

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA TOTALITARIA

ai sensi degli articoli 102 e seguenti del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato, nonché dell'articolo 44 del Regolamento Consob del 14 maggio 1999, n. 11971, 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 SGR S.p.A.

OFFERENTE

Mars Grafton S.à r.l.

STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

massime n. 2.105.323 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 “Mercato telematico degli investment vehicles” (MIV) organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari alla totalità delle quote del Fondo.

CORRISPETTIVO UNITARIO OFFERTO

Euro 65,00 per ciascuna quota

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

dalle ore 8:30 del giorno 1 agosto 2016 alle ore 17:30 del giorno 9 settembre 2016, estremi inclusi, salvo proroghe

Data di Pagamento del Corrispettivo

16 settembre 2016, salvo proroghe

Consulente Finanziario dell'Offerente



BNP PARIBAS

Intermediario Incaricato del Coordinamento della Raccolta delle Adesioni

EQUITA

Global Information Agent

D.F. KING

Numero Verde

800 986 545

L'approvazione del documento di offerta, avvenuta con delibera CONSOB n. 19677 del 22 luglio 2016, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie contenuti in tale documento.

Indice

DEFINIZIONI	5
PREMESSA	9
1. L'Offerta	9
2. L'Offerente	10
3. Corrispettivo ed Esborso Massimo	10
4. Finanziamento dell'Esborso Massimo e garanzia di esatto adempimento del Corrispettivo.....	11
5. Motivazioni dell'Offerta	11
6. Tempistica dell'Offerta	11
A. AVVERTENZE	13
A.1 Condizioni di efficacia dell'Offerta	13
<i>A.1.1 Condizioni dell'Offerta</i>	<i>13</i>
<i>A.1.2 Comunicazioni relative al verificarsi o al mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta</i>	<i>14</i>
A.2 Approvazione della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016	14
A.3 Programmi futuri dell'Offerente	15
A.4 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'obbligo di acquisto e all'eventuale ripristino del flottante nonché indicazioni in ordine all'eventuale scarsità del flottante e possibile illiquidità degli strumenti finanziari a seguito dell'Offerta	15
A.5 Dichiarazione dell'Offerente di avvalersi del diritto di acquisto di cui all'articolo 111 del TUF, precisandone le relative categorie di titoli.....	16
A.6 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa, il NAV ed il Corrispettivo offerto nel contesto dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona	16
A.7 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo a seguito della corresponsione di proventi distribuibili, rimborsi <i>pro-quota</i> o altri importi entro la Data di Pagamento	19
A.8 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti (i.e. Offerente, soggetto incaricato della raccolta delle adesioni, consulenti, soggetti finanziatori) coinvolti nell'operazione	20
A.9 Durata del Fondo e proroga.....	20
A.10 Scenari alternativi per i Titolari di Quote.....	20
<i>A.10.1 Adesione all'Offerta</i>	<i>20</i>
<i>A.10.2 Mancata adesione all'Offerta</i>	<i>22</i>
A.11 Comunicato dell'Emittente	23
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE	24
B.1 L'Offerente	24
<i>B.1.1 Forma giuridica, sede sociale e anno di costituzione</i>	<i>24</i>
<i>B.1.2 Legislazione di riferimento e foro competente</i>	<i>24</i>
<i>B.1.3 Capitale sociale e soci rilevanti dell'Offerente</i>	<i>24</i>
<i>B.1.4 Amministrazione e controllo interno</i>	<i>25</i>
<i>B.1.5 Attività</i>	<i>26</i>
<i>B.1.6 Principi contabili adottati nella redazione del bilancio d'esercizio</i>	<i>26</i>
<i>B.1.7 Situazione economica, patrimoniale e finanziaria</i>	<i>26</i>
<i>B.1.8 Andamento recente</i>	<i>27</i>
B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....	27
B.2.1 La SGR	27
B.2.1.1 Denominazione, forma giuridica, sede sociale	27
B.2.1.2 Capitale sociale e soci rilevanti	28
B.2.1.3 Consiglio di amministrazione.....	28

B.2.1.4	Collegio sindacale.....	29
B.2.1.5	I fondi gestiti dalla SGR.....	29
B.2.2	Il Fondo.....	31
B.2.2.1	Denominazione, forma giuridica, sede sociale.....	31
B.2.2.2	Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo.....	39
B.2.2.3	Andamento recente e prospettive.....	52
B.3	Intermediari.....	59
B.4	Global Information Agent.....	60
C.	CATEGORIE E QUANTITATIVI DEGLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	61
C.1	Categoria e quantità delle Quote Oggetto dell'Offerta.....	61
C.2	Strumenti finanziari convertibili.....	61
C.3	Comunicazioni o domande di autorizzazione.....	61
D.	NUMERO DI QUOTE DEL FONDO POSSEDUTI DALL'OFFERENTE.....	62
D.1	Indicazione del numero e delle categorie di Quote del Fondo possedute, con la specificazione del titolo del possesso e del diritto di voto.....	62
D.2	Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, diritti di usufrutto o pegno o impegni di altra natura aventi come sottostante Quote del Fondo.....	62
D.3	Soggetti che agiscono di concerto.....	62
E.	CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE.....	63
E.1	Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione.....	63
E.1.1	Corrispettivo.....	63
E.1.2	Determinazione del Corrispettivo.....	64
E.1.3	Raffronto con le offerte concorrenti.....	69
E.2	Controvalore complessivo dell'Offerta.....	71
E.3	Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi al Fondo.....	71
E.4	Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle Quote nei dodici mesi precedenti l'Offerta.....	71
E.5	Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso.....	73
E.6	Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte degli Offerenti, operazioni di acquisto e vendita sulle Quote.....	73
F.	MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	74
F.1	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta.....	74
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.....	75
F.3	Indicazione in ordine alla titolarità e all'esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti alle Quote Oggetto dell'Offerta, in pendenza della stessa.....	75
F.4	Comunicazioni in merito all'andamento e ai risultati dell'Offerta.....	75
F.5	Mercato sul quale è promossa l'Offerta.....	76
F.6	Data di Pagamento del Corrispettivo.....	76
F.7	Modalità di pagamento del Corrispettivo.....	76
F.8	Legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente e i possessori delle Quote del Fondo e giurisdizione competente.....	77

F.9	Modalità e termini di restituzione dei titoli oggetto di adesione nel caso di inefficacia dell'Offerta.....	77
G.	MODALITÀ DI FINANZIAMENTO, GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	78
G.1	Modalità di finanziamento dell'Offerta e garanzie di esatto adempimento	78
G.2	Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri elaborati dall'Offerente	78
	<i>G.2.1 Motivazioni dell'Offerta.....</i>	78
	<i>G.2.2 Programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo.....</i>	78
G.3	Ricostituzione del flottante	79
H.	EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI L'OFFERENTE, LA SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO.....	80
H.1	Operazioni finanziarie e/o commerciali tra l'Offerente, la SGR ed il Fondo che siano stati deliberati o eseguiti nei dodici mesi antecedenti la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.....	80
H.2	Accordi tra l'Offerente, la SGR o i Titolari di Quote aventi ad oggetto il diritto di voto	80
I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	81
L.	IPOSTESI DI RIPARTO	82
M.	DOCUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO, E LUOGHI O SITI NEI QUALI DETTI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE	83
M.1	Documenti relativi all'Offerente.....	83
M.2	Documenti relativi al Fondo.....	83
M.3	Siti nei quali tali documenti sono disponibili per la consultazione	83
	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	84

DEFINIZIONI

Di seguito sono riportate, in ordine alfabetico, tutte le definizioni utilizzate nel presente Documento di Offerta.

Aderenti	ogni persona fisica o giuridica che abbia presentato una o più Schede di Adesione nell'ambito dell'Offerta.
Altri Paesi	gli Stati Uniti d'America, il Canada, il Giappone, l'Australia, nonché qualsiasi altro Paese nel quale la diffusione dell'Offerta non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità.
Assemblea dei Partecipanti o Assemblea	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
BNP Paribas	BNP Paribas Securities Services, <i>società en commandite per actions</i> , con sede legale in Parigi (Francia), Rue d'Antin n.3, che agisce tramite la propria succursale di Milano, con sede in Via Ansperto n. 5, iscritta al n. 5483 dell'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia che, nel contesto dell'Offerta, svolge il ruolo di consulente finanziario dell'Offerente ed ha rilasciato la dichiarazione di avvenuta costituzione della garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37- <i>bis</i> del Regolamento Emittenti in relazione al Corrispettivo, e svolge altresì il ruolo di banca depositaria del Fondo (Banca Depositaria) come meglio illustrato al Paragrafo B.2.2.1.
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza degli Affari n. 6.
Comitato Investimenti	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Comitato Rischi	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Commissione di Gestione	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Commissione Variabile Finale	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Comunicato dell'Emittente	il comunicato al mercato pubblicato dalla SGR entro il Giorno di Borsa Aperta antecedente il primo giorno del I Periodo di Offerta in conformità al disposto dell'art. 103, comma 3 del TUF.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta	il comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta, da pubblicarsi entro il giorno di borsa aperta antecedente alla Data di Pagamento.
Condizione MAC	la condizione sospensiva di cui all'Avvertenza A.1.1(b).
Condizione sulla Soglia Minima	la condizione sospensiva di cui all'Avvertenza A.1.1(a).
Condizioni dell'Offerta	le condizioni di efficacia dell'Offerta di cui all'Avvertenza A.1.1 del Documento di Offerta.
Consob	la Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini n. 3.
Corrispettivo	un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 65,00.
Data di Annuncio	l'11 luglio 2016, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
Data di Inizio Operatività	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.2.

Data di Pagamento	la data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo agli Aderenti, contestualmente al trasferimento della titolarità delle Quote medesime e, corrispondente al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 16 settembre 2016, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento), come indicato al Paragrafo F.1 del presente Documento d'Offerta.
Data di Riferimento	l'ultimo giorno di trattazione delle Quote sul MIV prima dell'annuncio dell'Offerta, ossia l'8 luglio 2016.
Documento di Offerta	il presente documento di offerta.
Esborso Massimo	l'esborso massimo complessivo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte di quest'ultimo di tutte le Quote Oggetto dell'Offerta, pari ad Euro 136.845.995,00.
Esperto Indipendente	CBRE Valuation S.p.A., società per azioni con socio unico, con sede in Via del Lauro n. 5/7, Milano, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04319600153.
Fondo	il fondo "Delta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di investimento immobiliare di Tipo Chiuso".
Giorno di Borsa Aperta o Giorni di Borsa Aperta	ciascun giorno, ovvero i giorni, di apertura dei mercati regolamentati secondo il calendario di negoziazione stabilito annualmente da Borsa Italiana.
Global Information Agent	D.F. King Ltd, con sede in 125 Wood Street, Londra EC2V 7AN.
Intermediari Depositari	gli intermediari autorizzati (quali banche, società di intermediazione mobiliare, imprese di investimento, agenti di cambio) che potranno raccogliere e far pervenire agli Intermediari Incaricati le Schede di Adesione degli Aderenti all'Offerta.
Intermediari Incaricati	gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui al Paragrafo B.3 del presente Documento di Offerta.
Intermediario Incaricato del Coordinamento	Equita SIM S.p.A., con sede in Milano, via Turati, n. 9, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita iva n. 10435940159, iscritta all'Albo Consob n. 67, che agirà quale soggetto incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta.
Investimento Residuale	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Investimento Tipico	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
MIV	Mercato Telematico degli Investment Vehicles, organizzato e gestito da Borsa Italiana.
NAV Pro Quota	ha il significato di cui all'Avvertenza A.6.
Offerente	Mars Grafton S.à r.l., società di diritto lussemburghese, costituita in forma di <i>société à responsabilité limitée</i> , con sede in Grand Rue 22, 1660 Lussemburgo, iscritta nel Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo al n. B 202862, capitale sociale deliberato Euro 12.500,00, interamente sottoscritto e versato, e codice fiscale italiano n. 97755710155.

Offerta	l'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria, promossa dall'Offerente ai sensi e per gli effetti degli artt. 102 e seguenti del TUF, nonché dell'art. 44 del Regolamento Emittenti.
Offerta GSF	l'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale, promossa da GSF Eagle Opportunity S.à r.l., avente ad oggetto un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 quote, comunicata al mercato ex art. 102, comma 1, del TUF 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).
Offerta Navona	l'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale, promossa da Navona Value Opportunity S.à r.l., avente ad oggetto un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 quote, comunicata al mercato ex art. 102, comma 1, del TUF in data 1 luglio 2016, il cui documento di offerta è stato pubblicato il 15 luglio 2016 ed il cui periodo di adesione è stato fissato dal 25 luglio al 12 agosto 2016, estremi inclusi (salvo proroghe).
OICR	un organismo di investimento collettivo del risparmio come definito ai sensi dell'art. 1, lett. j) e k), del TUF.
Periodo di Adesione	il periodo concordato con Borsa Italiana compreso tra il giorno 1 agosto e il giorno 9 settembre 2016, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
Periodo di Grazia	il periodo di proroga della durata del Fondo compreso tra il 31 dicembre 2014 e il 31 dicembre 2017, sulla base della delibera del consiglio di amministrazione della SGR dell'8 settembre 2014 e approvato dalla Banca d'Italia, al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti in portafoglio.
Proventi e/o Rimborsi Distribuiti	l'insieme di (i) eventuali proventi distribuibili di pertinenza di una Quota del Fondo 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 <i>pro-quota</i> di pertinenza di una Quota del Fondo 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 del Fondo che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa).
PWREF	PWREF III Holding S.à r.l., società di diritto lussemburghese, costituita nella forma di <i>société à responsabilité limitée</i> , con sede legale in Grand Rue 22, 1660 Lussemburgo, iscritta al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo al n. B 202086.
PW Real Estate Fund III GP	PW Real Estate Fund III GP Limited, costituita ai sensi del diritto del Jersey, con sede legale in Waverley Place n. 1, Union Street, St Helier, Jersey, JE1 1SG.
PW Real Estate Fund III LP	PW Real Estate Fund III LP, una <i>limited partnership</i> costituita ai sensi del diritto del Jersey, con sede legale in Waverley Place n. 1, Union Street, St Helier, Jersey, JE1 1SG.
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. 2.105.323 Quote, pari alla totalità delle Quote del Fondo.

Regolamento dei Mercati	il regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A., deliberato dall'assemblea di Borsa Italiana del 25 luglio 2013 e approvato dalla CONSOB con delibera n. 18654 del 25 luglio 2013, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento di Gestione	il regolamento di gestione del Fondo, approvato da Banca d'Italia il 26 luglio 2006, come successivamente modificato ed integrato.
Regolamento Emittenti	il regolamento di attuazione del TUF, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato.
Rendiconto Complessivo in Eccesso	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Risultato Complessivo del Fondo	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.
Scheda di Adesione o Schede di Adesione	la scheda o le schede di adesione all'Offerta raccolte dagli Intermediari Incaricati anche per il tramite degli Intermediari Depositari.
SGR	IDeA FIMIT SGR S.p.A., con sede 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 dei fondi di investimento alternativi), nonché al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA 05553101006.
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 del Fondo, cui è condizionata, <i>inter alia</i> , l'efficacia dell'Offerta. Tale condizione è rinunciabile da parte dall'Offerente.
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.
Titolari di Quote	le persone che detengono Quote e che sono legittimate ad aderire all'Offerta.
TUF	il decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente integrato e modificato.
Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV o Net Asset Value	la differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale ovvero dalla relazione semestrale del Fondo ad una data di riferimento. Alla data del 31 dicembre 2015, il Valore Complessivo Netto del Fondo risultava pari ad Euro 193.051.034,00, corrispondente ad un NAV Pro-Quota di Euro 91,697.
Valore Iniziale del Fondo	ha il significato di cui al Paragrafo B.2.2.1.

