

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA PARZIALE

ai sensi dell'articolo 102 e seguenti del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, nonché dell'articolo 44 del Regolamento CONSOB n. 11971 del 14 maggio 1999

sulle quote di

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

gestito da

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

Offerente

Navona Value Opportunity S.à r.l.

Strumenti finanziari oggetto dell'offerta

massimo n. 1.263.194 quote di “Delta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (Codice ISIN IT0004105273) – quotato sul del “Mercato Telematico degli *Investment Vehicles*” organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari al 60% della totalità delle quote emesse del fondo

Corrispettivo unitario offerto

Euro 56,70 per ciascuna quota con eventuale integrazione nei termini e alle condizioni di cui al presente documento di offerta

Durata del periodo di adesione all'offerta, concordata con Borsa Italiana S.p.A.

dalle ore 8:30 del 25 luglio 2016 alle ore 17:30 del 12 agosto 2016, estremi inclusi, salvo proroghe

Intermediario Incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, SUCCURSALE DI MILANO

Consulente finanziario dell'offerente

Vitale & Co. S.p.A.

Global Information Agent

Sodali S.p.A.



L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 19669 del 15 luglio 2016, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenute.

15 luglio 2016

INDICE

GLOSSARIO	4
PREMESSA.....	13
A. AVVERTENZE	25
A.1 Caratteristiche dell'Offerta	25
A.2 Condizioni di efficacia dell'Offerta.....	25
A.3 Criteri di Riparto	29
A.4 Comunicato dell'emittente	31
A.5 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare il flottante – Obbligo di acquisto ai sensi delle disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF.....	31
A.6 Dichiarazioni dell'Offerente di avvalersi del diritto di cui all'articolo 111 TUF	31
A.7.1. Il Corrispettivo Base.....	32
A.7.2 Il Corrispettivo Aggiuntivo	33
A.7.3 Raffronto tra il Corrispettivo e il corrispettivo offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nell'Offerta GSF Eagle Opportunity	34
A.8 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo Base a seguito della corresponsione di proventi distribuibili, rimborsi pro-quota o altri importi entro la Data di Pagamento.....	36
A.9 Approvazione della relazione di gestione del Fondo e del rendiconto intermedio semestrale del Fondo al 30 giugno 2016	37
A.10 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'operazione.....	37
A.11 Programmi futuri dell'Offerente	37
A.12 Possibili Scenari	38
A.13 Offerta concorrente e applicabili disposizioni relativamente alle adesioni da parte dei titolari di Quote	39
A.14 Diritti disponibili degli aderenti.....	40
B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE.....	41
B.1 Soggetto offerente.....	41
B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta.....	63
B.3 Intermediari	97
B.4 Global Information Agent	98
C. CATEGORIE E QUANTITATIVI DI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA.....	99
C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità	99
C.2 Percentuale di Quote rispetto al totale delle quote emesse del Fondo	99
C.3 Autorizzazioni	99
D. STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA	100
D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto.....	100
D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o costituzione di pegno	100
E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE	101
E.1 Indicazione del corrispettivo unitario e sua determinazione	101

E.2	Controvalore complessivo dell'Offerta	114
E.3	Principali indicatori relativi al Fondo	114
E.4	Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle Quote del Fondo nei dodici mesi precedenti l'Offerta.....	115
E.5	Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso.....	116
E.6	Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	117
F.	MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI.....	119
F.1	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta	119
F.2	Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Quote portate in adesione in pendenza dell'Offerta	121
F.3	Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta	121
F.4	Mercati sui quali è promossa l'Offerta	122
F.5	Data di pagamento del Corrispettivo	123
F.6	Modalità di pagamento	123
F.7	Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente	123
F.8	Modalità e termini di restituzione delle Quote in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di Riparto	124
F.9	Modifiche dell'Offerta.....	124
F.10	Diritto al Corrispettivo Aggiuntivo e modalità e termini di corresponsione	124
G.	MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE	129
G.1	Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione	129
G.2	Motivazioni dell'Offerta e programmi futuri dell'Offerente	129
G.3	Ricostituzione del flottante.....	131
G.4	Esercizio del diritto di acquisto	131
H.	EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, IDeA FIMIT O SUOI AZIONISTI O AMMINISTRATORI O MEMBRI DELL'ORGANO DI CONTROLLO	133
H.1	Accordi tra l'Offerente, gli azionisti della società di gestione del risparmio o i membri del Consiglio di Amministrazione o dell'organo di controllo della medesima	133
H.2	Operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente, IDeA FIMIT e il Fondo	133
H.3	Accordi tra l'Offerente, IDeA FIMIT e i possessori di Quote del Fondo concernenti l'esercizio del diritto di voto e il trasferimento di Quote	133
I.	COMPENSI AGLI INTERMEDIARI	134
L.	IPOTESI DI RIPARTO	135
M.	APPENDICI	137
N.	DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI	138

GLOSSARIO

Si riporta qui di seguito un elenco dei principali termini utilizzati all'interno del presente Documento di Offerta. Tali termini, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Ove il contesto lo richieda, i termini definiti al singolare mantengono il medesimo significato anche al plurale, e viceversa.

Accordo

L'accordo vincolante del 1° luglio 2016 tra Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC volto a regolare, tra l'altro, (i) il lancio dell'Offerta da parte dell'Offerente ai termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta, e (ii) gli impegni rispettivamente assunti da Burlington, SP101 e Capstone al fine di dotare l'Offerente delle necessarie risorse finanziarie per far fronte, in caso di buon esito dell'Offerta, agli obblighi di pagamento derivanti dall'Offerta, con riferimento sia al Corrispettivo Base sia all'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo.

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.

BNP Paribas

BNP Paribas Securities Services, *société en commandite per actions*, con sede legale in Parigi (Francia), Rue d'Antin 3, che agisce tramite la propria succursale di Milano con sede in Via Ansperto 5, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale n. 13449250151 e iscritta nell'Albo tenuto da Banca d'Italia ai sensi del D. Lgs. 385/1993 con il n. 5483, che, nel contesto della presente Offerta, svolge il ruolo di Intermediario Incaricato del Coordinamento, ha rilasciato la dichiarazione di avvenuta costituzione della garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti in relazione al Corrispettivo Base ai fini della presente Offerta e svolge il ruolo di mandatario dell'Offerente ai sensi del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, e che altresì svolge sia il ruolo di banca depositaria del Fondo come meglio illustrato al Paragrafo B.2.2, sia il ruolo di soggetto mandatario di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nello svolgimento del mandato irrevocabile alla riscossione e pagamento del corrispettivo aggiuntivo di cui all'Offerta GSF Eagle Opportunity, sia il ruolo di intermediario incaricato alla raccolta delle adesioni, su incarico di UniCredi Bank AG quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni, nel contesto dell'Offerta GSF Eagle Opportunity.

Borsa Italiana

Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.

Burlington

Burlington Loan Management Designated Activity Company, società di diritto irlandese, con sede legale in

	Pinnacle 2, Eastpoint Business Park, Dublin 3 (Irlanda), iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 470093.
Burlington Profit Participating Notes	Le <i>profit participating notes</i> non garantite con scadenza 1 novembre 2060 sottoscritte e detenute da alcuni fondi di investimento gestiti da DKCM in qualità di gestore di Burlington, mediante l'emissione delle quali Burlington si è dotata di risorse economiche finanziarie per lo svolgimento della sua attività.
Capstone	Capstone Equities Europe S.à r.l., società a responsabilità limitata (<i>société à responsabilité limitée</i>) di diritto lussemburghese, con sede legale in Avenue Monterey, L-2163 Lussemburgo, iscritta presso il Registro Imprese del Lussemburgo (<i>Registre de Commerce et des Sociétés</i>) al n. B 199242.
CEM LLC	Capstone Equities Manager LLC, società a responsabilità limitata (<i>limited liability company</i>) costituita ai sensi della legislazione del Delaware (USA), con sede legale in 545 Fifth Avenue, Suite 1209, New York, NY 10017 (USA) e iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (<i>Securities Exchange Commission</i>).
Coefficiente di Riparto	La percentuale di riparto che sarà stabilita in base al rapporto tra il numero delle Quote oggetto dell'Offerta e il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta.
Comunicato dell'Emittente	Il comunicato che sarà diffuso al mercato da IDEeA FIMIT entro il giorno antecedente il primo giorno del Periodo di Adesione, ai sensi degli articoli 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la valutazione dell'Offerta.
Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta	Il comunicato relativo ai risultati definitivi dell'Offerta, che sarà pubblicato, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente prima della Data di Pagamento.
Comunicato sui Risultati Provvisori dell'Offerta	Il comunicato relativo ai risultati provvisori dell'Offerta, che sarà pubblicato, ai sensi dell'articolo 36, comma 3, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione, ovvero, al più tardi, entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione.
Condizione sugli Atti di Disposizione	La Condizione di Efficacia descritta al Paragrafo A.2.1 lettera (e) del presente Documento di Offerta, che subordina l'efficacia dell'Offerta al fatto che: (1) non si verifichino eventi o circostanze attinenti al Fondo, ovvero non siano compiuti da parte della SGR atti o attività: (i) comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo (con

riferimento sia agli attivi sia alle passività) rispetto a quanto rappresentato nel resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016, e (ii) che non siano stati debitamente resi noti al pubblico da parte della SGR prima della Data di Annuncio, e/o (2) non siano stati stipulati o eseguiti accordi o atti ai sensi della normativa applicabile, diversi da quelli che siano stati oggetto di informativa al pubblico da parte della SGR prima della Data di Annuncio: (i) attinenti alla 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.

Condizione sulla Soglia Minima di Adesione

La Condizione di Efficacia descritta al Paragrafo A.2.1, lettera (a) del presente Documento di Offerta, che subordina l'efficacia dell'Offerta al fatto che le adesioni all'Offerta abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote del Fondo tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, entro il termine del Periodo di Adesione, computando anche le Quote eventualmente acquistate dall'Offerente al di fuori dell'Offerta, almeno n. 631.597 Quote del Fondo, pari al 30% della totalità delle quote emesse dal Fondo.