PREMESSA

La presente Sezione fornisce una sintetica descrizione della struttura dell'operazione oggetto del Documento di Offerta. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell'operazione, si raccomanda un'attenta lettura della Sezione A – “Avvertenze” e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.

1. L'Offerta

L'operazione descritta nel presente Documento è un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria concorrente (l'**Offerta**) promossa da Mars Grafton S.à r.l. (l'**Offerente**) ai sensi e per gli effetti degli articoli 102 e seguenti del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato ed integrato (il **TUF**) nonché dalle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel regolamento concernente la disciplina degli emittenti, adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato ed integrato (il **Regolamento Emittenti**).

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 2.105.323 quote del fondo di investimento alternativo istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato “Delta Immobiliare” (il **Fondo**) gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A. (la **SGR**), ammesse alle negoziazioni sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles, organizzato e gestito da Borsa Italiana (il **MIV**), aventi valore nominale di Euro 100,00 ciascuna. Tali quote rappresentano la totalità delle Quote del Fondo alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta (le **Quote Oggetto dell'Offerta**). Si segnala che – secondo quanto risulta dal bilancio della SGR relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 – la SGR detiene n. 38.133 quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote. Delle predette n. 38.133 Quote, n. 36.054 Quote, pari a circa l'1,71% del totale delle Quote, sono detenute dalla SGR nel proprio portafoglio ai sensi del Regolamento di Banca d'Italia 19 gennaio 2015 e del Regolamento di Gestione.

Si precisa che il numero di Quote Oggetto di Offerta potrebbe variare in diminuzione in relazione ad acquisti realizzati da parte dell'Offerente tra la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta e l'ultimo giorno del Periodo di Adesione nel rispetto degli artt. 41 e 42 del Regolamento Emittenti.

La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo (il **Valore Complessivo Netto del Fondo**) al 31 dicembre 2015 è pari ad Euro 91,697 per Quota.

Fermo restando quanto sopra indicato, l'Offerta è rivolta a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 103, comma 4, lett. d) del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, l'Offerta si configura quale offerta concorrente rispetto all'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale promossa da GSF Eagle Opportunity S.à r.l., avente ad oggetto un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 Quote, comunicata al mercato ex art. 102, comma 1, del TUF 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**), nonché rispetto all'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale promossa da Navona Value Opportunity S.à r.l., anch'essa avente ad oggetto un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 Quote, comunicata al mercato ex art. 102, comma 1, del TUF in data 1 luglio 2016, il cui documento di offerta è stato pubblicato il 15 luglio 2016 ed il cui periodo di adesione è stato fissato dal 25 luglio al 12 agosto 2016, estremi inclusi (salvo proroghe) (l'**Offerta Navona** e, congiuntamente all'Offerta GSF, le **Offerte Concorrenti**). A quest'ultimo riguardo, si fa presente che, ai sensi dell'art. 44, comma 5, del Regolamento Emittenti, il periodo di adesione all'Offerta GSF e/o all'Offerta Navona sarà allineato al Periodo di Adesione della presente Offerta salvo che GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e/o Navona Value Opportunity S.à r.l. comunichi/no a Consob ed al mercato di volere mantenere inalterata la rispettiva scadenza originaria entro cinque Giorni di Borsa Aperta dal 22 luglio 2016, data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, ossia entro il 29 luglio 2016.

L'Offerta è stata annunciata con comunicato ex art. 102, comma 1, del TUF, nonché promossa, in data 11 luglio 2016 (la **Data di Annuncio**).

L'Offerta è espressamente subordinata – tra le altre condizioni di cui all'Avvertenza A.1 – alla condizione sospensiva, rinunciabile da parte dell'Offerente, del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 631.597 Quote, pari al 30% del totale delle Quote del Fondo (la **Soglia Minima di Adesione**). Tale

soglia è stata individuata dall'Offerente in considerazione del fatto che, mediante l'Offerta, l'Offerente ha l'intenzione 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 1 agosto ed il giorno 9 settembre 2016, estremi inclusi, dalle ore 8.30 alle ore 17:30, salvo proroghe (il **Periodo di Adesione**).

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 nei cinque Giorni di Borsa Aperta successivi alla pubblicazione dei risultati dell'offerta che ha prevalso. Pertanto, fermo restando quanto precede in relazione alla possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci, 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. A tale riguardo, si precisa che eventuali rilanci da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e/o Navona Value Opportunity S.à r.l. dovranno essere effettuati entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, ossia entro il 29 luglio 2016, mediante pubblicazione di un avviso contenente la natura e l'entità del rilancio e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative di esatto adempimento.

L'Offerente – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile – 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. L'Offerente

Mars Grafton S.à r.l. è l'Offerente nel contesto dell'Offerta.

L'Offerente è una società di diritto lussemburghese, costituita nella forma di *société à responsabilité limitée* in data 17 dicembre 2015.

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* allo scopo di realizzare investimenti di varia natura, uno dei quali in corso di perfezionamento, il secondo, oggetto del presente Documento di Offerta, da realizzarsi per il tramite dell'Offerente, ed altri in fase di valutazione e/o di realizzazione (**PWREF**).

PW Real Estate Fund III LP, una *limited partnership* costituita ai sensi del diritto del Jersey per realizzare investimenti immobiliari o comunque investimenti connessi a detto settore in Europa, soggetta a vigilanza della *Jersey Financial Services Commission (PW Real Estate Fund III)*, a sua volta, possiede il 100% del capitale sociale di PWREF. Il *general partner* di PW Real Estate Fund III è PW Real Estate Fund III GP Limited, costituita ai sensi del diritto del Jersey, soggetta a vigilanza della *Jersey Financial Services Commission (PW Real Estate Fund III GP)*. PW Real Estate Fund III GP è controllata dal sig. Léon Bressler.

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

Per maggiori informazioni sull'Offerente si rinvia al successivo Paragrafo B.1.

3. Corrispettivo ed Esborso Massimo

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 65,00 (il **Corrispettivo**).

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

Dal Corrispettivo saranno dedotti gli eventuali proventi distribuibili di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) a titolo di provento e/o rimborso parziale anticipato e/o di liquidazione di valore della Quota (si rinvia a quanto indicato nell'Avvertenza A.7).

L'Offerente si farà carico del pagamento del Corrispettivo.

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 136.845.995,00 (l'*Esborso Massimo*).

Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo si rinvia al Paragrafo E.1.2 del presente Documento di Offerta.

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

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri messi a disposizione dell'Offerente medesimo dal socio unico PWREF tramite contributi destinati al patrimonio netto dell'Offerente.

In data 19 luglio 2016, l'Offerente ha conferito a BNP Paribas istruzioni irrevocabili di mantenere vincolato l'importo di Euro 136.845.995,00, corrispondente all'Esborso Massimo, depositato in apposito conto intestato all'Offerente presso BNP Paribas, nell'interesse dei Titolari di Quote che abbiano portato le proprie Quote in adesione all'Offerta fino al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla prima tra le seguenti date: (i) la Data di Pagamento, e (ii) la data di chiusura del Periodo di Adesione nel caso in cui le Condizioni dell'Offerta non si siano avverate e non siano state espressamente rinunciate dall'Offerente. Tale somma è da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. In pari data, BNP Paribas ha rilasciato una *cash confirmation letter* tramite la quale ha confermato la costituzione della garanzia relativa al regolare ed integrale adempimento dell'obbligazione di pagamento del suddetto Esborso Massimo in conformità all'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

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

5. 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.

Tramite l'Offerta l'Offerente intende effettuare un investimento significativo nel Fondo.

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.

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta, nonché sui programmi futuri dell'Offerente, si veda il Paragrafo G.2 del presente Documento di Offerta.

6. Tempistica dell'Offerta

Si indicano di seguito, in forma sintetica ed in ordine cronologico, gli eventi principali concernenti l'Offerta e che sono intervenuti a partire dalla Data di Annuncio.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
11 luglio 2016	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di promuovere l'offerta sulle Quote ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
11 luglio 2016	Deposito in Consob del Documento di Offerta e della Scheda di Adesione all'Offerta.	Comunicato redatto e diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3 del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti.
22 luglio 2016	Approvazione del Documento di Offerta da parte di Consob.	Comunicato diffuso ai sensi dell'art 37-ter del Regolamento Emittenti.
22 luglio 2016	Pubblicazione del Documento di Offerta.	Comunicato diffuso ai sensi degli artt. 36, comma 3, e 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.
Entro il Giorno di Borsa Aperta antecedente l'inizio del Periodo di Adesione (ossia il 29 luglio 2016).	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR del Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF e diffuso ai sensi degli artt. 114 del TUF e 66 del Regolamento Emittenti.
1 agosto 2016	Inizio del Periodo di Adesione.	
9 settembre 2016	Fine del Periodo di Adesione.	
Ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero, al più tardi, entro le ore 07:59 del Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione.	(a) Comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta e (b) comunicazione dell'avveramento o del mancato avveramento ovvero della rinuncia della Condizione sulla Soglia Minima di cui al punto (a) dell'Avvertenza A.1.1.	Comunicato ai sensi dell'art. 41, diffuso ai sensi dell'art. 36, del Regolamento Emittenti.
Entro le ore 07:59 del Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento (15 settembre 2016).	(a) Comunicazione dell'avveramento/mancato avveramento ovvero della rinuncia delle Condizioni dell'Offerta di cui ai punti (b), (c), (d) ed (e) dell'Avvertenza A.1.1, (b) Comunicato sui Risultati dell'Offerta, e (c) riepilogo sull'avveramento ovvero sulla rinuncia delle Condizioni dell'Offerta.	Comunicato ai sensi degli artt. 41, comma 6, e 36 del Regolamento Emittenti.
Il quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 16 settembre 2016)	Data di Pagamento.	
Entro un Giorno di Borsa Aperta dalla data in cui verrà comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta.	Restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta.	

A. AVVERTENZE

A.1 Condizioni 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 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 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;
- 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, Intesa Sanpaolo S.p.A., 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 nella relazione di gestione al 31 dicembre 2015 e 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 del presente Documento di Offerta. 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 del presente Documento di Offerta: (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– 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.

A.1.2 Comunicazioni relative al verificarsi o al mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta

L'Offerente darà notizia dell'avveramento delle Condizioni dell'Offerta ovvero, in caso di mancato avveramento, della rinuncia alle stesse, ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, entro i seguenti termini:

- quanto alla Condizione sulla Soglia Minima, entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero, al più tardi, entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 12 settembre 2016), contestualmente alla comunicazione dei risultati provvisori dell'Offerta; e
- quanto alle altre Condizioni dell'Offerta di cui ai punti b), c), d) ed e) dell'Avvertenza A.1.1 che precedono, entro le ore 7:59 del Giorno di Borsa Aperta precedente la Data di Pagamento.

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

Per ulteriori dettagli, si rinvia al Paragrafo F del Documento di Offerta.

A.2 Approvazione della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016

Il Consiglio di Amministrazione della SGR è convocato in data 28 luglio 2016 per approvare la relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.

Per maggiori informazioni in merito all'approvazione della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016, si rinvia al comunicato che sarà pubblicato dalla SGR successivamente alla predetta riunione del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 103 del Regolamento Emittenti.

La relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016 sarà messa a disposizione del pubblico sul sito internet del Fondo www.fondodelta.it.

Si segnala la rilevanza di tale documento per un compiuto apprezzamento della situazione e delle prospettive del Fondo.

Si segnala, altresì, che – secondo quanto indicato nel comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3 del TUF, e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti (*Comunicato dell'Emittente*), pubblicato dalla SGR in data 8

luglio 2016 in relazione all'Offerta GSF, disponibile sul sito www.ideafimit.it – con valuta 25 maggio 2016 è stato effettuato un rimborso volontario pari ad Euro 7.000.000,00 con riferimento al finanziamento ipotecario concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A. e che, per l'effetto, all'8 luglio 2016, il debito residuo a valere sul predetto finanziamento risulta pari complessivamente a Euro 12.421.882,00.

A.3 Programmi futuri dell'Offerente

L'Offerta si inserisce nell'ambito di una strategia d'investimento volta, *inter alia*, ad investire in attività finanziarie che abbiano come sottostante patrimoni immobiliari di qualità in Italia, con particolare attenzione ai settori ricettivo e dell'intrattenimento.

Alla luce delle proprie politiche di investimento e della natura di investitore di medio-lungo periodo, è interesse dell'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta, mantenere le Quote fino alla liquidazione del Fondo, con ciò non precludendosi comunque la possibilità di alienare anticipatamente tutte o parte delle Quote acquisite.

Secondo quanto dichiarato dalla SGR nei documenti del Fondo diffusi al mercato, le strategie di gestione della SGR sono allo stato improntate ad un profilo marcatamente liquidatorio e, dunque, sostanzialmente in linea con le politiche di investimento dell'Offerente.

In particolare, nel comunicato stampa dell'8 settembre 2014, relativo alla delibera del consiglio di amministrazione della SGR di prorogare il periodo di durata 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”*.

In relazione a quanto sopra, nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, l'Offerente intende pertanto esercitare le proprie prerogative di quotista in possesso di una partecipazione rilevante, monitorando attivamente che la gestione del Fondo sia in linea con le strategie comunicate dalla SGR al pubblico, come sopra riportato, ed altresì valutando potenziali iniziative e scenari alternativi, allo scopo di fornire un contributivo proposito di collaborazione con la SGR, nel pieno rispetto dell'autonomia ed indipendenza del gestore nonché della normativa applicabile, per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo nel migliore interesse di tutti i quotisti.

Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha comunque assunto alcuna determinazione riguardo a possibili iniziative successive al termine dell'Offerta concernenti le Quote, la SGR, il Fondo o la sua liquidazione.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Paragrafo G.2 del presente Documento di Offerta.

A.4 Dichiarazione dell'Offerente in merito all'obbligo di acquisto e all'eventuale ripristino del flottante 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.

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

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

A.5 Dichiarazione dell'Offerente di avvalersi del diritto di acquisto di cui all'articolo 111 del TUF, precisandone le relative categorie di titoli

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

A.6 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa, il NAV ed il Corrispettivo offerto nel contesto dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona

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

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%
Data di Riferimento ⁽¹⁾	54,73		18,76%

Fonte: Prezzi ufficiali

(1) Prezzo ufficiale registrato alla Data di Riferimento

Più in particolare, il Corrispettivo incorpora:

- (a) un premio del 51,39% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 luglio 2015 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 42,93 per Quota;
- (b) un premio del 37,35% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 gennaio 2016 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 47,32 per Quota;
- (c) un premio del 29,75% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 aprile 2016 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 50,09 per Quota;
- (d) un premio del 22,30% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 giugno 2016 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 53,15 per Quota;
- (e) un premio del 18,76% sul prezzo ufficiale delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 8 luglio 2016), pari ad Euro 54,73 per Quota.

Il Corrispettivo incorpora un premio del 34,41% rispetto al prezzo ufficiale di mercato delle Quote rilevato il 30 maggio 2016 (ultimo Giorno di Borsa Aperta antecedente l'annuncio dell'Offerta GSF), pari ad Euro 48,36.

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 54,90 per Quota, relativo al 5 luglio 2016.

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 26,697 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota, pari ad Euro 91,697 (NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015); in termini percentuali, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 29,11% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015.

Come evidenziato dalla tabella seguente, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo al 16 settembre 2016, risulta pari a -3,71%.

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

Raffronto con il Net Asset Value ed il Tasso interno di rendimento generato dal Fondo

Fondo	Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo 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
Delta Immobiliare	91,697	65,00	29,11%	-3,71%	-0,43%

Fonte: Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

Confronto con le offerte concorrenti

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):

	Offerta GSF	Offerta Navona	Offerta
Corrispettivo Base	54,00	56,70	65,00
Premio dell'Offerta	20,37%	14,64%	
Corrispettivo aggiuntivo ⁽¹⁾	4,01	4,01	n.a.
Corrispettivo totale	58,01	60,71	65,00
Premio dell'Offerta	12,05%	7,07%	

(1) 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 del presente Documento di Offerta, corrispondente ad Euro 91,697 – Le informazioni di cui sopra sono, altresì, tratte dai documenti di offerta pubblicati da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e Navona Value Opportunity S.à r.l. in relazione all'Offerta GSF ed all'Offerta Navona.

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) ed in ogni caso superiore rispetto a quella potenzialmente rappresentata dal corrispettivo totale dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona illustrato nella tabella precedente, 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.

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 26,697 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 presenta uno sconto pari al 29,11% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015.

Come evidenziato dalla tabella seguente, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo al 16 settembre 2016, risulta pari a -3,71%.

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

Raffronto con il Net Asset Value ed il Tasso interno di rendimento generato dal Fondo

Fondo	Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo 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
Delta Immobiliare	91,697	65,00	29,11%	-3,71%	-0,43%

Fonte: Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015

Tasso interno di rendimento generato dal Fondo, NAV Pro-Quota e Corrispettivo dell'Offerta

Offerta	Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Tipologia di Corrispettivo	Corrispettivo Offerto ⁽¹⁾	Sconto del Corrispettivo Offerto rispetto al Valore Complessivo Netto al 31/12/2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta ⁽²⁾	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31/12/2015
Offerta GSF	91,697	Corrispettivo base	54,00	41,11%	-5,30%	-0,43%
		Corrispettivo totale ⁽³⁾	58,01	36,74%	-4,62%	
Offerta Navona		Corrispettivo base	56,70	38,17%	-5,02%	
		Corrispettivo totale ⁽³⁾	60,71	33,79%	-4,34%	
Offerta		Corrispettivo Unico	65,00	29,11%	-3,71%	

Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento e dei documenti di offerta pubblicati in relazione all'Offerta GSF e all'Offerta Navona

- (1) Corrispettivo base che sarà versato agli aderenti alla Data di Pagamento di ciascuna offerta oggetto di confronto
- (2) Calcolato sulla base del corrispettivo base dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona
- (3) 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 del presente Documento di Offerta, corrispondente ad Euro 91,697 – Le informazioni di cui sopra sono, altresì, tratte dai documenti di offerta pubblicati da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e Navona Value Opportunity S.à r.l. in relazione all'Offerta GSF ed all'Offerta Navona

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 26,70 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 presenta uno sconto pari al 29,11% rispetto al NAV Pro Quota. Questo dato si compara con uno sconto rispetto al NAV Pro Quota rispettivamente pari al 41,11% per l'Offerta GSF (36,74% se si considera anche il corrispettivo aggiuntivo come indicato nella tabella precedente) e al 38,17% per l'Offerta Navona (33,79% se si considera anche il corrispettivo aggiuntivo come indicato nella tabella precedente).

Si segnala, inoltre, che alla Data di Riferimento lo sconto tra il valore della Quota rilevato sul mercato a tale data (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%.

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento al 16 settembre 2016, risulta pari a -3,71%. Questo dato si compara con un Tasso Interno di Rendimento implicito nel corrispettivo base rispettivamente pari al -5,30% per l'Offerta GSF (-4,62% includendo anche il corrispettivo aggiuntivo come identificato nella tabella precedente) e al -5,02% per l'Offerta Navona (-4,34% includendo anche il corrispettivo aggiuntivo come identificato nella tabella precedente). Assumendo invece la liquidazione del Fondo alla data del 31 dicembre 2015 sulla base del Valore Complessivo Netto (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).

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 realizzerebbero 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.

A.7 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo 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, 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.

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 16 settembre 2016 (salvo proroghe del Periodo di Adesione), gli Aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi *pro-quota* o altri importi.

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 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.1.1).

A.8 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti (i.e. Offerente, soggetto incaricato della raccolta delle adesioni, consulenti, soggetti finanziatori) coinvolti nell'operazione

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

BNP Paribas, che riveste il ruolo di Consulente Finanziario dell'Offerente in relazione all'Offerta, percependo le relative commissioni, oltre ad avere rilasciato nell'ambito dell'Offerta una *cash confirmation letter* (si veda il Paragrafo G.1) a fronte delle relative commissioni, ha dichiarato che, nell'ambito della propria attività ordinaria (i) vanta e/o potrebbe vantare rapporti creditizi con società del gruppo della SGR; (ii) presta e/o potrebbe prestare servizi di *lending*, consulenza e di *investment banking* a favore della SGR e/o società facenti parte del relativo gruppo, a fronte dei quali percepisce o potrebbe percepire delle commissioni; e (iii) svolge e/o potrebbe svolgere attività di *proprietary trading* su strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.

Si segnala che BNP Paribas agisce, altresì, in qualità di Banca Depositaria del Fondo percependo le relative commissioni, agisce in qualità di intermediario incaricato alla raccolta delle adesioni, su incarico di UniCredit Bank AG quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni, nell'ambito dell'Offerta GSF ed in qualità di intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni e di intermediario incaricato nell'ambito dell'Offerta Navona, oltre ad aver rilasciato nell'ambito dell'Offerta Navona una *cash confirmation letter*, a fronte delle relative commissioni. Inoltre, BNP Paribas svolge il ruolo di mandataria di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e Navona Value Opportunity S.à r.l. per la riscossione ed il pagamento del corrispettivo aggiuntivo nel contesto dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona, a fronte delle relative commissioni.

Infine, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, Equita SIM S.p.A., ha dichiarato, per quanto occorrer possa, di svolgere anche il ruolo di intermediario incaricato nell'ambito dell'Offerta GSF, a fronte delle relative commissioni.

A.9 Durata del Fondo e proroga

Come anticipato in sede introduttiva, la scadenza del Fondo era originariamente fissata al 31 dicembre 2014. In data 8 settembre 2014, il consiglio di amministrazione della SGR, su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il **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 è stata adottata anche in considerazione delle oggettive condizioni generali in cui versa il mercato immobiliare italiano, che non consentivano di completare la liquidazione entro la scadenza del 31 dicembre 2014.

A partire dalla data dal 31 dicembre 2014, pertanto, il Fondo non può effettuare nuovi investimenti e deve procedere 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.

A.10 Scenari alternativi per i Titolari di Quote

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

A.10.1 Adesione all'Offerta

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato alla precedente Avvertenza A.1, gli Aderenti all'Offerta riceveranno Euro 65,00 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione.

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 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.

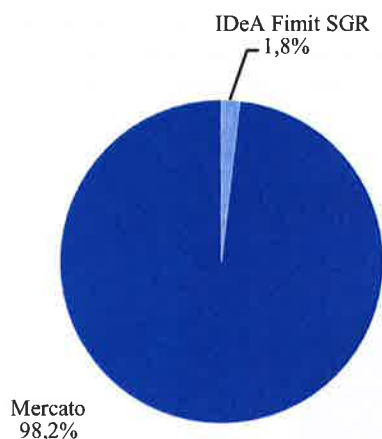
Laddove eventuali proventi distribuibili, eventuali rimborsi *pro-quota* o altri importi di pertinenza delle Quote fossero corrisposti alla Data di Pagamento e/o successivamente alla Data di Pagamento, attualmente fissata per il 16 settembre 2016 (salvo proroghe del Periodo di Adesione), gli Aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi *pro-quota* o altri importi.

Qualora l'Offerta non acquisti efficacia secondo quanto indicato alla precedente Avvertenza 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 all'Avvertenza A.1 che precede.

Aderendo all'Offerta gli attuali Titolari di 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.

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 di integrale adesione (al netto delle n. 36.054 Quote, pari all'1,71% del totale delle Quote, che la SGR è tenuta a detenere in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente e, pertanto, assumendo la potenziale adesione all'Offerta da parte della SGR per le n. 2.079 Quote residue detenute nel proprio portafoglio).

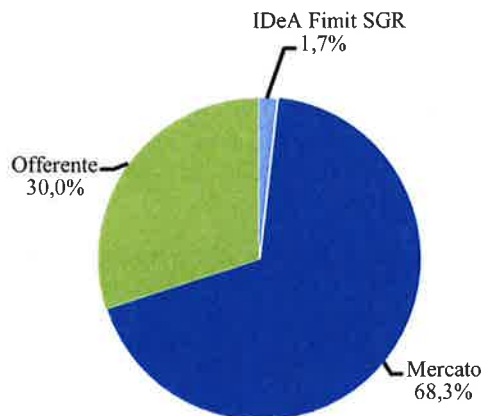
Rappresentazione dei Titolari di Quote prima dell'Offerta



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

Rappresentazione dei Titolari di Quote dopo l'Offerta (caso adesioni sino alla Soglia Minima di Adesione)

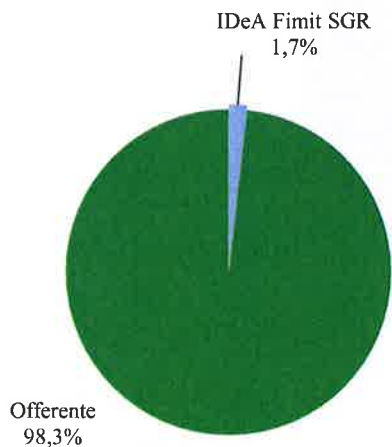
Il grafico che segue evidenzia la composizione dei quotisti sulla base delle informazioni allo stato disponibili, e in prospettiva post Offerta nel caso di adesione al 30% (Soglia Minima di Adesione), assumendo che in tale soglia del 30% sia ricompresa anche l'adesione all'Offerta da parte della SGR per le n. 2.079 Quote detenute nel proprio portafoglio in eccesso rispetto alle n. 36.054 Quote, pari all'1,71% del totale delle Quote, che la SGR è tenuta a detenere in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente.



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

Rappresentazione dei Titolari di Quote dopo l'Offerta (caso di integrale adesione all'Offerta)

Il grafico che segue evidenzia la composizione dei quotisti sulla base delle informazioni allo stato disponibili, e in prospettiva post Offerta nel caso di integrale adesione all'Offerta, assumendo che anche la SGR aderisca all'Offerta per le n. 2.079 Quote detenute nel proprio portafoglio in eccesso rispetto alle 36.054 Quote, pari all'1,71% del totale delle Quote, che la SGR è tenuta a detenere in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente.



A.10.2 Mancata adesione all'Offerta

I Titolari di Quote che non abbiano aderito alla presente Offerta rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a mantenere i diritti alle medesime connessi, tra cui in particolare il diritto a ricevere le distribuzioni di proventi, 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 all'Avvertenza A.4.

Con riferimento alla durata del Fondo ed al Periodo di Grazia, si rinvia a quanto previsto all'Avvertenza A.9.

Con riferimento alle distribuzioni di proventi ed ai rimborsi anticipati di Quote deliberati a favore dei Titolari di Quote a partire dall'inizio dell'operatività del Fondo, si rinvia al Paragrafo B.2.2.3.

A.10.3 Offerte Concorrenti (Offerta GSF e Offerta Navona) e disposizioni applicabili

In data 31 maggio 2016, GSF Eagle Opportunity S. à r.l. ha annunciato di voler promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale su un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 Quote, pari al 60% delle Quote emesse dal Fondo. Il documento di offerta relativo all'Offerta GSF è stato pubblicato il 1 luglio 2016 ed il relativo periodo di adesione è stato fissato dall'11 al 29 luglio 2016, estremi inclusi (salvo proroghe).

In data 1 luglio 2016, Navona Value Opportunity S. à r.l. ha annunciato di voler promuovere, e promosso, un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale concorrente rispetto all'Offerta GSF su un numero massimo di Quote del Fondo pari a n. 1.263.194 Quote, pari al 60% delle Quote emesse dal Fondo. Il documento di offerta relativo all'Offerta Navona è stato pubblicato il 15 luglio 2016 ed il relativo periodo di adesione è stato fissato dal 25 luglio al 12 agosto 2016, estremi inclusi (salvo proroghe). Ai sensi degli artt. 103, comma 4, lett. d), del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, le offerte pubbliche di acquisto sopra descritte si configurano come concorrenti rispetto all'Offerta.

Si segnala, pertanto, che:

- (i) ai sensi dell'art. 44, comma 2, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci e le altre modifiche delle Offerte Concorrenti dovranno essere resi noti entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla pubblicazione della presente Offerta, 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. A sua volta, l'Offerente potrà effettuare rilanci entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione dell'eventuale rilancio da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e/o Navona Value Opportunity S.à r.l., 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;
- (ii) ai sensi dell'art. 44, comma 5, del Regolamento Emittenti, qualora GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e/o Navona Value Opportunity S.à r.l. comunicasse, nel termine di cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, di mantenere inalterata la scadenza originaria della propria offerta, non potrà effettuare rilanci;
- (iii) 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 (o dell'eventuale periodo di adesione di ulteriori offerte concorrenti). 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;
- (iv) ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, dopo la pubblicazione di un rilancio, i Titolari di Quote che abbiano aderito a questa Offerta, alle Offerte Concorrenti o ad eventuali ulteriori offerte concorrenti potranno revocare le proprie adesioni, nonché portare le proprie Quote in adesione all'offerta che ha prevalso, nei cinque Giorni di Borsa Aperta successivi alla pubblicazione dei risultati di tale offerta.

A.11 Comunicato dell'Emittente

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 (nel caso del Fondo, la SGR). In tale veste, la SGR 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 (*Comunicato dell'Emittente*).

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 L'Offerente

B.1.1 Forma giuridica, sede sociale e anno di costituzione

Mars Grafton S.à r.l. è l'Offerente nel contesto dell'Offerta.

L'Offerente ha la propria sede legale in Grand Rue 22, 1660 Lussemburgo, è iscritto al Registro del Commercio e delle Società del Lussemburgo al n. B 202862, codice fiscale italiano n. 97755710155.

L'Offerente è una società di diritto lussemburghese, costituita nella forma di *société à responsabilité limitée*, con un capitale sociale di Euro 12.500,00, interamente sottoscritto e versato.

L'Offerente è stato costituito in data 17 dicembre 2015 ed ha durata indeterminata.