Condizione MAC

La Condizione di Efficacia descritta al Paragrafo A.2.1, lettera (b) del presente Documento di Offerta, che subordina l'efficacia dell'Offerta al fatto che: (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 del Fondo al 31 marzo 2016; e/o (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 del Fondo, tali da limitare o comunque pregiudicare l'acquisto delle Quote

	e/o l'esercizio del diritto di proprietà e/o l'esercizio dei diritti di voto o degli altri diritti inerenti alle Quote da parte dell'Offerente ovvero da ostacolare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima.
Condizioni di Efficacia	Le condizioni descritte nel Paragrafo A.2.1 del presente Documento di Offerta cui è subordinata l'efficacia dell'Offerta.
Condizione sui Finanziamenti	La Condizione di Efficacia descritta nel Paragrafo A.2.1, lettera (c) del presente Documento di Offerta, che subordina l'efficacia dell'Offerta al fatto che non siano presenti clausole nei finanziamenti erogati al Fondo che comportino un inadempimento ovvero una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine in seguito (i) alla modifica della composizione dei titolari di Quote come contemplata dalla presente Offerta, o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro, salvo che, entro le 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dagli istituti finanziari ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa con sede in Roma, Via G. B. Martini 3.
Consulente Finanziario dell'Offerente	Vitale & Co. S.p.A. con sede legale in Milano, Via San Paolo 7.
Conto Vincolato	Il conto intestato all'Offerente, aperto presso BNP Paribas, su cui l'Offerente ha depositato la Somma Vincolata e su cui saranno depositati gli importi eventualmente dovuti dall'Offerente a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo in favore degli aderenti all'Offerta, il tutto come meglio precisato ai successivi Paragrafi F.10 e G.1.
Corrispettivo	Indica congiuntamente il Corrispettivo Base (come definito alla Premessa 5.1) e il Corrispettivo Aggiuntivo (come definito alla Premessa 5.2).
Corrispettivo Aggiuntivo	Indica il corrispettivo eventuale e variabile aggiuntivo rispetto al Corrispettivo Base come definito alla Premessa 5.2 e calcolato secondo quanto indicato al Paragrafo E.1.2.
Corrispettivo Base	Indica il corrispettivo come definito alla Premessa 5.1 e pari ad Euro 56,70, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo Base ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta al Paragrafo E.1.1.
Criterio del Riparto Proporzionale	Il criterio di Riparto su base proporzionale, come meglio descritto nel Paragrafo L del presente Documento di

	Offerta.
Criterio del Ritiro Minimo	Il criterio di Riparto basato sul ritiro di almeno una Quota da parte dell'Offerente, come meglio descritto nel Paragrafo L del presente Documento di Offerta.
Criterio del Sorteggio	Il criterio di Riparto su base aleatoria, come meglio descritto nel Paragrafo L del presente Documento di Offerta.
Data di Annuncio	Il 1 luglio 2016, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti.
Data di Pagamento	Il quarto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 19 agosto 2016, fatte salve le eventuali proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile), data in cui, come indicato al Paragrafo F.5 del presente Documento di Offerta, il Corrispettivo Base sarà pagato agli aderenti all'Offerta a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote portate in adesione all'Offerta.
Data di Pubblicazione	La data di pubblicazione del presente Documento di Offerta, ossia il 15 luglio 2016.
Data di Riferimento	L'ultimo giorno di trattazione delle quote del Fondo sul MIV, prima della Data di Annuncio, ossia il 30 giugno 2016.
<i>Discounted Cash Flow</i>	Metodologia valutativa utilizzata per la determinazione del valore dei fondi immobiliari in cui si assume che il valore di un fondo sia costituito dalla somma del valore attuale dei flussi di cassa futuri generati durante la vita del medesimo fino alla sua completa liquidazione.
DKCM	Davidson Kempner Capital Management LP, società a responsabilità limitata (<i>limited partnership</i>) costituita ai sensi della legislazione del Delaware (USA), con sede legale in Delaware (USA) presso gli uffici di National Corporate Research, Ltd., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904 (USA) e sede principale in 520 Madison Avenue, 30th Floor, New York, New York 10022 (USA), iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (<i>Securities Exchange Commission</i>).
Documento di Offerta	Il presente documento di offerta.
Esborso Massimo	Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, calcolato sull'ammontare totale delle Quote oggetto della stessa (ossia n. 1.263.194 Quote) e calcolato sul Corrispettivo Base, assumendo che tutte le Quote oggetto dell'Offerta siano portate in adesione all'Offerta, pari ad Euro 71.623.099,80.
Esperto Indipendente	CBRE Valuation S.p.A., con sede legale in Via del Lauro

5/7, Milano, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04319600153, REA MI 1004000.

Evento Realizzativo

L'eventuale distribuzione da parte di IDeA FIMIT, successivamente alla Data di Pagamento e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, di somme in denaro complessivamente in misura pari o superiore agli Importi Eccedenti, a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Fondo

"Delta Immobiliare – Fondo di Investimento Alternativo (FIA) istituito in forma di Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A..

Global Information Agent

Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43.

IDeA FIMIT o SGR

IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., società di gestione del Fondo, con sede legale in Roma, via Mercadante 18, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006.

Importi Eccedenti

Gli importi eccedenti la somma di Euro 75,00, che eventualmente IDeA FIMIT, successivamente alla conclusione dell'Offerta e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo, il tutto secondo quanto previsto al successivo Paragrafo E.1.2 del presente Documento d'Offerta.

Intermediari Depositari

Gli intermediari autorizzati (quali banche, SIM, società di investimento, agenti di cambio) aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli S.p.A. e presso i quali sono depositati di volta in volta le Quote oggetto dell'Offerta, nei termini specificati al Paragrafo B.3 del presente Documento di 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

BNP Paribas Securities Services, *société en commandite per actions*, con sede legale in Parigi (Francia), Rue d'Antin 3, che agisce tramite la propria succursale di Milano con sede in Via Ansperto 5, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale n. 13449250151 e iscritta nell'Albo tenuto da Banca d'Italia ai sensi del D. Lgs. 385/1993 con il n. 5483.

Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo	Il mandato e istruzioni irrevocabili conferiti (anche nell'interesse degli aderenti all'Offerta) dall'Offerente a BNP Paribas in data 14 luglio 2016, al fine di assicurare l'esatto adempimento dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo e l'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 37- <i>bis</i> del Regolamento Emittenti, il tutto come meglio descritto ai successivi Paragrafi F.10 e G.1.
MIV	Mercato Telematico degli <i>Investment Vehicles</i> organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Offerente	Navona Value Opportunity S.à r.l., società di diritto lussemburghese, con sede legale in Rue Guillaume Kroll 5, L-1882 Lussemburgo, iscritta presso il Registro delle Imprese del Lussemburgo (<i>Registre de Commerce et des Sociétés</i>) con il numero B 205439.
Offerta	L'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale e concorrente avente ad oggetto le Quote, promossa dall'Offerente, ai sensi dell'articolo 102 del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, come descritta nel presente Documento di Offerta.
Offerta GSF Eagle Opportunity	L'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale avente ad oggetto massime n. 1.263.194 quote del Fondo pari al 60% della totalità delle quote emesse dal Fondo, promossa da GSF Eagle Opportunity S.à r.l., ai sensi dell'articolo 102 del TUF, nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti, comunicata al mercato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF in data 31 maggio 2016, il cui documento di offerta è stato pubblicato in data 1 luglio 2016 e il cui periodo di adesione è stato fissato dall'11 luglio 2016 al 29 luglio 2016 (estremi inclusi).
Periodo di Adesione	Il periodo, concordato con Borsa Italiana, compreso tra le ore 8:30 del giorno 25 luglio 2016 e le ore 17:30 del giorno 12 agosto 2016, estremi inclusi (salvo proroghe in conformità alla normativa applicabile), durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta.
Persone che Agiscono di Concerto	Collettivamente, le persone che agiscono di concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta ai sensi dell'art. 101- <i>bis</i> del TUF, e cioè Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC in quanto parti dell'Accordo.
Quote	Le n. 1.263.194 quote del Fondo del valore nominale di Euro 100,00 ciascuna, che rappresentano il 60% della totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta (pari a complessive n. 2.105.323 quote).
Regolamento o Regolamento del Fondo	Il regolamento del Fondo approvato dalla Banca d'Italia con Provvedimento del 26 luglio 2006 n. 835853 e modificato da ultimo con delibera consiliare del 24 marzo

	2016, disponibile sul sito internet di IDeA FIMIT (www.ideafimit.it) e del Fondo (www.fondodelta.it).
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del TUF concernente la disciplina degli emittenti adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato.
Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015	La relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2015 approvata dal consiglio di amministrazione di IDeA FIMIT in data 12 febbraio 2016 e disponibile sul sito internet di IDeA FIMIT (www.ideafimit.it) e del Fondo (www.fondodelta.it).
Riparto	Il meccanismo di ripartizione tra gli aderenti all'Offerta per mezzo del quale, nell'ipotesi in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il quantitativo massimo dell'Offerta, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno ripartite sulla base di uno dei criteri di Riparto descritti nel Paragrafo L del presente Documento di Offerta.
Somma Vincolata	Una somma pari all'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base), vincolata all'esatto e puntuale pagamento alla Data di Pagamento del Corrispettivo Base per le Quote portate in adesione all'Offerta e depositata in un apposito conto aperto dall'Offerente presso BNP Paribas.
SP101	SP 101 Finance Ireland Limited, società di diritto irlandese con sede legale in 3rd Floor, Europa House, Harcourt Centre, Harcourt Street, Dublin 2 (Irlanda), iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 548559.
SP101 Profit Participating Note	La <i>profit participating note</i> di massimi USD 2.000.000.000,00 con scadenza nel novembre 2064, detenuta da NPB Manager Fund, SPC in nome e per conto del <i>segregated portfolio</i> 101, mediante l'emissione della quale SP101 si è dotata di risorse economiche finanziarie per lo svolgimento della sua attività.
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 rimborso parziali delle Quote e considerando l'ipotetico incasso per il disinvestimento dello strumento finanziario ad una data di riferimento.
Testo Unico o TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
Valore Complessivo Netto del Fondo	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dalla relazione annuale ovvero dalla relazione sulla gestione del Fondo ad una data di riferimento. La valutazione del

Fondo è effettuata, ai sensi delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, in base al valore corrente delle attività e delle passività che lo compongono.