B.1.2 Legislazione di riferimento e foro competente

L'Offerente è una società costituita ai sensi del diritto del Granducato del Lussemburgo. Lo statuto dell'Offerente non prevede un foro competente specifico.

B.1.3 Capitale sociale e soci rilevanti dell'Offerente

Il capitale sociale dell'Offerente è interamente detenuto da PWREF (ossia 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.

PWREF, la società che possiede direttamente il 100% del capitale sociale dell'Offerente, è stata costituita allo scopo di realizzare investimenti di varia natura, uno dei quali in corso di perfezionamento, il secondo, oggetto del presente Documento di Offerta, da realizzarsi per il tramite dell'Offerente, ed altri in fase di valutazione e/o di realizzazione. PWREF ha un capitale sociale pari ad Euro 125.000,00, interamente sottoscritto e versato, rappresentato da n. 125.000 azioni divise in 10 categorie distinte: (i) 12.500 azioni di categoria A1; (ii) 12.500 azioni di categoria A2; (iii) 12.500 azioni di categoria A3; (iv) 12.500 azioni di categoria A4; (v) 12.500 azioni di categoria A5; (vi) 12.500 azioni di categoria A6; (vii) 12.500 azioni di categoria A7; (viii) 12.500 azioni di categoria A8; (ix) 12.500 azioni di categoria A9; e (x) 12.500 azioni di categoria A10, tutte detenute dal medesimo soggetto, come più nel dettaglio di seguito riportato.

PWREF è stata costituita in data 25 novembre 2015 ed ha durata indeterminata.

PW Real Estate Fund III (ossia PW Real Estate Fund III LP), una *limited partnership* costituita ai sensi del diritto del Jersey, soggetta a vigilanza della *Jersey Financial Services Commission* e con sede legale in Waverley Place n. 1, Union Street, St Helier, Jersey, JE1 1SG possiede il 100% del capitale sociale di PWREF. Il *general partner* di PW Real Estate Fund III è PW Real Estate Fund III GP (ossia PW Real Estate Fund III GP Limited), costituita ai sensi del diritto del Jersey, con sede legale in Waverley Place n. 1, Union Street, St Helier, Jersey, JE1 1SG, soggetta a vigilanza della *Jersey Financial Services Commission*.

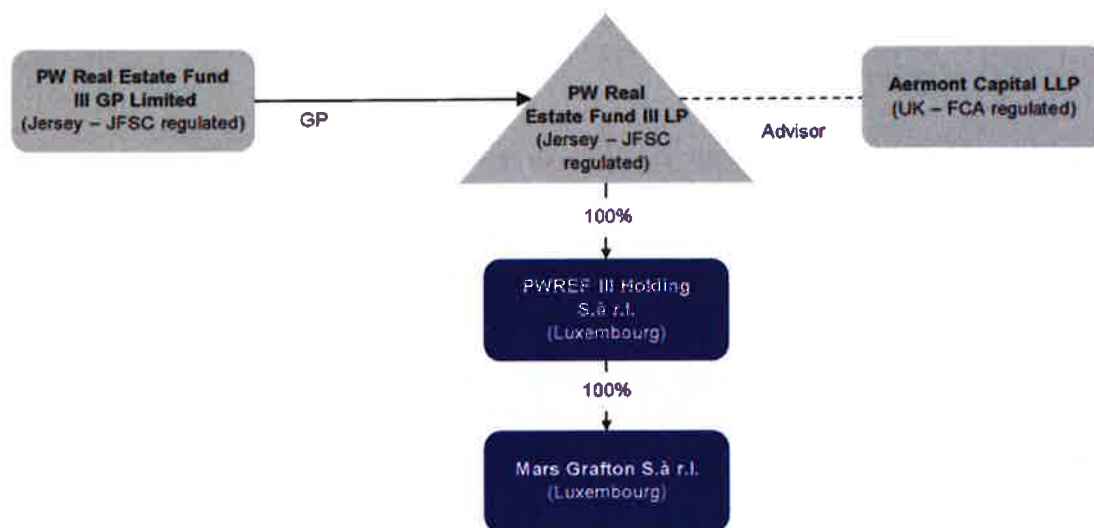
PW Real Estate Fund III GP opera esclusivamente per PW Real Estate Fund III o entità direttamente collegate al fondo, ed è controllata dal sig. Léon Bressler.

PW Real Estate Fund III è una *private partnership* costituita per realizzare investimenti immobiliari o comunque correlati al settore immobiliare in Europa, di rilevante dimensioni e/o di significativa complessità strutturale, che consentano di generare valore nel lungo periodo. Tali investimenti possono essere realizzati attraverso l'acquisizione diretta di cespiti immobiliari (e.g., ad uso uffici, residenziale, ricettivo, ricreativo, *retail*), l'acquisizione di aziende, società o altri veicoli di investimento, nonché tramite l'acquisizione di crediti. Nonostante il fondo possa investire in tutta Europa, l'attività di investimento è, peraltro, focalizzata principalmente su Germania, Francia, Regno Unito, Spagna e Italia. Ad oggi, il fondo non ha completato alcun investimento in Italia, ma ha sottoscritto accordi correlati ad un importante progetto di sviluppo di carattere multi-funzionale. Il suo capitale si compone di *equity commitments* per totali Euro 1,5 miliardi, effettuati da un gruppo globale di investitori istituzionali, più dell'80% dei quali è rappresentato da fondi sovrani o piani pensionistici pubblici o privati. Alla data del presente Documento di Offerta, nessun investitore possiede individualmente una partecipazione diretta o indiretta superiore al 25% del capitale di PW Real Estate Fund III.

PW Real Estate Fund III ha nominato Aermont Capital LLP, una *limited liability partnership* costituita ai sensi del diritto di Inghilterra e Galles, con sede legale in St James's Street n. 55, quarto piano, Londra, SW1A 1LA

(Regno Unito), quale proprio *advisor*. Aermont Capital LLP è soggetto alla disciplina ed alla vigilanza della *Financial Conduct Authority* del Regno Unito.

Il grafico che segue riassume la catena partecipativa dell'Offerente:



❖ PW Real Estate Fund III GP è controllata dal sig. Léon Bressler.

B.1.4 Amministrazione e controllo interno

Il consiglio di amministrazione dell'Offerente è così costituito:

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Data di cessazione della carica
Gérard Becquer	Amministratore	Briey (Francia), 29 aprile 1956	17 dicembre 2015	A tempo indeterminato
Stéphane Bourg	Amministratore	Nantes (Francia), 20 ottobre 1973	17 dicembre 2015	A tempo indeterminato
Samuel Kreber	Amministratore	Metz (Francia), 10 marzo 1973	17 dicembre 2015	A tempo indeterminato

Nessuno degli amministratori dell'Offerente (i) detiene Quote, (ii) è azionista della SGR, e (iii) ricopre alcun ruolo nella SGR.

L'Offerente, nel rispetto della normativa lussemburghese di riferimento, non ha un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal collegio sindacale.

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

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Data di cessazione della carica
----------------	--------	-------------------------	----------------	---------------------------------

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina	Data di cessazione della carica
Gérard Becquer	Amministratore	Briey (Francia), 29 aprile 1956	25 novembre 2015	A tempo indeterminato
Stéphane Bourg	Amministratore	Nantes (Francia), 20 ottobre 1973	25 novembre 2015	A tempo indeterminato
Samuel Kreber	Amministratore	Metz (Francia), 10 marzo 1973	25 novembre 2015	A tempo indeterminato

Nessuno degli amministratori di PWREF (i) detiene Quote, (ii) è azionista della SGR, e (iii) ricopre alcun ruolo nella SGR.

PWREF, nel rispetto della normativa lussemburghese di riferimento, non ha un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal collegio sindacale.

B.1.5 Attività

Ai sensi del relativo statuto, l'oggetto sociale dell'Offerente consiste, *inter alia*, nella gestione di partecipazioni, in qualsiasi forma, in società, lussemburghesi e non, e di qualsiasi altra forma di investimento, nell'acquisto, mediante compravendita, sottoscrizione o ogni altro mezzo, nonché nel trasferimento mediante vendita, permuta o ogni altro mezzo, di titoli di qualsiasi tipo e nell'amministrazione, gestione e sviluppo di tali partecipazioni.

L'oggetto sociale dell'Offerente consiste altresì nel prestare garanzie, concedere finanziamenti ovvero fornire assistenza di altro tipo alle società nelle quali detiene una partecipazione diretta o indiretta oppure che formano parte del medesimo gruppo al quale appartiene l'Offerente. L'Offerente può: (i) tranne che nella forma di un'offerta al pubblico, raccogliere fondi, in particolare attraverso finanziamenti di qualsiasi tipo oppure l'emissione di obbligazioni, titoli o altri strumenti di debito e *bond* ed, in generale, emettere titoli di qualsiasi natura; e (ii) esercitare qualsivoglia attività commerciale, industriale e finanziaria che ritenga opportuna per il conseguimento del proprio oggetto sociale.

Di seguito vengono riportate le informazioni di cui sopra anche in relazione a PWREF, in quanto entità che detiene il 100% del capitale sociale dell'Offerente.

Ai sensi del relativo statuto, l'oggetto sociale di PWREF consiste, *inter alia*, in nella gestione di partecipazioni, in qualsiasi forma, in società, lussemburghesi e non, e di qualsiasi altra forma di investimento, nell'acquisto, mediante compravendita, sottoscrizione o ogni altro mezzo, nonché nel trasferimento mediante vendita, permuta o ogni altro mezzo, di titoli di qualsiasi tipo e nell'amministrazione, gestione e sviluppo di tali partecipazioni.

L'oggetto sociale di PWREF consiste altresì nel prestare garanzie, concedere finanziamenti ovvero fornire assistenza di altro tipo alle società nelle quali detiene una partecipazione diretta o indiretta oppure che formano parte del medesimo gruppo al quale appartiene PWREF, nei limiti delle disposizioni applicabili. PWREF può: (i) tranne che nella forma di un'offerta al pubblico, raccogliere fondi, in particolare attraverso finanziamenti di qualsiasi tipo oppure l'emissione di obbligazioni, titoli o altri strumenti di debito e *bond* ed, in generale, emettere titoli di qualsiasi natura; e (ii) esercitare qualsivoglia attività commerciale, industriale e finanziaria che ritenga opportuna per il conseguimento del proprio oggetto sociale..

B.1.6 Principi contabili adottati nella redazione del bilancio d'esercizio

Il bilancio sarà pubblicato su base annuale e predisposto in conformità ai principi contabili *Luxembourg Generally Accepted Accounting Principles (Lux GAAP)*.

B.1.7 Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

Come indicato al Paragrafo B.1.1, l'Offerente è stato costituito in data 17 dicembre 2015 e non ha, pertanto, alla data del presente Documento di Offerta, completato un esercizio sociale.

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

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

ATTIVO (in Euro)		
Crediti		6.164
Disponibilità liquide		137.993.836
Totale Attivo		138.000.000
PASSIVO (in Euro)		
Capitale e riserve		137.995.078
Capitale sottoscritto		12.500
Sovraprezzo		137.993.047
Utile (Perdita) residua		(10.469)
Accantonamenti		4.923
Totale Passivo		138.000.000

La precedente rappresentazione sintetica prende in considerazione le risorse finanziarie messe a disposizione dell'Offerente a quella data da PWREF per il pagamento dell'Esborso Massimo (per maggiori informazioni, si rinvia alla Premessa 3 e al Paragrafo G.1).

B.1.8 Andamento recente

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

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

Le informazioni contenute nel presente Paragrafo 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.

Ai sensi dell'art. 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla data del presente Documento di Offerta, la società di gestione del risparmio che amministra il Fondo è IDeA FIMIT SGR S.p.A. I paragrafi che seguono forniscono, pertanto, informazioni relative a tale società.

B.2.1 La SGR

B.2.1.1 Denominazione, forma giuridica, sede sociale

La denominazione sociale della SGR è "IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", avente la sede legale in Roma, in via Mercadante n. 18.

La SGR è stata autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento del Ministero del Tesoro del 9 settembre 1998 ed è iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio (sezione dei gestori di fondi di investimento alternativi) al n. 18 nonché al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006. Il sito internet della SGR è www.ideafimit.it.

B.2.1.2 Capitale sociale e soci rilevanti

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale della SGR, interamente versato, ammonta ad Euro 16.757.556,96 ed è suddiviso in 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.

La tabella che segue rappresenta la compagine sociale della SGR alla data del presente Documento di Offerta:

Soci	N. di azioni	% del capitale sociale
DeA Capital Real Estate S.p.A. – in breve – DEA Capital RE S.p.A.	110.889	61,3%
Istituto Nazionale della Previdenza Sociale	53.668	29,67%
Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia	10.795	5,97%
DeA Capital S.p.A.	5.427	3%
Fabio Sarti	60	0,03%
Sergio Beretta	50	0,03%
Totale	180.889	100%

Fonte: Registro delle Imprese di Roma

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..

B.2.1.3 Consiglio di amministrazione

Ai sensi dell'art. 14 dello statuto sociale, l'amministrazione della SGR è affidata ad un consiglio di amministrazione composto da un numero di amministratori compreso tra 5 e 13, almeno due dei quali amministratori indipendenti.

Alla data del presente Documento di Offerta, la SGR è amministrata da un consiglio di amministrazione cui compete la gestione del Fondo al fine di porre in essere le attività principali del Fondo e raggiungere lo scopo sociale dello stesso. Il consiglio di amministrazione è attualmente composto da amministratori che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2016.

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

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Gualtiero Tamburini ¹	Presidente del Consiglio di Amministrazione	Castelfranco Emilia (MO), 8 maggio 1945	18 aprile 2014
Emanuele Caniggia	Amministratore Delegato	Roma, 22 novembre 1965	18 aprile 2014
Rosa Maria Gulotta	Consigliere	Agrigento, 7 ottobre 1957	18 aprile 2014

¹ Consigliere indipendente.

Amministratore	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Amalia Ghisani	Consigliere	Vescovato (CR), 22 settembre 1943	18 aprile 2014
Stefania Boroli	Consigliere	Novara, 11 luglio 1987	16 aprile 2015
Gianluca Grea ²	Consigliere	Genova, 12 aprile 1964	12 aprile 2016
Gianandrea Perco	Consigliere	Trieste, 30 giugno 1973	12 aprile 2016

Fonte: Registro delle Imprese di Roma e sito internet della SGR www.ideafirmi.it

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

La SGR si è altresì dotata di un Comitato di Supervisione dei Rischi e dei Controlli, istituito dal consiglio di amministrazione e di cui fanno parte gli amministratori indipendenti.

B.2.1.4 Collegio sindacale

L'art. 22 dello statuto sociale della SGR prevede che il collegio sindacale sia composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti.

Il collegio sindacale è attualmente composto da sindaci che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2016.