PREMESSA

La presente Premessa descrive sinteticamente la struttura dell'operazione oggetto del presente documento di offerta (il "**Documento di Offerta**").

Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni dell'operazione, si raccomanda un'attenta lettura dell'intero Documento di Offerta e, in particolare, della successiva sezione A "Avvertenze".

I dati e le informazioni relativi a IDeA FIMIT e al Fondo contenuti nel presente Documento di Offerta si basano su dati ed informazioni pubblicamente disponibili alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta sul sito internet della SGR (www.ideaefimit.it), nonché sul sito del Fondo (www.fondodelta.it).

1. Caratteristiche dell'Offerta

L'offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale concorrente (l' "**Offerta**") promossa da Navona Value Opportunity S.à r.l. (l' "**Offerente**"), ai sensi dell'articolo 102 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato (il "**Testo Unico**" o il "**TUF**"), nonché delle applicabili disposizioni di attuazione contenute nel regolamento concernente la disciplina degli emittenti adottato con delibera della Commissione Nazionale per le Società e la Borsa ("**CONSOB**") del 14 maggio 1999, n. 11971, come successivamente modificato (il "**Regolamento Emittenti**").

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 103, comma 4, lett. d), del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, l'Offerta si configura quale offerta concorrente all'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale avente ad oggetto massime n. 1.263.194 quote del Fondo pari al 60% della totalità delle quote emesse dal Fondo, promossa da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. (l' "**Offerta GSF Eagle Opportunity**"), comunicata al mercato, ai sensi dell'articolo 102, comma 1, del TUF in data 31 maggio 2016, il cui documento di offerta è stato pubblicato in data 1 luglio 2016 e il cui periodo di adesione è stato fissato dall'11 luglio 2016 al 29 luglio 2016 (estremi inclusi). A quest'ultimo riguardo si fa presente che, ai sensi dell'articolo 44, comma 5 del Regolamento Emittenti, il periodo di adesione dell'Offerta GSF Eagle Opportunity sarà allineato al Periodo di Adesione della presente Offerta salvo che GSF Eagle Opportunity S.à r.l. comunichi a CONSOB e al mercato di voler mantenere inalterata la suddetta scadenza originaria entro cinque giorni dal 15 luglio 2016, data di pubblicazione del presente Documento di Offerta (la "**Data di Pubblicazione**").

L'Offerta ha ad oggetto massimo n. 1.263.194 quote del Fondo, quotate sul Mercato Telematico degli *Investment Vehicles* ("**MIV**") organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. ("**Borsa Italiana**"), del valore nominale di Euro 100,00 ciascuna (le "**Quote**").

Le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano il 60% della totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta (pari a complessive n. 2.105.323 quote). Pertanto, alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, la presente Offerta ha ad oggetto il medesimo numero di Quote oggetto dell'Offerta GSF Eagle Opportunity.

A tal riguardo, si segnala che, in base alle informazioni contenute nel bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 di IDeA FIMIT, IDeA FIMIT è titolare di complessive n. 38.133 Quote, pari a circa l'1.81% del totale delle quote emesse dal Fondo, di cui n. 36.054 Quote detenute da IDeA FIMIT in adempimento alle disposizioni di legge e del Regolamento del Fondo.

Si segnala, altresì, che alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, l'Offerente non detiene alcuna Quota del Fondo.

Si precisa che il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del Periodo di Adesione, acquisti Quote del Fondo al di fuori dell'Offerta nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 41, comma 2, lett. c), 42, comma 2 e 44, comma 8, del Regolamento Emittenti.

L'Offerta è rivolta, nei limiti di quanto precisato al successivo Paragrafo F.4 del presente Documento di Offerta, a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni.

In data 1° luglio 2016 (la "**Data di Annuncio**") l'Offerente ha comunicato al mercato la propria decisione di promuovere l'Offerta attraverso il comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 102, comma 1 del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti. In pari data, l'Offerente ha, altresì, comunicato di aver contestualmente presentato alla CONSOB il Documento di Offerta attraverso il comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del TUF e dell'articolo 37-ter del Regolamento Emittenti.

Il periodo di adesione all'Offerta è stato concordato con Borsa Italiana come il periodo compreso tra le ore 8:30 del giorno 25 luglio 2016 e le ore 17:30 del giorno 12 agosto 2016, estremi inclusi, durante il quale sarà possibile aderire all'Offerta (il "**Periodo di Adesione**"), salvo proroghe in conformità alla normativa applicabile.

Si segnala che l'efficacia dell'Offerta è soggetta alle condizioni indicate al successivo Paragrafo A.2.1 del presente Documento di Offerta, ivi inclusa, tra l'altro, la condizione sospensiva del raggiungimento ad esito dell'Offerta di un numero minimo di Quote pari ad almeno n. 631.597 Quote, pari al 30% del totale delle quote emesse dal Fondo, computando anche le Quote eventualmente acquistate dall'Offerente al di fuori dell'Offerta (la "**Condizione sulla Soglia Minima di Adesione**"). Tale soglia è stata individuata dall'Offerente in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle Quote. A tal riguardo, si segnala, altresì, che l'Offerente – ai sensi dell'articolo 43, comma 1 del Regolamento Emittenti – qualora dovesse riscontrare che la Condizione sulla Soglia Minima di Adesione non si sia verificata, si riserva, entro il giorno antecedente la data prevista per la chiusura del Periodo di Adesione (ossia l'11 agosto 2016), la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione stesso, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, a quaranta giorni di borsa aperta.

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti. Con riferimento all'Offerta GSF Eagle Opportunity, si segnala che eventuali rilanci da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. dovranno essere effettuati entro cinque giorni di borsa aperta dalla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, mediante pubblicazione di un avviso contenente la natura e l'entità del rilancio e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative di esatto adempimento. Per tutto il periodo in cui, successivamente all'adesione all'Offerta, le Quote risulteranno vincolate all'Offerta, gli aderenti all'Offerta non potranno cedere (in tutto o in parte) o comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto le Quote portate in adesione all'Offerta.

A tal riguardo, si precisa che, come meglio illustrato ai successivi Paragrafi A.1, A.7 e E.1, la presente Offerta comporta un Corrispettivo Base (come di seguito definito) pari a Euro 56,70 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, mentre il corrispettivo base offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nell'Offerta GSF Eagle Opportunity è pari a Euro 54,00 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta GSF Eagle Opportunity. Inoltre, la presente Offerta comporta un Corrispettivo Aggiuntivo (come di seguito definito) pari al corrispettivo aggiuntivo offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nell'Offerta GSF Eagle Opportunity.

L'Offerente, nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile, e in particolare dei limiti e

secondo le modalità previste dagli articoli 43 e 44 del Regolamento Emittenti, si riserva la facoltà di apportare modifiche all'Offerta entro il giorno antecedente a quello previsto per la chiusura del Periodo di Adesione. Nel caso di modifiche apportate all'Offerta, la chiusura del Periodo di Adesione non potrà avvenire in un termine inferiore a tre giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione della modifica. Ove necessario, l'Offerta sarà prorogata.

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

Da ultimo, si segnala che, in data 11 luglio 2016, Mars Grafton S.à r.l. ha comunicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, la propria intenzione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria sulla totalità delle quote del Fondo e concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity ("**Offerta Mars Grafton**") offrendo un corrispettivo in contanti per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta Mars Grafton pari ad Euro 65,00. In pari data, Mars Grafton S.à r.l. ha, altresì, comunicato di aver contestualmente presentato alla CONSOB il documento di offerta relativo all'Offerta Mars Grafton attraverso il comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del TUF e dell'articolo 37-ter del Regolamento Emittenti.

2. Soggetti coinvolti

L'Offerente è una società di diritto lussemburghese, con sede legale in 5, Rue Guillaume Kroll, L-1882 Lussemburgo, iscritta presso il Registro delle Imprese del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*) con il numero B 205439.

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente è detenuto, rispettivamente, da:

- (i) Burlington Loan Management Designated Activity Company ("**Burlington**"), titolare di una partecipazione rappresentante l'87,5% del capitale sociale dell'Offerente; Burlington è un veicolo di investimento con sede legale in Pinnacle 2, Eastpoint Business Park, Dublin 3 (Irlanda), il cui capitale sociale emesso è interamente detenuto da Deutsche International Finance (Ireland) Limited, in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni registrate di beneficenza (*charity*) irlandesi; la gestione degli investimenti di Burlington è delegata a Davidson Kempner Capital Management LP ("**DKCM**"), società a responsabilità limitata (*limited partnership*) costituita ai sensi della legislazione del Delaware (USA), con sede legale in Delaware (USA) presso gli uffici di National Corporate Research, Ltd., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904 (USA) e sede principale in 520 Madison Avenue, 30th Floor, New York, New York 10022 (USA), iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (*Securities Exchange Commission*);
- (ii) SP 101 Finance Ireland Limited ("**SP101**"), titolare di una partecipazione rappresentante l'11,05% del capitale sociale dell'Offerente; SP101 è un veicolo di investimento con sede legale in 3rd Floor, Europa House, Harcourt Centre, Harcourt Street, Dublin 2 (Irlanda), il cui capitale sociale è interamente detenuto da Walkers Ireland Shareholding Services Limited, in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni registrate di beneficenza (*charity*) irlandesi; la gestione degli investimenti di SP101 è delegata a Capstone Equities Manager LLC ("**CEM LLC**"), società a responsabilità limitata (*limited liability company*) costituita ai sensi della legislazione del Delaware (USA), con sede legale in 545 Fifth Avenue, Suite 1209, New York, NY 10017 (USA) e iscritta presso l'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (*Securities Exchange Commission*); e

- (iii) Capstone Equities Europe S.à r.l. ("**Capstone**"), titolare di una partecipazione rappresentante l'1,45% del capitale sociale dell'Offerente; Capstone, società di diritto lussemburghese con sede legale in Avenue Monterey, L-2163 Lussemburgo, iscritta presso il Registro Imprese del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*) al n. B 199242, è un fondo di investimento gestito da CEM LLC.