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

Sindaco	Carica	Luogo e data di nascita	Data di nomina
Carlo Conte	Presidente del Collegio Sindacale	Roma, 12 giugno 1947	18 aprile 2014
Gian Piero Balducci	Sindaco effettivo	Torino, 18 dicembre 1961	18 aprile 2014
Annalisa Raffaella Donesana	Sindaco effettivo	Treviglio (BG), 9 giugno 1966	18 aprile 2014
Francesco Martinelli	Sindaco supplente	Napoli, 23 ottobre 1942	18 aprile 2014
Paolo Marcarelli	Sindaco supplente	Solopaca (BN), 9 aprile 1949	18 aprile 2014

Fonte: Registro delle Imprese di Roma

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

B.2.1.5 I fondi gestiti dalla SGR

In aggiunta al Fondo, alla data del presente Documento di Offerta, la SGR gestisce 4 fondi *retail* e 31 fondi *istituzionali*, ed in particolare:

Fondi *retail*

- (i) Atlantic 1; Fondo Comune Di Investimento Immobiliare Di Tipo Chiuso;
- (ii) Atlantic 2 – Berenice; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso;
- (iii) Alpha Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso;
- (iv) Beta Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso;

² Consigliere indipendente.

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 Ailati; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (vi) Fondo Private Real Estate; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (vii) Fondo Theta; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, distinto in due comparti: (a) il Comparto Focus e (b) Comparto Officium;
- (viii) Fondo Ippocrate; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (ix) Fondo Ariete; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (x) Fondo Eta Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xi) Fondo Tau Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xii) Atlantic 6; Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xiii) Fondo Per Lo Sviluppo Del Territorio; Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xiv) Atlantic 8; Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xv) Fondo Omega Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xvi) Fondo Omicron Plus Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xvii) Fondo Rho Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, distinto in due comparti: (a) il Comparto Core e (b) il Comparto Plus;
- (xviii) Atlantic 12; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xix) Fondo Schroder Italian Property Fund No. 2; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xx) Fondo Senior Immobiliare; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxi) Fondo Conero; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxii) Fondo Atlantic Value Added; Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxiii) Fondo Aries; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxiv) Fondo Venere; Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- (xxv) Fondo IDeA FIMIT Sviluppo – Comparto 1; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxvi) Fondo Housing Sociale Liguria; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxvii) Fondo Ambiente; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxviii) Fondo Armonia; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- (xxix) Fondo Civitas Vitae; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;

(xxx) Fondo Trophy Value Added; Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;

(xxxi) Fondo IDeA NPL; Fondo Comune di Investimento Immobiliare.

Fonte: sito internet della SGR www.ideafimit.it

B.2.2 Il Fondo

Ai sensi dell'art. 1, lett. j) e k), del TUF, per fondo comune di investimento si intende un organismo di investimento collettivo del risparmio (OICR) costituito e amministrato da una società di gestione come patrimonio autonomo suddiviso in quote. L'OICR è uno strumento di investimento collettivo del risparmio raccolto mediante una o più emissioni di quote o azioni, tra una pluralità di investitori gestito collettivamente nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi e investito in strumenti finanziari, partecipazioni e altri beni mobili ed immobili sulla base di una politica di investimento predeterminata.

Le quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A sua volta, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 30, del 5 marzo 2015, un fondo comune di investimento "immobiliare" deve investire almeno i due terzi del suo valore complessivo lordo in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri OICR immobiliari, anche esteri.

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

B.2.2.1 Denominazione, forma giuridica, sede sociale

Il Fondo è un fondo di investimento alternativo di diritto italiano istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito dalla SGR.

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.

Il Fondo è stato istituito dalla SGR in data 21 febbraio 2006 ed ha avviato la propria attività il 22 dicembre 2006.

Il Fondo è quotato sul MIV di Borsa Italiana dall'11 marzo 2009 (codice di negoziazione QFDI; codice ISIN IT0004105273).

La Banca Depositaria del Fondo è 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. In data 11 maggio 2016, inoltre, il consiglio di amministrazione della SGR ha approvato il rendiconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016. Al 31 dicembre 2015 il Valore Complessivo Netto del Fondo risultava pari a Euro 193.051.034,00, corrispondente ad un NAV Pro-Quota di Euro 91,697.

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

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al regolamento del Fondo, disponibile sul sito internet del Fondo: www.fondodelta.it.

Principali caratteristiche del Fondo

Società di gestione del	IDeA FIMIT SGR S.p.A.
--------------------------------	-----------------------

risparmio	
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 raccolto mediante offerta pubblica di sottoscrizione avente ad oggetto le Quote, con sottoscrizione esclusivamente in denaro.
Durata del Fondo	<p>La durata del Fondo (originariamente di 8 anni) è stata prorogata di ulteriori 3 anni (Periodo di Grazia) rispetto alla scadenza originaria stabilita al 31 dicembre 2014, prevedendo pertanto la scadenza entro il 31 dicembre 2017, ferma restando la facoltà per la SGR di porre in liquidazione anticipata il Fondo nell'interesse dei Partecipanti.</p> <p>La liquidazione del Fondo è disciplinata dagli articoli 25 e 26 del Regolamento di Gestione, ai quali si rinvia.</p>
Esperti Indipendenti – Nomina e Attività	<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:</p> <p>(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;</p> <p>(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>
Politica di investimento	<p>Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beni immobili (e diritti reali immobiliari) con destinazione alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, con particolare riguardo ad immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa (nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi stabiliti dalla normativa tempo per tempo vigente). Il patrimonio 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 sono effettuati anche su aree e immobili in concessione al Fondo o sui quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento. Tali investimenti, inoltre, saranno effettuati sia in Italia sia all'estero, preferibilmente in Paesi appartenenti all'Unione Europea; • partecipazioni in società immobiliari quotate e non quotate, per tali

	<p>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. Tali investimenti sono effettuati nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari nonché in conformità alle seguenti limitazioni: (a) 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 descritte al punto che precede, e (b) 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</p> <p>(ai fini della presente tabella, congiuntamente l'<i>Investimento Tipico</i>).</p> <p>Il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residua e comunque non superiore ad un terzo del valore complessivo del Fondo (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 comuni di investimento immobiliare, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni per i quali esiste un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con una periodicità almeno semestrale (ai fini della presente tabella, congiuntamente l'<i>Investimento Residuale</i>). Detti investimenti saranno 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 Fondo può ridurre la percentuale di Investimento Tipico al 51% qualora il suo patrimonio sia 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.</p> <p>Il patrimonio del Fondo può 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>
Indebitamento	<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>
Distribuzione dei proventi	<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 SGR contestualmente all'approvazione della relazione di</p>

	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Governance della SGR</p>	<p>(A) Il consiglio di amministrazione</p> <p>Il consiglio di amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e per lo svolgimento delle attività. 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 Società di Gestione: (i) deleghe aventi ad oggetto la gestione commerciale ed amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo, restando fermo che il delegato non potrà avere potere decisionale in merito alla compravendita degli immobili e alla definizione dei contratti di locazione dei medesimi; (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; e (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. La SGR provvede a fornire indicazioni al gestore finanziario delegato relative al profilo di rendimento/rischio desiderato.</p> <p>In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite: (i) non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del consiglio di amministrazione della SGR nei confronti dei partecipanti; (ii) devono avere durata determinata e possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo; (iii) 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; (iv) prevedono le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte della Banca Depositaria; e (v) sono soggette alla vigente normativa e devono essere in armonia con i presidi diretti ad evitare conflitti di interesse. Il consiglio di amministrazione e gli altri organi societari della SGR esercitano comunque un controllo costante sull'attività e sulle operazioni poste in essere dai soggetti delegati.</p> <p>La SGR può inoltre avvalersi della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare per ampliare le proprie conoscenze circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe, nonché di professionisti, tecnici e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo. (B) I Comitati consultivi</p>

La SGR 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, come di seguito definito (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***). 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 della SGR 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

	<p>operazioni;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p> <p>6) svolge gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal consiglio di amministrazione.</p> <p>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 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>Governance del Fondo</p>	<p><i>L'Assemblea dei Partecipanti</i></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 dotato di un'assemblea dei partecipanti (di seguito, <i>l'Assemblea dei Partecipanti</i> o <i>l'Assemblea</i>). 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</p>

	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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).</p>
<p>Spese di Gestione</p>	<p>Il compenso spettante alla SGR è composto da una commissione fissa di gestione (ai fini della presente tabella, la Commissione di Gestione) e da una commissione variabile finale (ai fini della presente tabella, la Commissione Variabile Finale), che saranno determinate secondo i criteri descritti qui di seguito.</p> <p>La Commissione di Gestione sarà pari all'1,3% annuo del valore complessivo netto delle attività del Fondo, come risultante dalla relazione annuale approvata,</p>

rettificato 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.

La Commissione Variabile Finale sarà calcolata, al momento della liquidazione del Fondo, come di seguito indicato:

- si calcola la somma (il cui risultato è definito, ai fini della presente tabella, **Risultato Complessivo del Fondo**): (a) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato; (b) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati; (c) tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta ad un tasso pari al 5% annuo, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo;
- 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 (ai fini della presente tabella, il **Rendimento Complessivo in Eccesso**).

Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% del Rendimento Complessivo in Eccesso. La relazione di gestione del Fondo prevedrà un accantonamento volto a considerare l'eventuale competenza di ciascun esercizio della Commissione Variabile Finale dovuta alla SGR. Tale accantonamento sarà determinato dal consiglio di amministrazione della SGR tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nell'esercizio in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa alla relazione di gestione e nella relazione degli amministratori sulla gestione del Fondo.

Fonte Regolamento di Gestione e rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

Valore Complessivo Netto del Fondo e mercato di quotazione

Il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 risultava essere pari a Euro 193.051.034,00 suddiviso tra 2.105.323 Quote. Il valore netto unitario delle Quote al 31 Dicembre 2015 era pari ad Euro 91,697. Il prezzo ufficiale di borsa della Quota alla Data di Riferimento è di Euro 54,73.

Le Quote sono negoziate esclusivamente sul MIV.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita e del NAV al 31 dicembre 2015, risulta essere un valore negativo pari a 0,43%.

Andamento del valore delle Quote

Il Fondo ha iniziato la propria attività il 22 dicembre 2006. Il valore della Quota risultante alla fine di ciascun esercizio ed alla data del 31 dicembre 2015 risulta dalla seguente tabella:

(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
Valore nominale della quota ⁽¹⁾	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	95,500	95,500

(1) *Fonte:* *rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento. Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al periodo di riferimento*

Principali possessori delle Quote del Fondo

Alla data del presente Documento di Offerta, non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa altri Titolari di Quote del Fondo, fatta eccezione per (i) le n. 38.133 Quote, pari all'1,81% del totale delle Quote, detenute dalla SGR – secondo quanto risulta dal bilancio della SGR al 31 dicembre 2015 - anche in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente e (ii) le n. 200.000 Quote, pari al 9,49% del totale delle Quote, detenute – secondo quanto indicato nel comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3 del TUF, e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, pubblicato dalla SGR in data 8 luglio 2016 in relazione all'Offerta GSF, disponibile sul sito www.ideafimit.it - dal fondo denominato "Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", anch'esso gestito dalla SGR.

B.2.2.2 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 Quartesolo - 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.

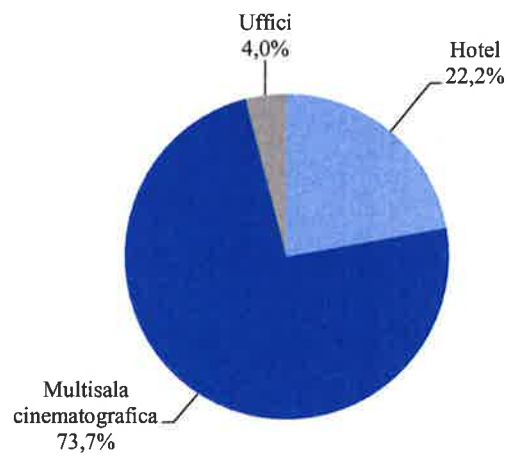
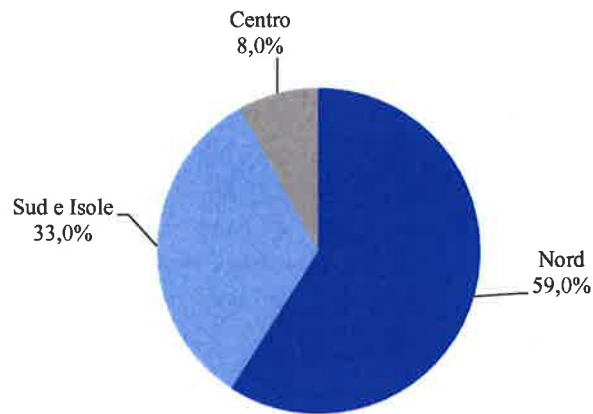
Nel corso dell'esercizio 2015 la SGR non ha perfezionato il trasferimento di alcun immobile del Fondo.

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).

Asset Allocation del patrimonio immobiliare (per superficie lorda)



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

Beni immobili e diritti reali immobiliari detenuti dal Fondo al 31 dicembre 2015

N	Descrizione	Ubicazioni	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie utile locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie locata (mq)	Canone/indennità al 31/12/2015	Canone/indennità al 31/12/2015	competenza 31/12/2015	Canone annuo incasso per mq	Tipologia di contratto/ Titolo occupazione prevalente	Range scadenza contratto	Tipologia contabile	Cento storico	Ipotesi
1	Sereina Majestic Hotel & Residence	Montesivano - Viale Carlo Marsca Civ. 12 Sc. Liv. T. Int.	Alberghiera	1963	28.823	28.823	28.823	28.823	28.823	2.067.167	71,72	Affitto	Da oltre 7 a 9 anni	Impresa Commerciale	37.287.741	-
2	Serenè Village	Marina di Curo - Strada Statale 106 Al Km 219 Civ. Snc Sc. Liv. T. Int.	Alberghiera	1998	18.884	18.884	18.884	18.884	2.265.792	2.265.792	119,98	Affitto	Da oltre 7 a 9 anni	Impresa Commerciale	40.395.861	-
3	Calaserena Village	Marcalagonis - Viale Leonardo Da Vinci Civ. Snc Sc. Liv. T. Int.	Alberghiera	1991	12.404	12.404	12.404	12.404	1.994.086	1.994.086	160,76	Affitto	Da oltre 7 a 9 anni	Impresa Commerciale	35.584.601	-
4	Via Quaranta, 40	Milano - Via Quaranta, 40	Uffici	2009	11.321	7.845	7.845	7.030	883.625	883.625	112,64	Affitto	Da oltre 7 a 9 anni	Impresa Commerciale	16.689.896	-
5	Multisala Salerno	Salerno - Via Antonio Bandiera	Multisala cinematografica	2002	29.898	8.444	8.444	8.444	1.143.098	1.028.788	135,37	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	14.795.650	-
6	Multisala Torino	Torino - San Michelangelo Garove, 24	Multisala cinematografica	2002	17.905	6.910	6.910	6.910	915.951	824.356	132,55	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	11.893.611	-
7	Multisala Livorno	Livorno - Via Baccelli	Multisala cinematografica	2001	21.026	8.588	8.588	8.588	775.035	697.531	90,25	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	10.109.472	-
8	Multisala Vicenza	Torri di Quartesolo - Via Brescia, 13	Multisala cinematografica	1997	21.457	8.681	8.681	8.681	788.706	709.835	90,85	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	10.344.808	-
9	Multisala Bologna	Bologna - Viale Europa, 5	Multisala cinematografica	1999	21.093	7.536	7.536	7.536	1.519.574	1.367.617	201,64	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	19.720.883	-
10	Multisala Treviso	Silea (TV) - Via Sile 8	Multisala cinematografica	2000	20.693	11.431	11.431	11.431	1.771.944	1.594.750	155,01	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	21.710.067	19.421.882*
11	Multisala Padova	Limena (PD) - Via Breda 15	Multisala cinematografica	2005	38.055	17.132	17.132	17.132	1.776.072	1.598.465	103,67	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	21.731.726	19.421.882 *
12	Multisala Parma	Parma - Via Usberti	Multisala cinematografica	2008	27.659	11.614	11.614	11.614	1.315.800	1.184.220	113,30	Affitto	Oltre 9 anni	Impresa Commerciale	16.065.223	19.421.882 *
	Totali				269.218	148.291	148.291	147.477	17.216.850	16.216.232					256.333.538	

(*) Gli importi si riferiscono al debito residuo sul finanziamento contratto, all'ocato per singolo immobile.