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, Burlington — per il tramite di DKCM in qualità di gestore della stessa ai sensi del Contratto di Gestione DKCM (come definito nel successivo Paragrafo B.1.11.4 a cui si rinvia per ulteriori informazioni) — esercita singolarmente il controllo nei confronti dell'Offerente ai sensi dell'articolo 93 del TUF.

Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC sono da considerarsi come persone che agiscono di concerto con l'Offerente in relazione all'Offerta ai sensi dell'articolo 101-*bis* del TUF, in quanto parti dell'accordo di cui alla successiva Premessa 3 (collettivamente, le "**Persone che Agiscono di Concerto**").

Per maggiori informazioni sull'Offerente, si rinvia al Paragrafo B.1 del presente Documento di Offerta.

IDeA FIMIT è una società con sede legale in Roma, Via Mercadante 18, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio e iscritta all'albo delle società di gestione del risparmio al n. 18 (sezione gestori di Fondi di Investimento Alternativi), nonché al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006. IDeA FIMIT, nella sua qualità di società di gestione del risparmio del Fondo, dovrà adempiere agli obblighi previsti dalla normativa applicabile in capo all'emittente nell'ambito di offerte pubbliche di acquisto, tra cui l'obbligo di procedere alla diffusione del comunicato dell'emittente di cui all'articolo 103, comma 3, del TUF contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sulla medesima.

Il Fondo è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, che investe prevalentemente in immobili con destinazione turistica-alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, con particolare riguardo ad immobili con destinazione alberghiera, ricettiva e turistico-ricreativa. Le quote del Fondo sono negoziate sul MIV a partire dall'11 marzo 2009.

3. Accordo tra Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC

In data 1 luglio 2016, Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC hanno raggiunto un accordo vincolante (l' "**Accordo**") volto a regolare, tra l'altro, (i) il lancio dell'Offerta da parte dell'Offerente ai termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta, nonché (ii) gli impegni rispettivamente assunti da Burlington, SP101 e Capstone al fine di dotare l'Offerente delle necessarie risorse finanziarie per far fronte, in caso di buon esito dell'Offerta, agli obblighi di pagamento derivanti dall'Offerta, con riferimento sia al Corrispettivo Base sia al Corrispettivo Aggiuntivo.

Per maggiori informazioni sull'Accordo, si rinvia al Paragrafo G.2.3 del presente Documento di Offerta.

4. Criteri di Riparto

Trattandosi di un'offerta volontaria parziale e non totalitaria, nel caso in cui il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il

quantitativo massimo di quote emesse dal Fondo alla Data di Pubblicazione oggetto della presente Offerta, verrà applicato uno dei criteri di riparto indicati di seguito (il "**Riparto**"). Il criterio di Riparto applicato sarà individuato ad esito del Periodo di Adesione, una volta a conoscenza del numero complessivo delle Quote portate in adesione, del numero di aderenti all'Offerta e delle Quote da ciascuno di essi apportate all'Offerta medesima. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria, sarà scelto il criterio di Riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del TUF e dell'articolo 42, comma 1, del Regolamento Emittenti.

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

1. in via preferenziale, un criterio di Riparto proporzionale tendente in principio a consentire all'Offerente di acquistare da tutti i titolari di Quote la stessa proporzione di Quote da essi apportate all'Offerta (il "**Criterio di Riparto Proporzionale**"). In base a tale criterio, l'Offerente, all'esito dell'Offerta, calcolerà la percentuale di Riparto in base al rapporto tra il numero delle Quote oggetto dell'Offerta (ossia n. 1.263.194 Quote) e il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta (il "**Coefficiente di Riparto**"). L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun aderente all'Offerta un numero di Quote dato dal prodotto tra il numero di Quote da questi portate in adesione all'Offerta e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Quote più vicino. Le eventuali frazioni di Quote eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto saranno aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante sarà allocato agli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione.
2. Tuttavia, a seconda dei risultati dell'Offerta e del numero di Quote con cui ciascuno degli aderenti ha aderito all'Offerta, si potrebbe verificare uno scenario in cui, a seguito dell'applicazione del Coefficiente di Riparto e per effetto dell'arrotondamento per difetto, il risultato del Riparto per alcuni aderenti all'Offerta sia pari a zero e gli stessi non risultino successivamente estratti nel meccanismo di sorteggio sopra indicato. Nel caso in cui con l'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale si possa verificare una situazione tale per cui non sia possibile il ritiro di almeno una Quota da ciascuno degli aderenti all'Offerta, l'Offerente applicherà il seguente criterio di Riparto (il "**Criterio del Ritiro Minimo**"):
 - (a) l'Offerente ritirerà da ciascun aderente all'Offerta una Quota del Fondo;
 - (b) con riferimento alle Quote oggetto dell'Offerta che residueranno a seguito del ritiro di cui al punto (a) che precede, l'Offerente applicherà il Criterio del Riparto Proporzionale per il ritiro di tali Quote residue;
 - (c) le eventuali frazioni di Quote eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto per effetto dell'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale di cui al punto (b) che precede, saranno aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante sarà allocato agli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione.
3. Nel caso in cui il Criterio del Ritiro Minimo non sia applicabile in quanto risulta un numero di titolari di Quote che hanno aderito all'Offerta con una sola Quota superiore alle Quote oggetto dell'Offerta (e quindi non sarebbe possibile ritirare da ciascun aderente all'Offerta una Quota del Fondo), l'Offerente ritirerà le Quote dagli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione (il "**Criterio del Sorteggio**"). Si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'applicazione del Criterio del Sorteggio, da ogni aderente all'Offerta sorteggiato sarà acquistata solo una Quota con conseguente sua esclusione o partecipazione all'eventuale estrazione successiva, a

seconda che si tratti o meno di un aderente che aderisce all'Offerta con una sola Quota.

L'Offerente renderà noto il criterio di Riparto adottato tra quelli indicati nel Documento di Offerta con il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta pubblicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti entro le 7:59 della Data di Pagamento.

Le Quote in eccedenza a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale sarà reso noto il criterio di Riparto.

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

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

5. Corrispettivo dell'Offerta

5.1 Corrispettivo Base ed Esborso Massimo

L'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo in contanti pari ad Euro 56,70 per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta (il "**Corrispettivo Base**"). Come meglio illustrato ai successivi Paragrafi A.8 ed E.1.1 del presente Documento di Offerta, dal Corrispettivo Base saranno dedotti gli importi che nelle more tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) la SGR eventualmente distribuirà, a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, a titolo di provento e/o di rimborso parziale anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota.

Il controvalore massimo complessivo dell'Offerta, in caso di adesione totalitaria all'Offerta medesima, sarà pari ad Euro 71.623.099,80 (l' "**Esborso Massimo**"), ed è stato calcolato sul Corrispettivo Base pari ad Euro 56,70, e sul numero massimo di Quote su cui l'Offerta è promossa (ossia n. 1.263.194 Quote). Resta in ogni caso fermo che il Corrispettivo Base potrà essere integrato dal Corrispettivo Aggiuntivo nei termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta.

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

Il Corrispettivo Base sarà pagato in denaro alla Data di Pagamento secondo i termini e le modalità indicate ai Paragrafi F.5 e F.6 del presente Documento di Offerta. A tal riguardo si precisa che la proprietà delle Quote portate in adesione all'Offerta e non escluse dalla medesima per effetto dell'applicazione del Riparto sarà trasferita all'Offerente alla Data di Pagamento.

Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo Base si rinvia al successivo Paragrafo E.1.1 del presente Documento di Offerta.

5.2 Corrispettivo Aggiuntivo

In aggiunta al Corrispettivo Base, per ogni Quota portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un corrispettivo eventuale e variabile ulteriore (il "**Corrispettivo Aggiuntivo**") calcolato in base a determinate percentuali — ponderate anche

temporalmente — degli importi eccedenti la somma di Euro 75,00 (gli “**Importi Eccedenti**”), che eventualmente IDeA FIMIT, successivamente alla Data di Pagamento e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente, a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo, il tutto come meglio descritto al successivo Paragrafo E.1.2 (l’“**Evento Realizzativo**”).

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

Precisamente, qualora si verifichi l'Evento Realizzativo, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà determinato applicando le percentuali di seguito indicate alla somma complessiva di tutti gli Importi Eccedenti corrisposti dalla SGR ed effettivamente incassati a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta:

- (i) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano compresi tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso):
 - (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari a il 20 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota comprese tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 che la SGR effettuerà, dalla Data di Pagamento sino al termine di scadenza del Fondo, ossia il 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo;
 - (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cfr.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 18 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra comprese Euro 75,00 ed Euro 80,00;

più eventualmente

- (ii) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso):
 - (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 25 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00 che la SGR effettuerà, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo;
 - (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del

Fondo (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 22,5 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00;

più eventualmente

- (iii) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano superiori a Euro 90,00 (estremo escluso):
- (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 30 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota superiori ad Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo; oppure
 - (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 27 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni superiori ad Euro 90,00.

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

Il Corrispettivo Aggiuntivo, determinato con le modalità sopra descritte, verrà pagato, se ed in quanto dovuto, al verificarsi dei relativi presupposti, con le modalità e ai termini e condizioni indicati ai Paragrafi E.1.2 e F.10 del presente Documento di Offerta.

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo E.1.2.

6. Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione

6.1 Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative al Corrispettivo Base

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo pari a Euro 71.623.099,80 facendo ricorso a risorse finanziarie rappresentate da mezzi propri dei soci Burlington, SP101 e Capstone, che, con riferimento all'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base) sono state messe a disposizione dell'Offerente a titolo di aumento di capitale integralmente sottoscritto e liberato da

Burlington, SP 101 e Capstone in proporzione alla propria partecipazione nell'Offerente in conformità alle previsioni di cui all'Accordo sottoscritto il 1° luglio 2016. Per maggiori informazioni in merito all'Accordo, si rinvia al successivo Paragrafo G.2.3 del presente Documento di Offerta.

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base), in data 13 luglio 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a BNP Paribas, di vincolare, sino al primo giorno di borsa aperta successivo alla Data di Pagamento, la somma di Euro 71.623.099,80, pari all'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base), depositata in un apposito conto intestato all'Offerente, aperto presso BNP Paribas (il "**Conto Vincolato**"), all'esatto e puntuale pagamento, alla Data di Pagamento, del Corrispettivo Base per le Quote portate in adesione all'Offerta (la "**Somma Vincolata**"), conferendo a BNP Paribas istruzioni irrevocabili (in quanto conferite anche nell'interesse degli aderenti all'Offerta) di procedere, in nome e per conto dell'Offerente, alla Data di Pagamento, al pagamento del Corrispettivo Base delle Quote che saranno portate in adesione all'Offerta utilizzando a tal fine esclusivamente la Somma Vincolata depositata sul Conto Corrente. La Somma Vincolata depositata sul Conto Corrente ha caratteristiche di immediata liquidità ed è irrevocabilmente vincolata al pagamento, alla Data di Pagamento, del Corrispettivo Base dovuto dall'Offerente ai sensi dell'Offerta. A tale proposito, si segnala che BNP Paribas ha rilasciato in data 14 luglio 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'articolo 37-*bis* del Regolamento Emittenti.

Per maggiori informazioni si rinvia al Paragrafo G.1 del presente Documento di Offerta.

6.2 Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative al Corrispettivo Aggiuntivo

Con riferimento al Corrispettivo Aggiuntivo, al fine di assicurare l'esatto adempimento dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo e l'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti, in data 14 luglio 2016, l'Offerente ha conferito a BNP Paribas mandato e istruzioni irrevocabili (in quanto conferiti anche nell'interesse degli aderenti all'Offerta) a **(a)** riscuotere e incassare i crediti futuri ed eventuali, connessi alla titolarità delle Quote acquistate dall'Offerente ad esito dell'Offerta e vantati nei confronti della SGR a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo e **(b)** pagare agli aderenti all'Offerta il Corrispettivo Aggiuntivo ai termini e alle condizioni di cui alla precedente Premessa 5.2 e al successivo Paragrafo F.10 (il "**Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo**").

Il Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo sarà espletato da una divisione di BNP Paribas diversa e distinta da quella che svolge le funzioni di banca depositaria del Fondo. In particolare, si segnala che il Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo è stato espressamente conferito in via irrevocabile anche nell'interesse degli aderenti all'Offerta e con l'espressa finalità di garantire l'esatto adempimento del pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti. A tal fine, l'Offerente ha incaricato irrevocabilmente BNP Paribas di versare gli importi a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo direttamente sul Conto Vincolato (ossia il medesimo conto intestato all'Offerente aperto presso BNP Paribas e su cui è stata depositata la Somma Vincolata ai fini del pagamento del Corrispettivo Base) affinché BNP Paribas effettui il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo agli aderenti all'Offerta con le modalità specificate nel presente Documento di Offerta.

L'entità, i termini e le modalità di pagamento dell'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo saranno

indicati in un apposito avviso che l'Offerente provvederà – ogni qualvolta si verifichino i presupposti del pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo – a pubblicare, su almeno due quotidiani a diffusione nazionale, entro cinque giorni di borsa aperta dalla definitiva determinazione e comunicazione da parte della SGR di quanto dovuto a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione della Quota a scadenza del Fondo.

Il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo sarà effettuato da BNP Paribas agli aderenti all'Offerta entro cinque giorni di borsa aperta dalla effettiva corresponsione all'Offerente degli Importi Eccedenti da parte della SGR in esecuzione del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo ed in conformità alle istruzioni indicate dagli aderenti medesimi nelle relative Schede di Adesione. A tal riguardo si precisa, come meglio indicato nella Scheda di Adesione, che, ai sensi del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, gli importi dovuti agli aventi diritto al Corrispettivo Aggiuntivo rimarranno vincolati in favore degli aderenti all'Offerta fino alla scadenza dei cinque anni successivi alla data in cui l'Offerente pubblicherà l'avviso di cui sopra. Per l'effetto il Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo rimarrà in vigore fino alla prima data tra (i) la data in cui l'Offerente avrà adempiuto agli obblighi di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo nei confronti di tutti gli aderenti all'Offerta e (ii) la data di scadenza del suddetto periodo di cinque anni.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'Offerente si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite secondo le modalità di cui sopra.

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

- (i) abbia assunto, ai sensi dell'art. 1273, comma 2, cod. civ., l'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo, con la precisazione che, per effetto dell'adesione all'Offerta mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ciascun aderente all'Offerta accetterà la natura liberatoria dell'assunzione di tale obbligo da parte dell'Acquirente a condizione che quest'ultimo abbia adempiuto a quanto previsto ai successivi punti (ii) e (iii);
- (ii) abbia dichiarato per iscritto di aderire al Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo e di assumere incondizionatamente e irrevocabilmente tutti gli obblighi e di acquisire tutti i diritti previsti dal Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, ovvero, alternativamente, abbia conferito a BNP Paribas, al fine di garantire l'effettivo adempimento dell'obbligazione accollata di cui al precedente punto (i), mandato e istruzioni irrevocabili a termini e condizioni analoghe al Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo; e
- (iii) abbia espresso l'impegno a non cedere le Quote oggetto dell'acquisto se non a ulteriori soggetti (gli “**Ulteriori Acquirenti**”) che, a propria volta, abbiano assunto nei confronti dell'Offerente, dell'Acquirente e degli aderenti all'Offerta sia i medesimi impegni che l'Acquirente ha assunto, nell'ambito del relativo contratto di compravendita, ai sensi dei precedenti punti (i) e (ii) e del presente punto (iii), sia l'obbligo di comunicazione al mercato di cui al capoverso successivo.

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

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

Per maggiori informazioni sull'entità, le modalità e i termini del pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo si rinvia ai successivi Paragrafi E.1.2 e F.10 del presente Documento d'Offerta.

7. Motivazioni dell'Offerta

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, tra l'altro, all'investimento in attività finanziarie con sottostante immobili, idonee a generare flussi di cassa e realizzare pienamente il valore degli attivi immobiliari sottostanti.

L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di avere accesso iniziale all'investimento in un orizzonte temporale relativamente contenuto (avendo riguardo alla tempistica proposta per l'Offerta) e, nei limiti di quanto precisato al successivo Paragrafo F.4, è rivolta indistintamente e a parità di condizioni a tutti i titolari di Quote.

L'Offerente reputa che l'investimento nelle Quote offrirebbe rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto e che i piani dichiarati dalla SGR nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 per la gestione del Fondo siano generalmente coerenti con la volontà dei titolari di Quote di realizzare pienamente il valore degli investimenti del Fondo entro il termine di durata del Fondo stesso.

Si veda il Paragrafo G.2 del presente Documento di Offerta per maggiori informazioni in merito.

8. Tempistica dell'Offerta

Nella seguente tabella sono indicate, in forma sintetica e in ordine cronologico, le date rilevanti dell'Offerta per gli aderenti, a partire dalla Data di Annuncio dell'Offerta medesima, ossia il 1 luglio 2016:

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
1 luglio 2016	Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di promuovere l'Offerta sulle Quote del Fondo ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF	Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti
1 luglio 2016	Deposito in CONSOB del Documento di Offerta e dello schema di scheda di adesione dell'Offerta	Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 102, comma 3, del TUF e dell'art. 37-ter del Regolamento Emittenti
15 luglio 2016	Approvazione del Documento di Offerta da parte di CONSOB	Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3 del Regolamento Emittenti
15 luglio 2016	Pubblicazione del Documento di Offerta	Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi degli artt. 36, comma 3, e 38, comma 2, del Regolamento Emittenti
Entro il giorno antecedente l'inizio del Periodo di Adesione	Approvazione del Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF da parte di IDeA	Comunicato di IDeA FIMIT diffuso ai sensi degli artt. 103 del TUF e 39 del Regolamento Emittenti

DATA	AVVENIMENTO	MODALITÀ DI COMUNICAZIONE
	FIMIT	
Entro le 7:59 del giorno successivo alla data di pubblicazione del Comunicato dell'Emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF da parte di IDeA FIMIT	Comunicato dell'Offerente in relazione all'informativa sulla presenza o assenza delle clausole di cui alla Condizione sui Finanziamenti fornita dalla SGR	Non applicabile
25 luglio 2016	Inizio del Periodo di Adesione	Non applicabile
12 agosto 2016 (salvo proroghe in conformità alla normativa applicabile)	Fine del Periodo di Adesione	Non applicabile
Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero, al più tardi, entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione	Comunicazione sui Risultati Provvisori dell'Offerta e sull'avveramento/mancato avveramento della Condizione sulla Soglia Minima di Adesione	Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 36, comma 3, del Regolamento Emittenti
Entro le 7:59 del giorno antecedente la Data di Pagamento (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile)	Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta, riguardante: (i) i risultati definitivi dell'Offerta; (ii) l'avveramento/il mancato avveramento delle Condizioni di Efficacia di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) ed (e) del Paragrafo A.2.1 del presente Documento di Offerta e/o l'eventuale decisione di rinuncia alle stesse; e (iii) l'eventuale applicazione dei criteri di Riparto	Comunicato dell'Offerente diffuso ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti
Il quarto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 19 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile)	Pagamento del Corrispettivo Base relativo alle Quote portate in adesione all'Offerta	Non applicabile
Entro un giorno di borsa aperta dalla data del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta	Eventuale restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta eccedenti a seguito del Riparto	Non applicabile
Entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta	Eventuale restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta in caso di esito non positivo dell'Offerta	Non applicabile

A. AVVERTENZE

A.1 Caratteristiche dell'Offerta

L'Offerta si configura, ai sensi e per gli effetti degli articoli 103, comma 4, lett. d), del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, quale offerta concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity.