(**) Con riferimento agli immobili a destinazione multisala gli importi dei canoni di competenza considerano per il 2015 la riduzione del 10% del canone ricevendo le negoziazioni in corso con il conduttore

Fonte: relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

Cespiti disinvestiti dal fondo (dal suo avvio operativo alla data del 31 dicembre 2015)

Cespiti disinvestiti	Acquisita		Realizzo		Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento A-B+C-D			
	Quantità (mq)	Data	Costo di Acquisto	Ultima Valutazione			Data	Ricavo di vendita	
GRAND HOTEL AMBASCIATORI - BARI, VIA OMODEO (*)	28.310	19/03/2008	15.553.859	15.500.000	19/05/2011	15.500.000	269.752	1.101.883	-885.991
FORTE VILLAGE RESORT - CAGLIARI, SANTA MARGHERITA DI PULA S.S. 195	32.500	27/06/2007	119.136.699	90.000.000	02/10/2014	90.000.000	46.878.724	9.243.434	8.498.591

(*) Si precisa che la voce Oneri sostenuti non comprende le minusvalenze contabilizzate sui Mobili e Arredi pari a Euro 485.630.

Fonte: relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

Si riportano di seguito, per ciascun immobile, alcune note di commento in relazione ai dati che precedono (redatte 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 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 collega a 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 <i>residence</i> e classificati a Quattro Stelle, l'Atlante destinato a <i>residence</i> 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 37.287.741,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 2.067.167,00.
Aggiornamenti recenti	Sulla base del bilancio di esercizio di Bluserena S.p.A. al 31 dicembre 2015 (<i>Fonte: Registro delle Imprese</i>), della cui veridicità e completezza l'Offerente non è nella posizione di opinare, in data 17 dicembre 2015, il conduttore Bluserena S.p.A. ha esercitato la facoltà di recesso, così come previsto dal contratto di locazione del 23 ottobre 2013. Il recesso sarà efficace dal 1 gennaio 2018.

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 Crotone, 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 Crotone (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 40.395.861,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 2.265.792,00.

Maracalagonis - Viale Leonardo da Vinci	
Localizzazione	Il "Calaserena Village" è situato nel sud della Sardegna, in località Geremeas. 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 Mameli di Elmas (a circa 35 Km, percorribili in circa 30 minuti).
Destinazione d'uso	Hotel.
Descrizione	Il complesso turistico 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 35.584.601,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.994.086,00.

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	n.d.

indipendente	
Costo storico al 31 dicembre 2015	Euro 16.689.896,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 883.625,00.

Salerno - Via Antonio Bandiera	
Localizzazione	L'immobile è situato in un'area periferica a sud-est di Salerno a ridosso dello stadio Comunale Arechi. 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 <i>foyer</i> di ingresso. Il piano interrato ospita locali destinati ad autorimessa e deposito. E' 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 14.799.650,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.143.098,00.
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 dall'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 dall'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. Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.028.788,00.

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 2015	Euro 11.893.611,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 915.951,00.
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 dall'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 dall'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. Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 824.356,00.

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 10.109.472,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 775.035,00.
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 dall'11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <p>i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dall'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;</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 697.531,00.</p>

Torri di Quartesolo - Via Brescia 13	
Localizzazione	L'immobile è costituito da un multisala cinematografico ubicato in località "Torri di Quartesolo", 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 10.344.808,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 788.706,00.
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> <p>i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dall'11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato, neppure nell'ipotesi dei c.d. gravi motivi di cui all'art. 27</p>

	<p>ultimo 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 709.835,00.</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 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 <i>foyer</i> 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 19.720.883,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.519.574,00.
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 dall'11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <p>i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dall'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;</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 1.367.617,00.</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 <i>foyer</i> . 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 21.710.067,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.771.944,00.
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 dall'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 dall'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. Per effetto di tale modifica contrattuale, il canone di locazione dell'immobile ammonterebbe a Euro 1.594.750,00.

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 <i>foyer</i> 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 21.731.726,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.776.072,00.
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 dall'11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <p>i. una durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dall'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;</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 1.598.465,00.</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 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 <i>multiplex</i> 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 16.065.223,00.
Canone complessivo al 31 dicembre 2015	Euro 1.315.800,00.
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 dall'11 aprile 2016 le cui principali condizioni vengono di seguito riportate:</p> <p>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</p>

	<p>ultimo 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 1.184.220,00.</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 (i) due all'immobile direzionale sito in Milano - via Quaranta 40, e (ii) 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) l'aumento dell'importo massimo del canone variabile e la 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 10.969.852,00 al 31 marzo 2016 (mentre era pari a Euro 6.466.785,00 al 31 dicembre 2015) di liquidità disponibile, derivante dai saldi accesi presso la Banca Depositaria;
- (ii) Euro 8.081.625,00 al 31 dicembre 2015 per altre attività (principalmente crediti verso i locatari, ratei e risconti passivi ed altre attività);
- (iii) Euro 6.401,00 al 31 dicembre 2015 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, all'8 luglio 2016, risulta pari complessivamente a Euro 12.421.882,00 (*Fonte: comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3 del TUF, e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, pubblicato dalla SGR in data 8 luglio 2016 in relazione all'Offerta GSF, disponibile sul sito www.ideafimit.it*);

(ii) Euro 2.081.895,00 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.2.2.3 Andamento recente e prospettive

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.

Gestione immobiliare

Per quanto riguarda la gestione immobiliare, si rinvia a quanto in precedenza indicato al Paragrafo B.2.2.2.

Investimenti e disinvestimenti

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

Risultato economico del Fondo

Il Fondo ha chiuso l'esercizio 2015 con una perdita d'esercizio di Euro 633.400,00 circa, come di seguito rappresentato.

SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
ATTIVITÀ				
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	–	0,00%	–	0,00%
A2. Partecipazioni non di controllo	6.401	0,00%	6.401	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 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%	–
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	–	0,00%	–	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	200.000.000	93,21%	210.860.000	95,60%

SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
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 LIQUIDITÀ	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 ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITÀ	8.081.625	3,78%	5.507.682	2,49%
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	3,25%	5.210.156	2,36%
G6.1 Crediti lordi	7.190.907	3,35%	5.277.121	2,39%
G6.2 Fondo svalutazione crediti	-241.232	-0,10%	-66.965	-0,03%
TOTALE ATTIVITÀ	214.554.811	100,00%	220.580.694	100,00%
PASSIVITÀ E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	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 derivati 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 PASSIVITÀ	2.081.895	9,68%	1.794.105	6,67%
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	15.618	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 PASSIVITÀ	21.503.777	100,00%	26.896.260	100,00%

SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
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: relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

SITUAZIONE REDDITUALE				
		Relazione al 31/12/2015		Relazione 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 utili/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	
B1.1 canoni di locazione	16.216.232		21.229.748	
B1.2 altri proventi	1.917.339		403.257	
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 immobili (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 (da specificare)				
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
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati	-		-	
F1.2 Risultati non realizzati	-		-	

SITUAZIONE REDDITUALE				
	Relazione al 31/12/2015		Relazione esercizio precedente	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati	-		-	
F2.2 Risultati non realizzati	-		-	
F3. LIQUIDITÀ				
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 (RG1+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 (RLGC+H)		2.368.577		-1.594.140-
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. Provvigione di gestione SGR	-2.543.535		-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		146.877	
L3. Altri oneri	-319.178		-486.696	
Risultato altri ricavi e oneri (L)		-180.598		-339.819
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+I+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

Fonte: relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

Si segnala che – secondo quanto indicato nel comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3 del TUF, e dell'art. 39 del Regolamento Emittenti, pubblicato dalla SGR in data 8 luglio 2016 in relazione all'Offerta GSF, disponibile sul sito www.ideafimit.it – con valuta 25 maggio 2016 è stato effettuato un rimborso volontario pari ad Euro 7.000.000,00 con riferimento al finanziamento ipotecario concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A. e che, per l'effetto, all'8 luglio 2016, il debito residuo a valere sul predetto finanziamento risulta pari complessivamente a Euro 12.421.882,00.

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.

Distribuzioni Di Proventi E Rimborsi Parziali Delle Quote

Dati in euro	Valore Contabile della Quota (iniziale)	Provento distribuito pro-quota	Rimborso parziale di capitale distribuito pro-quota	% sul Capitale iniziale versato dagli investitori	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	96,940	0	0		96,940
dic-13	98,757	0	0		98,757
dic-14	91,997	0	4,50	4,5%	87,497
dic-15	91,697	0	0		91,697
TOTALE		0	4,50		

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

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 tabella che precede evidenzia tempi e modalità dei rimborsi deliberati.

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.

(migliaia di Euro)	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	363.885	0	0	363.885
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.

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, 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.

(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.

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 del Fondo al 31 dicembre 2015 riportato 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, è 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 3.022.516,00, (ii) degli interessi attivi e proventi assimilati sui depositi bancari del Fondo per Euro 15,00, (iii) degli oneri finanziari, pari ad Euro 653.954,00, (iv) degli oneri di gestione, pari ad Euro 2.821.379,00, e (v) del saldo negativo degli altri ricavi ed oneri per Euro 180.598,00.

Performance del Fondo

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).

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo di emissione) ⁽¹⁾	210.532.300	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	210.532.300	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni		
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	-7.962.901	-3,78%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	61.651.922	29,28%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti		
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	2.000	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-485.530	-0,23%
F. Risultato complessivo della gestione cambi		
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione		
H. Oneri finanziari complessivi	-30.925.911	-14,69%

I. Oneri di gestione complessivi	-32.592.108	-15,48%
L. Altri ricavi ed oneri complessivi	2.305.215	1,09%
M. Imposte complessive		
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	-9.473.953	-4,50%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI		
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-8.007.313	-3,80%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2015	193.051.034	91,70%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE ⁽²⁾		-0,43%

(1) Deve essere indicato il controvalore delle quote al valore nominale

(2) Calcolato in base al valore del fondo alla data della relazione, a quello iniziale e ai flussi (versamenti, proventi distribuiti, rimborsi) intervenuti alla data della relazione

Andamento sul mercato della Quota

Il prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento è pari ad Euro 54,73, inferiore del 42,69% rispetto al valore di sottoscrizione rettificato dei rimborsi *pro-quota* effettuati dalla Data di Inizio Operatività (per complessivi Euro 4,50 per Quota) per una differenza negativa pari ad Euro 40,77.

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 54,90 in data 5 luglio 2016;

– i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a n. 1.893 Quote giornaliere nel corso degli ultimi 12 mesi.

Alla Data di Riferimento il disallineamento (sconto) tra il valore della Quota rilevato sul mercato (Euro 54,73) e quello risultante dalla relazione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) – NAV Pro Quota – risulta pari al 40,31% (Fonte: *Prezzi ufficiali e rendiconto di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015*).

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 (i.e. la 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.2.2.

B.3 Intermediari

L'intermediario incaricato dall'Offerente di coordinare la raccolta delle Adesioni all'Offerta tramite la sottoscrizione e consegna delle Schede di Adesione è Equita SIM S.p.A. (*l'Intermediario Incaricato del Coordinamento*).

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

- EQUITA SIM S.p.A.
- BANCA AKROS S.p.A. - Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano

- BANCA ALETTI & C. S.p.A. - Gruppo Banco Popolare
- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
- ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE S.p.A..

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

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

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nell'ipotesi di cui al punto (ii) che precede, gli Intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Quote alle condizioni dell'Offerta. Alla Data di Pagamento l'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Quote portate all'Offerta all'Offerente.

Presso l'Intermediario Incaricato del Coordinamento e gli Intermediari Incaricati sono disponibili il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione, nonché, per la consultazione, i documenti indicati nel successivo Paragrafo M.

B.4 Global Information Agent

D.F. King è stato nominato dall'Offerente quale Global Information Agent al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i Titolari di Quote. A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un account di posta elettronica dedicato (marsgrifton@dfkingltd.com) ed il numero di telefono 800 986 545.

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).

I comunicati e i documenti relativi all'Offerta sono messi a disposizione sul sito internet www.opadelta-mars.com, nonché sul sito internet del Global Information Agent <https://sites.dfkingltd.com/mars/fondodelta/>.

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

C.1 Categoria e quantità delle Quote Oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto al massimo n. 2.105.323 Quote ammesse alle negoziazioni sul MIV, pari alla totalità delle Quote del Fondo.

Si segnala, peraltro, che – secondo quanto risulta dal bilancio della SGR relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 – la SGR detiene n. 38.133 quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote. Delle predette n. 38.133 Quote, n. 36.054 Quote, pari a circa l'1,71% del totale delle Quote, sono detenute dalla SGR nel proprio portafoglio ai sensi del Regolamento di Banca d'Italia 19 gennaio 2015 e del Regolamento di Gestione.

Il numero di Quote Oggetto di Offerta potrebbe variare in diminuzione in relazione ad acquisti realizzati da parte dell'Offerente tra la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta e l'ultimo giorno del Periodo di Adesione nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 41 e 42 del Regolamento Emittenti.

C.2 Strumenti finanziari convertibili

Non applicabile.

C.3 Comunicazioni o domande di autorizzazione

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

D. NUMERO DI QUOTE DEL FONDO POSSEDUTI DALL'OFFERENTE

D.1 Indicazione del numero e delle categorie di Quote del Fondo possedute, con la specificazione del titolo del possesso e del diritto di voto

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

D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, diritti di usufrutto o pegno o impegni di altra natura aventi come sottostante Quote del Fondo

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

D.3 Soggetti che agiscono di concerto

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

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione

E.1.1 Corrispettivo

Il Corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 65,00.

Dal Corrispettivo 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 nell'Avvertenza A.7.

Il Corrispettivo 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 alle Quote Oggetto dell'Offerta, sarà pari ad Euro 136.845.995,00, salvo quanto precedentemente indicato in merito alle deduzioni.

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%
Data di Riferimento ⁽¹⁾	54,73		18,76%

Fonte: Prezzi ufficiali

(1) Prezzo ufficiale registrato alla Data di Riferimento

Il Corrispettivo 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 51,39% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 luglio 2015 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 42,93 per Quota;

(b) un premio del 37,35% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 gennaio 2016 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 47,32 per Quota;

(c) un premio del 29,75% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 aprile 2016 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 50,09 per Quota;

(d) un premio del 22,30% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 giugno 2016 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 53,15 per Quota;

(e) un premio del 18,76% sul prezzo ufficiale delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 8 luglio 2016), pari ad Euro 54,73 per Quota.

Il Corrispettivo rappresenta un premio del 34,41% rispetto al prezzo ufficiale di mercato delle Quote rilevato il

30 maggio 2016 (ultimo Giorno di Borsa Aperta antecedente l'annuncio dell'Offerta GSF) ,pari ad Euro 48,36.

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 54,90 per Quota, relativo al 5 luglio 2016.

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 26,697 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 di pertinenza di ciascuna Quota, pari ad Euro 91,697 (NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015); in termini percentuali, il Corrispettivo presenta uno sconto pari al 29,11% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015.

Come evidenziato dalla tabella seguente, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo al 16 settembre 2016, risulta pari a -3,71%.

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

Raffronto con il Net Asset Value ed il Tasso interno di rendimento generato dal Fondo

Fondo	Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Corrispettivo 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
Delta Immobiliare	91,697	65,00	29,11%	-3,71%	-0,43%

Fonte: Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2015

E.1.2 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 rispetto alla media ponderata dei prezzi di mercato delle Quote nei mesi precedenti alla Data di Annuncio;
- (b) analisi dello sconto del Corrispettivo 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;
- (c) analisi del Corrispettivo rispetto al prezzo di mercato antecedente la data di annuncio dell'Offerta GSF.

Inoltre, ai fini di determinare il Corrispettivo, l'Offerente ha preso in considerazione analisi qualitative di precedenti esperienze di liquidazione di fondi immobiliari di diritto italiano (per esempio Olinda - Fondo Shops). Nello specifico si ricorda che, in coerenza con la data di scadenza di Olinda - Fondo Shops prevista per il 31 dicembre 2014, Prelios SGR ha reso noto in data 10 luglio 2014 di aver raggiunto, per conto di Olinda - Fondo Shops, un accordo vincolante con AXA Real Estate e Apollo European Principal Finance Fund II, un fondo di Apollo Global Management LLC, per la vendita dell'intero portafoglio immobiliare residuo del

suddetto fondo, da completarsi entro l'attuale data di scadenza del Fondo stesso fissata al 31 dicembre 2014. Il suddetto accordo prevedeva la cessione in blocco degli immobili di Olinda – Fondo Shops ad un prezzo complessivo di Euro 303 milioni, di cui fino a Euro 8 milioni subordinati al raggiungimento, prima della data del *closing* previsto entro il 19 dicembre 2014, di determinate condizioni locative con riferimento ad alcuni *asset* del portafoglio. Tale prezzo corrisponde ad uno sconto pari al 28% rispetto al valore del patrimonio immobiliare di Olinda – Fondo Shops (Open Market Value - OMV) al 31 dicembre 2013. A fronte di tale dismissione completata nel mese di dicembre 2014, Olinda – Fondo Shops ha proceduto, nel periodo compreso tra il 31 dicembre 2013 ed il 27 marzo 2015, alla distribuzione in favore dei propri quotisti di complessivi Euro 103,58 per quota (oltre ad Euro 19,15 vincolati a garanzia degli impegni di indennizzo assunti in occasione della cessione del portafoglio immobiliare) a fronte di un valore complessivo netto alla data del 31 dicembre 2013 pari ad Euro 374,06 per quota.

In ultimo, l'Offerente ha preso in considerazione ai fini di determinare il Corrispettivo, le analisi qualitative dello sconto tra prezzo di mercato e valore patrimoniale netto delle società di investimento immobiliare quotate (“*SIQ*”) Beni Stabili e Immobiliare Grande Distribuzione - IGD, pur essendo queste ultime caratterizzate da una maggior liquidità delle loro azioni rispetto alle Quote del Fondo. Più in dettaglio, si segnala che, alla Data di Riferimento, il prezzo ufficiale di Beni Stabili era pari ad Euro 0,526 per azione (che rappresenta uno sconto pari al 30,4% sul NNNAV della società al 31 dicembre 2015) mentre il prezzo ufficiale di Immobiliare Grande Distribuzione - IGD era pari ad Euro 0,7005 per azione (che rappresenta uno sconto pari al 43,7% sul NNNAV della società al 31 dicembre 2015).

(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 dell'Offerta a circa 1.112 giorni in termini di volume medio giornaliero osservato negli ultimi 12 mesi (pari a 1.893 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 (che comunque trattano a sconto rispetto al *net asset value*);
4. incertezza legata all'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.

A seguito dell'applicazione puntuale di alcune ipotesi in merito alle principali variabili descritte in precedenza in questo Paragrafo (inclusi la tempistica ed i livelli di valorizzazione raggiunti dal Fondo nell'ambito del processo di dismissione del proprio portafoglio immobiliare) e ritenute, a giudizio dell'Offerente, appropriate, tale metodologia ha portato alla determinazione di un valore pari a Euro 65,00 per Quota.

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

Il Corrispettivo (pari ad Euro 65,00 alla Data di Annuncio) risulta superiore rispetto al prezzo medio ponderato di mercato delle Quote nei mesi precedenti la Data di Annuncio. Più in particolare, il Corrispettivo incorpora un premio del 51,39% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 9 luglio 2015 – 8 luglio 2016), pari ad Euro 42,93 per Quota.

(C) Analisi del Corrispettivo rispetto al prezzo di mercato antecedente la data di annuncio dell'Offerta GSF

Il prezzo ufficiale di mercato delle Quote rilevato il 30 maggio 2016 (ultimo Giorno di Borsa Aperta antecedente all'annuncio dell'Offerta GSF) è pari ad Euro 48,36. Rispetto a tale prezzo, il Corrispettivo incorpora un premio del 34,41%.

(D) 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.

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

Analisi dello sconto del corrispettivo rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo

Fondo	Gestore	Data di richiamo degli impegni	Data di scadenza	Valore Complessivo Netto (NAV) al 31/12/2015 (Euro / quota)	Corrispettivo (Euro / quota)	Premio / (Sconto) rispetto al NAV al 31/12/2015
Fondo Delta	IDeA Fimit SGR	Dec-2006	Dic-2017	91,697	65,00	-29,11%

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

Il Corrispettivo incorpora uno sconto del 29,11% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015.

La successiva tabella 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.

Confronto tra valore complessivo netto e prezzo di Borsa relativo ai fondi immobiliari quotati di diritto italiano

Fondo	Gestore (SGR)	Data di richiamo degli impegni	Data di scadenza ⁽¹⁾	Valore Complessivo Netto (NAV) al 31/12/2015⁽²⁾ (Euro / quota)	Prezzo Ufficiale di Mercato al 8/07/2016⁽³⁾ (Euro / quota)	Premio / (Sconto) rispetto al NAV al 31/12/2015
Alpha Immobiliare	IDEA Fimit SGR	Lug-02	Giu-30	3.336,15	1.103,54	-66,92%
Amundi RE Europa	Amundi Re Italia	Ott-01	Dic-16	2.183,03	996,38	-54,36%
Amundi RE Italia	Amundi Re Italia	Mar-01	Dic-16	2.058,47	888,53	-56,84%
Atlantic 1	IDEA Fimit SGR	Giu-06	Dic-19	471,65	252,53	-46,46%
Atlantic 2 – Berenice	IDEA Fimit SGR	Lug-05	Dic-18	157,15	98,95	-37,03%
Beta Immobiliare	IDEA Fimit SGR	Ott-05	Dic-17	220,23	114,95	-47,80%
BNL Portfolio Immobiliare	BNP Paribas REIM	Mag-00	Dic-16	794,44	528,61	-33,46%
Estense - Grande Distribuzione	BNP Paribas REIM	Giu-03	Dic-16	859,77	611,34	-28,89%
Europa Immobiliare 1	Vegagest	Nov-04	Dic-17	1.346,66	1.169,55	-13,15%
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM	Apr-05	Dic-20	190,17	69,07	-63,68%
Immobiliarium 2001	Investire SGR	Giu-02	Dic-17	3.738,86	1.803,75	-51,76%
Invest Real Security	Investire SGR	Set-03	Dic-16	1.378,28	838,87	-39,14%
Investietico	Aedes RE SGR	Mar-02	Dic-18	1.894,17	1.660,48	-12,34%
Mediolanum Classe A	Mediolanum Gestione Fondi	Feb-06	Dic-21	5,73	3,41	-40,61%
Mediolanum Classe B	Mediolanum Gestione Fondi	Feb-06	Dic-21	3,94	2,58	-34,57%
Obelisco	Investire SGR	Dic-05	Dic-18	1.378,27	481,00	-65,10%
Polis	Polis Fondi	Giu-00	Dic-18	1.609,31	1.080,71	-32,85%
Risparmio Immobiliare Uno Energia	PensPlan Invest	Dic-06	Dic-18	3.511,49	6.855,00	95,22%

Fondo	Gestore (SGR)	Data di richiamo degli impegni	Data di scadenza ⁽¹⁾	Valore Complessivo Netto (NAV) al 31/12/2015 ⁽²⁾ (Euro / quota)	Prezzo Ufficiale di Mercato al 8/07/2016 ⁽³⁾ (Euro / quota)	Premio / (Sconto) rispetto al NAV al 31/12/2015
Securfondo	Investire SGR	Dic-99	Dic-17	1.747,00	1.050,00	-39,90%
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	Mar-07	Dic-17	519,09	241,00	-53,57%
Tecla – Uffici	Prelios	Mar-04	Dic-17	232,82	127,70	-45,15%
Unicredito Immobiliare Uno	Torre SGR	Dic-99	Dic-17	1.828,50	1.183,45	-35,28%
Valore Immobiliare Globale	Castello SGR	Feb-99	Dic-19	2.126,05	1.232,67	-42,02%
Media (escluso il Fondo)						-36,77%
Mediana (escluso il Fondo)						-40,61%
Delta		Dic-06	Dic-17	91,70	54,73	-40,31%
Media (incluso il Fondo)						-36,92%
Mediana (incluso il Fondo)						-40,46%

Fonte: relazione di gestione del Fondo al 31/12/2015 e prezzi ufficiali

(1) La data di scadenza riportata non tiene conto di eventuali proroghe previste dal regolamento e/o del Periodo di Grazia previsto dalla normativa vigente, salvo che quest'ultimo non sia già stato deliberato dal consiglio di amministrazione del gestore.

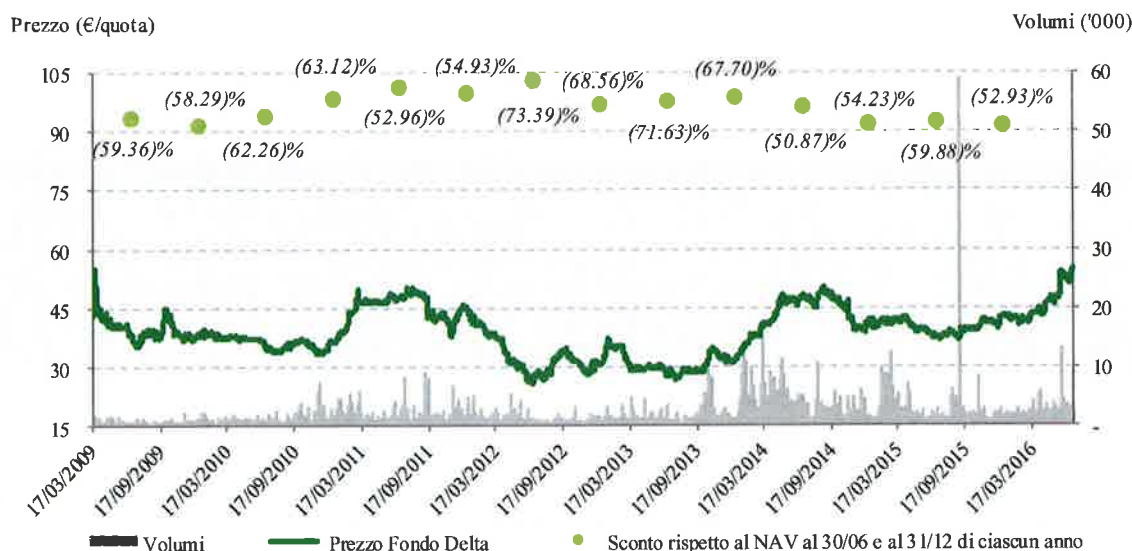
(2) Valore netto complessivo per quota al 31 dicembre 2015 aggiustato per i dividendi distribuiti fino al 8 luglio 2016.

(3) Prezzo ufficiale registrato alla Data di Riferimento

Lo sconto medio dei fondi quotati di cui sopra è pari a 36,77% escluso il Fondo, e 36,92% incluso il Fondo. La mediana degli sconti dei fondi quotati è pari al 40,46% (incluso il Fondo).

Infine si riporta nel grafico 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 59,63%. 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 40,31%.

Andamento storico del prezzo e analisi degli sconti rispetto al valore complessivo netto del fondo



Fonte: Prezzi ufficiali e relazioni di gestione del Fondo

E.1.3 Raffronto con le offerte concorrenti

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):

	Offerta GSF	Offerta Navona	Offerta
Corrispettivo Base	54,00	56,70	65,00
Premio dell'Offerta	20,37%	14,64%	
Corrispettivo aggiuntivo ⁽¹⁾	4,01	4,01	n.a.
Corrispettivo totale	58,01	60,71	65,00
Premio dell'Offerta	12,05%	7,07%	

(1) 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 del presente Documento di Offerta, 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) ed in ogni caso superiore rispetto a quella potenzialmente rappresentata dal corrispettivo totale dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona illustrato nella tabella precedente, 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.

Raffronto con il Net Asset Value ed il Tasso interno di rendimento generato dal Fondo

Offerta	Valore Complessivo Netto Pro-Quota al 31/12/2015	Tipologia di Corrispettivo	Corrispettivo Offerto ⁽¹⁾	Sconto del Corrispettivo Offerto rispetto al Valore Complessivo Netto al 31/12/2015	TIR (Tasso Interno di Rendimento) aderendo all'Offerta ⁽²⁾	TIR (Tasso Interno di Rendimento) calcolato in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31/12/2015
Offerta GSF	91,697	Corrispettivo base	54,00	41,11%	-5,30%	-0,43%
		Corrispettivo totale ⁽³⁾	58,01	36,74%	-4,62%	
Offerta Navona		Corrispettivo base	56,70	38,17%	-5,02%	
		Corrispettivo totale ⁽³⁾	60,71	33,79%	-4,34%	
Offerta		Corrispettivo Unico	65,00	29,11%	-3,71%	

Fonte: rielaborazione dell'Offerente sulla base dei rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento e dei documenti di offerta pubblicati in relazione all'Offerta GSF e all'Offerta Navona

- (1) Corrispettivo base che sarà versato agli aderenti alla Data di Pagamento di ciascuna offerta oggetto di confronto
- (2) Calcolato sulla base del corrispettivo base dell'Offerta GSF e dell'Offerta Navona
- (3) 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 del presente Documento di Offerta, corrispondente ad Euro 91,697 – Le informazioni di cui sopra sono, altresì, tratte dai documenti di offerta pubblicati da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e Navona Value Opportunity S.à r.l. in relazione all'Offerta GSF ed all'Offerta Navona

Il Corrispettivo (alla Data di Annuncio) 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). Questo dato si compara con uno sconto rispetto al NAV Pro Quota rispettivamente pari al 41,11% per l'Offerta GSF (36,74% se si considera anche il corrispettivo aggiuntivo come indicato nella tabella precedente) e al 38,17% per l'Offerta Navona (33,79% se si considera anche il corrispettivo aggiuntivo come indicato nella tabella precedente).