A tal riguardo, si precisa che, come meglio illustrato anche ai successivi Paragrafi A.7 ed E.1, la presente Offerta comporta un Corrispettivo Base pari a Euro 56,70 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, mentre il corrispettivo base offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nell'Offerta GSF Eagle Opportunity è pari a Euro 54,00 in contanti per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta GSF Eagle Opportunity. Inoltre, la presente Offerta comporta un Corrispettivo Aggiuntivo pari al corrispettivo aggiuntivo offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l.. Per ulteriori informazioni, si rinvia al successivo Paragrafo E del Documento d'Offerta.

Inoltre, come meglio illustrato ai successivi Paragrafi C.1 e C.2, la presente Offerta e la menzionata Offerta GSF Eagle Opportunity hanno ad oggetto entrambe il medesimo quantitativo massimo di Quote del Fondo, ossia n. 1.263.194 Quote del Fondo, rappresentative del 60% del totale delle quote emesse del Fondo.

Infine, come meglio illustrato al successivo Paragrafo F.1, il Periodo di Adesione della presente Offerta come concordato con Borsa Italiana avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 25 luglio 2016 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 12 agosto 2016, estremi inclusi, salvo proroghe in conformità alla normativa applicabile. Il periodo di adesione relativo all'Offerta GSF Eagle Opportunity è stato fissato dalle 8:30 del giorno 11 luglio 2016 sino alle ore 17:30 del giorno 29 luglio 2016 (estremi inclusi) fermo restando che, ai sensi dell'articolo 44, comma 5 del Regolamento Emittenti, detto periodo di adesione sarà allineato al Periodo di Adesione della presente Offerta salvo che GSF Eagle Opportunity S.à r.l. comunichi a CONSOB e al mercato di voler mantenere inalterata la suddetta scadenza originaria entro cinque giorni dalla data di pubblicazione del presente Documento di Offerta.

A.2 Condizioni di efficacia dell'Offerta

A.2.1 Condizioni di Efficacia

L'efficacia dell'Offerta è soggetta al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi o circostanze entro il termine previsto per ciascuno di essi (le "**Condizioni di Efficacia**"):

- (a) che le adesioni all'Offerta abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote del Fondo tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, entro il termine del Periodo di Adesione, computando anche le Quote eventualmente acquistate dall'Offerente al di fuori dell'Offerta, almeno n. 631.597 Quote del Fondo, pari al 30% della totalità delle quote emesse dal Fondo (la "**Condizione sulla Soglia Minima di Adesione**");
- (b) che, fino alle ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile): (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 del Fondo al 31 marzo 2016; e/o (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 del Fondo, tali da limitare o comunque pregiudicare l'acquisto delle Quote e/o l'esercizio del diritto di proprietà e/o l'esercizio dei diritti di voto o degli altri diritti inerenti alle Quote da parte dell'Offerente ovvero da ostacolare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima ("**Condizione MAC**") 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", così come l'avvio di conflitti bellici che coinvolgano l'Italia e/o altri paesi europei;

- (c) che non siano presenti clausole nei finanziamenti erogati al Fondo che comportino un inadempimento ovvero una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine in seguito (i) alla modifica della composizione dei titolari di Quote come contemplata dalla presente Offerta, o (ii) alla possibile sostituzione della SGR, nel caso in cui ciò avvenisse in futuro nel rispetto del Regolamento del Fondo e della normativa vigente, salvo che, entro le 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile), l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dagli istituti finanziatori ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento (la "**Condizione sui Finanziamenti**"). L'informativa sulla presenza o assenza di tali clausole dovrà essere fornita dalla SGR non più tardi della pubblicazione del Comunicato dell'Emittente di cui all'articolo 103, comma 3, del TUF. A seconda delle informazioni che saranno fornite, rispetto a quanto sopra, si potranno verificare i seguenti casi:
- (i) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente confermi l'assenza delle clausole sopra menzionate, la Condizione sui Finanziamenti si considererà come avverata e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emetterà a valle della pubblicazione del Comunicato dell'Emittente;
 - (ii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente confermi la presenza delle clausole sopra menzionate, la Condizione sui Finanziamenti si considererà come parzialmente non avverata e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emetterà a valle della pubblicazione del Comunicato dell'Emittente. In tal caso, qualora le banche non abbiano eventualmente rinunciato all'applicabilità di tali clausole, la Condizione sui Finanziamenti si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia, il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile);
 - (iii) nel caso in cui il Comunicato dell'Emittente non confermi la presenza o assenza delle clausole sopra menzionate, la Condizione sui Finanziamenti si considererà come parzialmente non avverata e l'Offerente ne darà informativa nel comunicato che emetterà a valle della pubblicazione del Comunicato dell'Emittente. In tal caso, qualora le banche non abbiano eventualmente rinunciato all'applicabilità di tali clausole (ove esistenti), la Condizione sui Finanziamenti si considererà non avverata e l'Offerente si riserva fin d'ora di comunicare la propria eventuale rinuncia a tale condizione entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui

Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia, il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).

- (d) che, fino alle ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile), 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, fino alle ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile), (1) non si verifichino eventi o circostanze attinenti al Fondo, ovvero non siano compiuti da parte della SGR atti o attività: (i) comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo (con riferimento sia agli attivi sia alle passività) rispetto a quanto rappresentato nel resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016, e (ii) che non siano stati debitamente resi noti al pubblico da parte della SGR prima della Data di Annuncio; a meri fini di chiarezza si precisa che tra gli eventi o gli atti comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo di cui al precedente punto (1) sono incluse eventuali distribuzioni di proventi e/o altre attività ai partecipanti e rimborsi anticipati delle Quote del Fondo di qualsiasi ammontare che fossero deliberati dalla SGR; e/o (2) non siano stati stipulati o eseguiti accordi o atti ai sensi della normativa applicabile, diversi da quelli che siano stati oggetto di informativa al pubblico da parte della SGR prima della Data di Annuncio: (i) attinenti alla 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, (complessivamente gli **"Atti di Disposizione"**).

Avuto riguardo a quanto precede, si segnala che le Condizioni di Efficacia della presente Offerta non includono la condizione prevista nell'Offerta GSF Eagle Opportunity e relativa alla cessazione dalla carica, entro il termine del periodo di adesione dell'Offerta GSF Eagle Opportunity, di tutti i membri del comitato investimenti del quale si avvale la SGR nello svolgimento delle proprie funzioni ai sensi del Regolamento del Fondo, nonché all'assunzione da parte di IDeA FIMIT, sempre entro il termine del periodo di adesione dell'Offerta GSF Eagle Opportunity, dell'impegno a nominare i nuovi componenti del suddetto comitato investimenti secondo un'apposita consultazione pubblica come meglio descritta nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, il tutto come meglio descritto nel documento di offerta pubblicato da GSF Eagle Opportunity in data 1 luglio 2016.

A.2.2 Modifica o rinuncia delle Condizioni di Efficacia

In relazione alla Condizione sulla Soglia Minima di Adesione, si precisa che l'Offerente ha individuato detta soglia minima di adesione (30% delle Quote emesse dal Fondo) in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle Quote. Si segnala, altresì, che

L'Offerente – ai sensi dell'articolo 43, comma 1 del Regolamento Emittenti – qualora dovesse riscontrare che la Condizione sulla Soglia Minima di Adesione non si sia verificata, si riserva, entro il giorno antecedente la data prevista per la chiusura del Periodo di Adesione (ossia l'11 agosto 2016), la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione stesso, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'articolo 40, comma 2, del Regolamento Emittenti, a quaranta giorni di borsa aperta.

Nel caso in cui una o più Condizioni di Efficacia di cui alle lettere (a), (b), (c), (d) ed (e) del Paragrafo A.2.1 non dovessero verificarsi, l'Offerente potrà rinunciare, a suo insindacabile giudizio, in tutto o in parte, alle medesime.

L'Offerente si riserva, infine, la facoltà di modificare i termini e le condizioni delle Condizioni di Efficacia, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, in tutto o in parte, in conformità alle previsioni dell'articolo 43 del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione nelle forme previste dall'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

L'Offerente comunicherà il verificarsi o il mancato verificarsi delle Condizioni di Efficacia di cui al Paragrafo A.2.1 del presente Documento di Offerta ovvero, nel caso in cui tali Condizioni di Efficacia non si siano verificate, l'eventuale rinuncia alle stesse (ove applicabile), dandone comunicazione ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, entro i termini indicati nella seguente tabella:

CONDIZIONE DI EFFICACIA	TERMINE PER IL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE DI EFFICACIA	TERMINE DI COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'OFFERENTE
(a) Condizione sulla Soglia Minima di Adesione	Entro la fine del Periodo di Adesione (ossia, il 12 agosto 2016, salvo proroghe)	Entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero, al più tardi, entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 16 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)
(b) Condizione MAC	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)
(c) Condizione sui Finanziamenti:		
(i) Assenza di clausole che comportino decadenza dal beneficio del termine, o	Alla data di pubblicazione del Comunicato dell'Emittente	Entro le 7.59 del giorno di borsa aperta successivo al giorno di pubblicazione del Comunicato dell'Emittente.
(ii) Presenza di clausole che comportino decadenza dal beneficio del termine e eventuale rinuncia a tali clausole da parte degli istituti finanziatori ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento, o	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)
(iii) Mancata conferma della presenza o assenza clausole che comportino	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui

CONDIZIONE DI EFFICACIA	TERMINE PER IL VERIFICARSI DELLA CONDIZIONE DI EFFICACIA	TERMINE DI COMUNICAZIONE DA PARTE DELL'OFFERENTE
decadenza dal beneficio del termine e rinuncia a tali eventuali clausole da parte degli istituti finanziatori ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento	Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione).	Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione).
(d) Assenza di provvedimenti e/o decisioni delle competenti autorità che possano incidere negativamente sull'operatività della SGR e/o del Fondo	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)
(e) Assenza di Atti di Disposizione	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)	Entro le ore 7:59 del giorno di pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione)

In caso di mancato avveramento di una o più delle Condizioni di Efficacia, senza che tale/i Condizione/i di Efficacia sia/siano rinunciata/e dall'Offerente (ove applicabile), l'Offerta non sarà perfezionata e, in tal caso, le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno restituite entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

A.3 Criteri di Riparto

Qualora, ad esito del Periodo di Adesione, il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta risulti inferiore o pari a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il quantitativo massimo della presente Offerta, l'Offerente ritirerà tutte le Quote portate in adesione, senza effettuare la procedura di riparto di seguito descritta.

Nel caso in cui il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il quantitativo massimo della presente Offerta, verrà applicato uno dei criteri di riparto indicati qui di seguito (il "**Riparto**").

Il criterio di Riparto applicato sarà individuato ad esito del Periodo di Adesione, una volta a conoscenza del numero complessivo delle Quote portate in adesione, del numero di aderenti all'Offerta e delle Quote da ciascuno di essi apportate all'Offerta medesima. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria, sarà scelto il criterio di Riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del TUF e dell'articolo 42, comma 1, del Regolamento Emittenti.

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

1. in via preferenziale, un criterio di Riparto proporzionale tendente in principio a consentire all'Offerente di acquistare da tutti i titolari di Quote la stessa proporzione di Quote da essi apportate all'Offerta (il "**Criterio di Riparto Proporzionale**"). In base a tale criterio,

L'Offerente, all'esito dell'Offerta, calcolerà la percentuale di Riparto in base al rapporto tra il numero delle Quote oggetto dell'Offerta (ossia n.1.263.194 Quote) e il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta (il "**Coefficiente di Riparto**"). L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun aderente all'Offerta un numero di Quote dato dal prodotto tra il numero di Quote da questi portate in adesione all'Offerta e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Quote più vicino. Le eventuali frazioni di Quote eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto saranno aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante sarà allocato agli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione.

2. Tuttavia, a seconda dei risultati dell'Offerta e del numero di Quote con cui ciascuno degli aderenti ha aderito all'Offerta, si potrebbe verificare uno scenario in cui, a seguito dell'applicazione del Coefficiente di Riparto e per effetto dell'arrotondamento per difetto, il risultato del Riparto per alcuni aderenti all'Offerta sia pari a zero e gli stessi non risultino successivamente estratti nel meccanismo di sorteggio sopra indicato. Nel caso in cui con l'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale si possa verificare una situazione tale per cui non sia possibile il ritiro di almeno una Quota da ciascuno degli aderenti all'Offerta, l'Offerente applicherà il seguente criterio di Riparto (il "**Criterio del Ritiro Minimo**"):
 - (a) L'Offerente ritirerà da ciascun aderente all'Offerta una Quota del Fondo;
 - (b) con riferimento alle Quote oggetto dell'Offerta che residueranno a seguito del ritiro di cui al punto (a) che precede, l'Offerente applicherà il Criterio del Riparto Proporzionale per il ritiro di tali Quote residue;
 - (c) le eventuali frazioni di Quote eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto per effetto dell'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale di cui al punto (b) che precede, saranno aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante sarà allocato agli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione.
3. Nel caso in cui il Criterio del Ritiro Minimo non sia applicabile in quanto risulta un numero di titolari di Quote che hanno aderito all'Offerta con una sola Quota superiore alle Quote oggetto dell'Offerta (e quindi non sarebbe possibile ritirare da ciascun aderente all'Offerta una Quota del Fondo), l'Offerente ritirerà le Quote dagli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione (il "**Criterio del Sorteggio**"). Si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'applicazione del Criterio del Sorteggio, da ogni aderente all'Offerta sorteggiato sarà acquistata solo una Quota con conseguente sua esclusione o partecipazione all'eventuale estrazione successiva, a seconda che si tratti o meno di un aderente che aderisce all'Offerta con una sola Quota.

L'Offerente renderà noto il criterio di Riparto adottato tra quelli indicati nel Documento di Offerta con il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta pubblicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti prima della Data di Pagamento.

Le Quote in eccedenza a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale sarà reso noto il criterio di Riparto.

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

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

A.4 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 che, nel caso del Fondo, è IDeA FIMIT.

In tale veste, IDeA FIMIT è tenuta, ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del TUF e 39 del Regolamento Emittenti, a diffondere al mercato, entro il giorno antecedente il primo giorno del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione dell'Offerta (il **"Comunicato dell'Emittente"**).

A.5 Dichiarazione dell'Offerente in merito alla volontà di ripristinare il flottante – Obbligo di acquisto ai sensi delle disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF

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 delle medesime, 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'articolo 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana.

A tal proposito, l'Offerente dichiara che non è propria intenzione ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Quote, né proporre iniziative volte ad ottenere la revoca della negoziazione sul MIV delle Quote del Fondo.

Nel caso in cui la 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.6 Dichiarazioni dell'Offerente di avvalersi del diritto di cui all'articolo 111 TUF

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

A.7 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa delle quote del Fondo, il NAV delle stesse e il corrispettivo offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nell'Offerta GSF Eagle Opportunity

A.7.1. Il Corrispettivo Base

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

Periodo di riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€ / quota)	Corrispettivo Base (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo Base
12 mesi	42,38	56,70	33,8%
6 mesi	46,63		21,6%
3 mesi	48,65		16,6%
1 mese	52,86		7,3%
30 giugno 2016	52,22		8,6%

Fonte: FactSet

(*) I dati contenuti nella tabella sono riportati con riferimento al 30 giugno 2016, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio.

Più in particolare, il Corrispettivo Base incorpora:

- un premio del 33,8% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 luglio 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 42,38 per Quota;
- un premio del 21,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 dicembre 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 46,63 per Quota;
- un premio del 16,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 marzo 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 48,65 per Quota;
- un premio del 7,3% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 maggio 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,86 per Quota;
- un premio dell'8,6% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,22 per Quota.

Si evidenzia inoltre che il prezzo ufficiale di borsa delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di Euro 36,52 per Quota, relativo al 1 settembre 2015, e un valore massimo di Euro 53,99 per Quota, relativo all'8 giugno 2016.

Il Corrispettivo Base risulta inferiore di Euro 34,997 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, come riportato nella seguente tabella, il Corrispettivo Base presenta uno sconto pari al 38,2% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015.

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo Base (€ / quota)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo Base	IRR aderendo all'Offerta - Corrispettivo Base ⁽¹⁾	IRR in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV al 31/12/2015 ^(*) (2)
Delta Immobiliare	91,697	56,70	-38,2%	-5,02%	-0,43%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Note:

(1) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 19 agosto 2016.

(2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione del Fondo al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

Si segnala, inoltre, che alla Data di Riferimento lo sconto tra il valore della Quota rilevato sul mercato a tale data (Euro 52,22) e il NAV Pro Quota risultante dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) risulta pari al 43,1%.

Il Tasso Interno di Rendimento (IRR) generato dal Fondo assumendo l'adesione all'Offerta con data di pagamento del Corrispettivo Base al 19 agosto 2016 (data ipotizzata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede) risulta pari a -5,02%. Assumendo invece la liquidazione del Fondo al NAV al 31 dicembre 2015, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo risulta pari a -0,43% (come riportato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015).

A.7.2 Il Corrispettivo Aggiuntivo

Considerando sia il Corrispettivo Base sia l'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo, l'Offerta incorporerebbe i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote per i seguenti periodi precedenti la Data di Riferimento:

Periodo di riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€ / quota)	Corrispettivo complessivo (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo complessivo
12 mesi	42,38	60,71	43,3%
6 mesi	46,63		30,2%
3 mesi	48,65		24,8%
1 mese	52,86		14,9%
30 giugno 2016	52,22		16,3%

Fonte: FactSet

(*) I dati contenuti nella tabella sono riportati con riferimento al 30 giugno 2016, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio.

(**) Si precisa che l'importo di Euro 60,71 costituisce mera esemplificazione di corrispettivo complessivo (Corrispettivo Base e Corrispettivo Aggiuntivo) assumendo che la procedura di liquidazione del Fondo avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 e la SGR abbia corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

In tal caso l'Offerta incorporerebbe:

- un premio del 43,3% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 luglio 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 42,38 per Quota;
- un premio del 30,2% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 dicembre 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 46,63 per Quota;
- un premio del 24,8% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre

mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 marzo 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 48,65 per Quota;

- d. un premio del 14,9% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 maggio 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,86 per Quota;
- e. un premio del 16,3% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,22 per Quota. Il Corrispettivo dell'Offerta, inclusivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo, nell'ipotesi sopra illustrata di distribuzioni complessive pari al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 effettuate interamente entro il 31 dicembre 2017 (quantificate in Euro 60,71 per Quota) risulterebbe inferiore di Euro 30,988 rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015. In termini percentuali, come riportato nella seguente tabella, il Corrispettivo (comprensivo sia del Corrispettivo Base sia del Corrispettivo Aggiuntivo) in tale esemplificazione presenterebbe uno sconto pari al 33,8% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015.

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo complessivo ⁽¹⁾ (€ / quota)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo	IRR aderendo all'Offerta - Corrispettivo complessivo ⁽²⁾	IRR in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV al 31/12/2015 ^(*) (3)
Delta Immobiliare	91,697	60,71	-33,8%	-4,34%	-0,43%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Note:

(1) Corrispettivo complessivo assumendo che la procedura di liquidazione del Fondo avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017 e la SGR abbia corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

(2) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 19 agosto 2016.

(3) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione del Fondo al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

Come evidenziato dalla tabella che precede, il Tasso Interno di Rendimento (IRR) generato dal Fondo assumendo l'adesione all'Offerta con data di pagamento del Corrispettivo Base al 19 agosto 2016 (data ipotizzata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede) e del Corrispettivo Aggiuntivo al 31 dicembre 2017 risulta pari a -4,34%.

Pertanto, 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.