Si segnala, inoltre, che alla Data di Riferimento lo sconto tra il valore della Quota rilevato sul mercato a tale data (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 la data di annuncio dell'Offerta GSF.

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento al 16 settembre 2016, risulta pari a -3,71%. Questo dato si compara con un Tasso Interno di Rendimento implicito nel corrispettivo base rispettivamente pari al -5,30% per l'Offerta GSF (-4,62% includendo anche il corrispettivo aggiuntivo come identificato nella tabella precedente) e al -5,02% per l'Offerta Navona (-4,34% includendo anche il corrispettivo aggiuntivo come identificato nella tabella precedente).

Assumendo invece la liquidazione del Fondo alla data del 31 dicembre 2015 sulla base del NAV alla medesima data, 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).

L'Offerente ritiene, tuttavia, 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, benché ad un prezzo inferiore al valore teorico espresso dal NAV Pro Quota.

Il Corrispettivo sarà versato in contanti alla Data di Pagamento, come individuata al successivo Paragrafo F.6.

E.2 Controvalore complessivo dell'Offerta

L'Esborso Massimo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte dell'Offerente di tutte le Quote Oggetto dell'Offerta (i.e. n. 2.105.323 Quote), per quanto attiene al solo Corrispettivo, sarà pari ad Euro 136.845.995,00, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo E.1).

Dal Corrispettivo 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 nell'Avvertenza A.7).

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.

Principali indicatori reddituali e patrimoniali del Fondo

Euro milioni (eccetto dati per quota espressi in Euro)	31 dicembre 2013	31 dicembre 2014	31 dicembre 2015
Numero Quote a fine esercizio	2.105.323	2.105.323	2.105.323
Proventi distribuiti	0	0	0
<i>Valore per quota</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Rimborsi <i>pro-quota</i>	0	9.473.953	0
<i>Valore per quota</i>	<i>0</i>	<i>4,50</i>	<i>0</i>
Utile / (Perdita) dell'esercizio	3.824.726	(4.756.248)	(633.400)
<i>Valore per quota</i>	<i>1,82</i>	<i>(2,26)</i>	<i>(0,30)</i>
Valore Complessivo Netto a fine esercizio	207.914.635	193.684.434	193.051.034
<i>Valore per quota</i>	<i>98,757</i>	<i>91,997</i>	<i>91,697</i>

Fonte: relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2013, 2014 e 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 37,34 Euro per Quota, relativo al mese di settembre 2015, e un valore massimo di 54,35 Euro per Quota, relativo al mese di luglio 2016; il prezzo medio ponderato dell'intero periodo di 12 mesi precedenti la Data di Annuncio è invece pari a 42,93 Euro per Quota.

Prezzo medio ponderato e volumi scambiati delle quote

Periodo	Prezzo medio ponderato (Euro)	Totali volumi scambiati (# Quote)	% del totale dei Volumi Scambiati	% del totale delle Quote emesse
1 luglio 2016 - 8 luglio 2016	54,35	19.542	4,03%	0,93%
Giugno 2016	52,94	65.639	13,55%	3,12%
Maggio 2016	46,99	38.983	8,05%	1,85%
Aprile 2016	44,50	46.540	9,61%	2,21%
Marzo 2016	42,87	34.923	7,21%	1,66%
Febbraio 2016	41,53	23.258	4,80%	1,10%
Gennaio 2016	42,44	19.091	3,94%	0,91%
Dicembre 2015	41,15	25.419	5,25%	1,21%
Novembre 2015	41,41	17.213	3,55%	0,82%
Ottobre 2015	39,48	27.975	5,77%	1,33%
Settembre 2015	37,34	116.602	24,07%	5,54%
Agosto 2015	38,06	37.281	7,69%	1,77%
9 luglio 2015 - 31 luglio 2015	37,63	12.024	2,48%	0,57%
9 luglio 2015	42,93	484.490	100,00%	23,01%
18 luglio 2016				

Fonte: Prezzi ufficiali

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 54,90 Euro per Quota il 5 luglio 2016) è sempre stata significativamente inferiore al Corrispettivo (pari a 65,00 Euro per Quota).



Fonte: Prezzi ufficiali

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 Offerenti, 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, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA

F.1 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta

F.1.1 Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito delle Quote Oggetto dell'Offerta

Il Periodo di Adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 1 agosto 2016 e avrà termine alle 17.30 del giorno 9 settembre 2016, estremi inclusi (il **Periodo di Adesione**), salvo proroghe in conformità alle norme e disposizioni di legge applicabili.

L'adesione all'Offerta da parte dei Titolari delle Quote (o del rappresentante che ne abbia i poteri) è irrevocabile, salva la possibilità dei Titolari di Quote di revocare la propria adesione in caso di offerte concorrenti o di rilancio ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti (si veda il successivo Paragrafo F.1.2).

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

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

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

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

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

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

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

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

F.1.2 Offerte Concorrenti e disposizioni applicabili relativamente alle adesioni da parte dei Titolari di Quote

Come riportato nelle Premesse del presente Documento di Offerta e nell'Avvertenza A.10.3, l'Offerta risulta essere concorrente rispetto all'Offerta GSF ed all'Offerta Navona ai sensi e per gli effetti degli artt. 103, comma 4 lett. (d) del TUF e 44 del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'art. 44, comma 2, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci e le altre modifiche delle Offerte Concorrenti dovranno essere resi noti entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla pubblicazione della presente Offerta, 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. A sua volta, l'Offerente potrà effettuare rilanci entro cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione dell'eventuale rilancio da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e/o Navona Value Opportunity S.à r.l., 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.

Ai sensi dell'art. 44, comma 5, del Regolamento Emittenti, qualora GSF Eagle Opportunity S.à r.l. e/o Navona Value Opportunity S.à r.l. comunicasse, nel termine di cinque Giorni di Borsa Aperta dalla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, di mantenere inalterata la scadenza originaria della propria offerta, non potrà effettuare rilanci.

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.

Ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, dopo la pubblicazione di un rilancio, i Titolari di Quote che abbiano aderito a questa Offerta, alle Offerte Concorrenti o ad eventuali ulteriori offerte concorrenti potranno revocare le proprie adesioni e portare in adesione all'offerta che ha prevalso, nei cinque Giorni di Borsa Aperta successivi alla pubblicazione dei risultati di tale offerta, le Quote apportate alle altre offerte.

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 Indicazione in ordine alla titolarità e all'esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti alle Quote Oggetto dell'Offerta, in pendenza della stessa

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

Si ricorda che il trasferimento della titolarità delle Quote all'Offerente ed il contestuale pagamento del Corrispettivo interverranno soltanto qualora le Condizioni dell'Offerta di cui all'Avvertenza A.1.1 che precede si siano avverate o, qualora non si siano avverate, siano state espressamente rinunciate dall'Offerente.

Dal Corrispettivo 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 nell'Avvertenza A.7).

F.4 Comunicazioni in merito all'andamento e ai risultati dell'Offerta

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

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta, ovvero, in caso di mancato avveramento, all'esercizio della facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, con la tempistica indicata all'Avvertenza A.1.2 del presente Documento di Offerta.

I risultati provvisori saranno anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato

stampa, che sarà diffuso entro l'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero, al più tardi, entro le ore 07:59 del Giorno di Borsa Aperta successivo al termine del Periodo di Adesione, con le modalità previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno annunciati dall'Offerente, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, mediante diffusione del comunicato sui risultati definitivi dell'Offerta entro il Giorno di Borsa Aperta antecedente la Data di Pagamento.

Gli avvisi di competenza dall'Offerente di cui al presente Paragrafo saranno, altresì, messi a disposizione sul sito internet www.opadelta-mars.com, nonché sul sito internet del Global Information Agent <https://sites.dfkingltd.com/mars/fondodelta/>.

F.5 Mercato sul quale è 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, fermo restando quanto indicato nella Premessa 1 e nel Paragrafo C.1 avuto riguardo alle Quote detenute dalla SGR, 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 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, il 16 settembre 2016 (la *Data di Pagamento*).

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

F.7 Modalità di pagamento del Corrispettivo

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti e 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 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.

F.8 Legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente e i possessori delle Quote del Fondo e giurisdizione competente

In relazione all'Adesione alla presente Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione competente è quella italiana.

F.9 Modalità e termini di restituzione dei titoli oggetto di adesione nel caso di inefficacia dell'Offerta

In caso di mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta – e nel caso in cui l'Offerente non decida 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.

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

G.1 Modalità di finanziamento dell'Offerta e garanzie di esatto adempimento

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo mediante il ricorso a mezzi propri messi a disposizione dell'Offerente medesimo dal socio unico PWREF tramite contributi destinati al patrimonio netto dell'Offerente.

In data 19 luglio 2016, l'Offerente ha conferito a BNP Paribas istruzioni irrevocabili di mantenere vincolato l'importo di Euro 136.845.995,00, corrispondente all'Esborso Massimo, depositato in apposito conto intestato all'Offerente presso BNP Paribas, nell'interesse dei Titolari di Quote che abbiano portato le proprie Quote in adesione all'Offerta fino al quinto Giorno di Borsa Aperta successivo alla prima tra le seguenti date: (i) la Data di Pagamento, e (ii) la data di chiusura del Periodo di Adesione nel caso in cui le Condizioni dell'Offerta non si siano avverate e non siano state espressamente rinunciate dall'Offerente. Tale somma è da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. In pari data, BNP Paribas ha rilasciato una *cash confirmation letter* tramite la quale ha confermato la costituzione della garanzia relativa al regolare ed integrale adempimento dell'obbligazione di pagamento del suddetto Esborso Massimo in conformità all'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

G.2 Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri elaborati dall'Offerente

G.2.1 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.

Tramite l'Offerta, inoltre, l'Offerente intende effettuare un investimento significativo nel Fondo.

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

Si precisa, inoltre, che:

- (a) rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote registrati sul mercato di negoziazione negli ultimi 12 mesi, pari ad Euro 42,93, il Corrispettivo incorpora un premio del 51,39%;
- (b) rispetto al NAV Pro Quota (Euro 91,697), il Corrispettivo presenta uno sconto del 29,11%.

G.2.2 Programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo

Alla luce delle proprie politiche di investimento, è interesse dell'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta, mantenere le Quote fino alla liquidazione del Fondo, con ciò non precludendosi comunque la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote acquisite.

Secondo quanto dichiarato dalla SGR nei documenti del Fondo diffusi al mercato, le strategie di gestione della SGR sono allo stato improntate ad un profilo marcatamente liquidatorio e, dunque, sostanzialmente in linea con le politiche di investimento dell'Offerente.

In particolare, nel comunicato stampa dell'8 settembre 2014, relativo alla delibera del consiglio di amministrazione della SGR di prorogare il periodo di durata 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".

In relazione a quanto sopra, nei dodici mesi successivi alla Data di Pagamento, l'Offerente intende pertanto esercitare le proprie prerogative di quotista rilevante del Fondo (arrivando a detenere, in caso di raggiungimento della Soglia Minima di Adesione, una partecipazione almeno pari al 30% delle quote del Fondo, tale da attribuire all'Offerente il potere di esercitare un'influenza sull'assemblea dei partecipanti), monitorando attivamente che la gestione del Fondo sia in linea con le strategie comunicate dalla SGR al pubblico ed altresì valutando potenziali iniziative e scenari alternativi, allo scopo di fornire un contributo propositivo di collaborazione con la SGR, nel pieno rispetto dell'autonomia ed indipendenza del gestore nonché della normativa applicabile, per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo nel migliore interesse di tutti i Titolari di Quote, in un contesto di razionalizzazione dei costi di gestione e, più in generale, di tutti i costi operativi.

Alla data del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha comunque preso alcuna decisione con riferimento a possibili iniziative successive alla conclusione dell'Offerta con riferimento alle Quote, alla SGR, al Fondo o alla sua liquidazione.

G.3 Ricostituzione del 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.

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

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

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

H.1 Operazioni finanziarie e/o commerciali tra l'Offerente, la SGR ed il Fondo che siano stati deliberati o eseguiti nei dodici mesi antecedenti la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta

L'Offerente non ha eseguito né deliberato alcuna operazione finanziaria e/o commerciale con la SGR e con il Fondo nei dodici mesi antecedenti la data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.

H.2 Accordi tra l'Offerente, la SGR o i Titolari di Quote aventi ad oggetto il diritto di voto

Alla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha sottoscritto nessun accordo con la SGR o i Titolari di Quote aventi ad oggetto il diritto di voto o la cessione di Quote.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

L'Offerente riconoscerà all'Intermediario Incaricato del Coordinamento, Equita SIM S.p.A., a titolo di commissione per i servizi prestati in relazione all'Offerta, un importo massimo pari ad Euro 160.000,00.

Subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Intermediari Incaricati una commissione, comprensiva di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione, pari allo 0,20% del controvalore delle Quote portate in adesione, oltre ad Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione presentata.

Gli Intermediari Incaricati riconosceranno a loro volta agli Intermediari Depositari il 50% della commissione percepita relativamente al controvalore delle Quote acquistate per il tramite di questi ultimi, nonché il suddetto diritto fisso di Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione / Titolare di Quote da questi processato.

L. IPOTESI DI RIPARTO

L'Offerta ha ad oggetto la totalità delle Quote del Fondo, al netto delle Quote detenute all'interno del portafoglio di proprietà della SGR anche ai sensi del Regolamento di Banca d'Italia 19 gennaio 2015 e del Regolamento di Gestione del Fondo. Pertanto, non sono previste ipotesi di riparto.

M. DOCUMENTI MESSI A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO, E LUOGHI O SITI NEI QUALI DETTI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

Il presente Documento di Offerta, la Scheda di Adesione ed 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 in Milano, Via Turati 9);
- (b) presso gli Intermediari Incaricati.

Tali documenti sono, altresì, messi a disposizione del pubblico nei siti indicati al Paragrafo M.3 che segue.

M.1 Documenti relativi all'Offerente

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, come precisato nel Paragrafo B.1.7, non ha presentato, alla data del presente Documento di Offerta, alcun bilancio.

M.2 Documenti relativi al Fondo

- i. Copia del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016;
- ii. Copia della relazione di gestione al 31 dicembre 2015;
- iii. Copia del resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2015;
- iv. Copia della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2015;
- v. Copia della relazione di gestione al 31 dicembre 2014; e
- vi. Copia del Regolamento di Gestione del Fondo.

M.3 Siti nei quali tali documenti sono disponibili per la consultazione

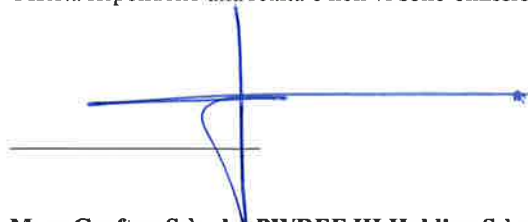
www.opadelta-mars.com

<https://sites.dfkingltd.com/mars/fondodelta/>

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

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

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a horizontal line with a vertical stroke crossing it, and a loop extending downwards from the vertical stroke.

Mars Grafton S.à r.l. - PWREF III Holding S.à r.l.

(Samuel Kreber)