Per maggiori informazioni in merito al Corrispettivo Aggiuntivo si rinvia ai successivi Paragrafi E.1.2 ed E.1.3.

A.7.3 Raffronto tra il Corrispettivo e il corrispettivo offerto da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nell'Offerta GSF Eagle Opportunity

Il Corrispettivo Base risulta superiore di Euro 2,70 rispetto al corrispettivo base dell'Offerta GSF Eagle Opportunity. In termini percentuali, come riportato nella seguente tabella, il Corrispettivo Base presenta uno sconto pari al 38,2% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015, diversamente dallo sconto incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari al 41,1%:

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Corrispettivo Base	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo Base
Delta Immobiliare	91,697	54,00	56,70	-41,1%	-38,2%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015; (**) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

Il Corrispettivo dell'Offerta, comprensivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo, nell'ipotesi sopra illustrata di distribuzioni complessive pari al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 (quantificato in Euro 60,71 per Quota per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017, risulterebbe superiore di Euro 2,70 rispetto al corrispettivo complessivo dell'Offerta GSF Eagle Opportunity. In termini percentuali, come riportato nella seguente tabella, il Corrispettivo (comprensivo sia del Corrispettivo Base sia del Corrispettivo Aggiuntivo) in tale esemplificazione presenterebbe uno sconto pari al 33,8% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015, diversamente dallo sconto incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari al 36,7%:

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo complessivo Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Corrispettivo complessivo	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo
Delta Immobiliare	91,697	58,01	60,71	-36,7%	-33,8%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015; (**) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

Come evidenziato dalla seguente tabella, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, calcolato prendendo in considerazione il solo Corrispettivo Base e assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 19 agosto 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che segue), risulta pari a -5,02%, diversamente dal Tasso Interno di Rendimento incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari -5,30%. Inoltre, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, calcolato prendendo in considerazione il Corrispettivo Complessivo e assumendo l'adesione all'Offerta con data di pagamento del Corrispettivo Base al 19 agosto 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che segue) e del Corrispettivo Aggiuntivo al 31 dicembre 2017, risulta pari a -4,34%, diversamente dal Tasso Interno di Rendimento incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari a -4,62%:

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	IRR aderendo all'Offerta GSF Eagle Opportunity (Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity) ^{(**)(1)}	IRR aderendo all'Offerta (Corrispettivo Base) ⁽²⁾	IRR aderendo all'Offerta GSF Eagle Opportunity (Corrispettivo complessivo Offerta GSF Eagle Opportunity) ^{(**)(1)}	IRR aderendo all'Offerta (Corrispettivo complessivo) ⁽²⁾
Delta Immobiliare	91,697	-5,30%	-5,02%	-4,62%	-4,34%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015; (**) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

Note:

(1) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 31 luglio 2016, come riportato nel Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

(2) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 19 agosto 2016.

A.8 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo Base a seguito della corresponsione di proventi distribuibili, rimborsi pro-quota o altri importi entro la Data di Pagamento

Si segnala che, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento del Fondo, i proventi della gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza semestrale, fermo restando la facoltà della SGR di procedere alla distribuzione degli stessi, anche con cadenza infrannuale, sulla base di una relazione di gestione redatta ai sensi della normativa applicabile. La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della SGR contestualmente all'approvazione della relazione di gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana.

Inoltre, secondo quanto previsto dall'articolo 20.10 del Regolamento del Fondo, la SGR ha la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti realizzati. In tal caso, la SGR deve: (i) dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite; (ii) dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 ore", precisando 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 per ottenere il rimborso.

Alla luce di quanto precede, laddove eventuali proventi distribuibili, rimborsi pro-quota e/o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo (ivi inclusa, senza limitazione alcuna, a titolo di liquidazione anche parziale del valore della Quota) fossero corrisposti successivamente alla Data di Pagamento, attualmente fissata per il 19 agosto 2016 (salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile), gli aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi; tuttavia, gli aderenti all'Offerta avranno diritto a ricevere dall'Offerente, a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo, una parte di dette distribuzioni alle condizioni e nei limiti indicati alla Premessa 5, al Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10. Rimane inteso che, nel caso in cui gli importi eventualmente attribuiti e corrisposti all'Offerente dalla SGR di cui alla Premessa 5, al Paragrafo E.1.2 e al Paragrafo F.10 non superino Euro 75,00, tali importi saranno trattenuti dall'Offerente e l'aderente all'Offerta non avrà diritto alla corresponsione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Qualora, invece, eventuali proventi distribuibili, rimborsi pro-quota e/o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo (ivi inclusa, senza limitazione alcuna, a titolo di liquidazione anche parziale del valore della Quota) fossero corrisposti tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa), gli aderenti all'Offerta avranno diritto di percepire direttamente dalla SGR tali proventi, rimborsi pro-quota e altri importi. In tal caso, essendo tali eventuali proventi distribuibili, rimborsi pro-quota e altri importi percepiti direttamente dagli aderenti all'Offerta, il Corrispettivo Base sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto per ciascuna Quota del Fondo a titolo di proventi distribuibili, a titolo di rimborso parziale pro-quota o ad altro titolo (ivi inclusa, senza limitazione alcuna, a titolo di liquidazione anche parziale del valore della Quota).

Alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta, l'Offerente non è al corrente, sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili, di alcuna decisione o intenzione della SGR di effettuare la distribuzione di proventi, un rimborso parziale delle Quote del Fondo o qualsiasi altro pagamento ai titolari delle Quote del Fondo.

Per maggior informazioni in merito al Corrispettivo Base, si rinvia al successivo Paragrafo E.1.1.

A.9 Approvazione della relazione di gestione del Fondo e del rendiconto intermedio semestrale del Fondo al 30 giugno 2016

Si ricorda che, ai sensi del Regolamento del Fondo, la SGR è tenuta a redigere (i) la relazione di gestione del Fondo entro sessanta giorni dalla fine di ogni esercizio annuale o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi; e (ii) la relazione semestrale relativa alla gestione del Fondo, entro 30 giorni dalla fine dei primi sei mesi di esercizio.

Pertanto, ai sensi del Regolamento del Fondo, entro il 30 luglio 2016 la SGR è tenuta ad approvare la relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016. Sulla base del calendario eventi pubblicato dalla SGR sul sito internet del Fondo (www.fondodelta.it) in data 28 luglio 2016 è prevista l'approvazione della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.

A.10 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'operazione

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente e/o le Persone che Agiscono di Concerto non hanno alcun rapporto in essere con il Fondo o con la SGR.

Si segnala che BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano, che svolge il ruolo di Intermediario Incaricato del Coordinamento, ha rilasciato la dichiarazione di avvenuta costituzione della garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti in relazione al Corrispettivo Base ai fini della presente Offerta e svolge il ruolo di mandatario dell'Offerente ai sensi del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, svolge altresì sia il ruolo di banca depositaria del Fondo come meglio illustrato nel successivo Paragrafo B.2.2, sia il ruolo di soggetto mandatario di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nello svolgimento del mandato irrevocabile alla riscossione e pagamento del corrispettivo aggiuntivo di cui all'Offerta GSF Eagle Opportunity, sia il ruolo di intermediario incaricato alla raccolta delle adesioni, su incarico di UniCredi Bank AG quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni, nel contesto dell'Offerta GSF Eagle Opportunity. A tal proposito, si segnala che le attività di BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano da svolgersi ai fini della presente Offerta come sopra indicate saranno espletate da una divisione diversa e distinta da quelle che svolgono le funzioni, rispettivamente, di banca depositaria del Fondo e di mandataria di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nello svolgimento del suddetto mandato irrevocabile conferito da quest'ultima ai fini dell' Offerta GSF Eagle Opportunity.

BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano, società che svolge le attività sopra indicate, dichiara che nell'ambito della propria attività ordinaria (i) vanta e/o potrebbe vantare rapporti creditizi, anche significativi, con società del gruppo della SGR, e (ii) presta o potrebbe prestare servizi di *lending*, consulenza e di *investment banking* e/o *corporate finance* a favore della SGR e/o società facenti parte del relativo gruppo.

A.11 Programmi futuri dell'Offerente

L'Offerente intende, mediante l'Offerta, effettuare un investimento di natura principalmente finanziaria, arrivando tuttavia a detenere una partecipazione al Fondo (30% delle quote emesse dal Fondo) tale da potere in ogni caso esercitare un'influenza sull'assemblea dei partecipanti.

Alla luce delle proprie politiche di investimento, in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente intende mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi

tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote acquisite a seguito dell'Offerta prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo. In quest'ultimo caso, l'Offerente si impegna a far sì che l'eventuale cessionario delle Quote oggetto di cessione presti adeguate garanzie in favore di tutti gli aderenti all'Offerta ai fini del puntuale adempimento, al sorgere delle condizioni, dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo (come precisato nel successivo Paragrafo F.10 a cui si rinvia per ulteriori dettagli).

L'Offerente auspica, in ogni caso, di poter condividere con la SGR, nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e comunque nel pieno rispetto e riconoscimento dell'autonomia ed indipendenza del gestore del Fondo, le proprie considerazioni in relazione alle strategie di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare.

A tal riguardo, l'Offerente, avvalendosi delle specifiche competenze nel settore immobiliare di DKCM e CEM LLC, è disponibile a collaborare con la SGR, coerentemente con il miglior interesse di tutti i partecipanti al Fondo (ivi incluso, in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente medesimo) e nel pieno rispetto dell'autonomia e indipendenza della SGR, nell'attuazione del programma di dismissione del portafoglio al fine di massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio, restando espressamente inteso che la gestione del Fondo (ivi inclusa qualsiasi decisione in relazione al portafoglio immobiliare) rimane di competenza e responsabilità esclusiva della SGR.

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha preso alcuna decisione con riferimento all'eventuale sostituzione della SGR o in merito a qualsivoglia altra iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo. Si precisa in tal senso che ogni modifica del Regolamento del Fondo richiederà la preventiva approvazione della Banca d'Italia in conformità all'art. 37, comma 4, del TUF.

Per maggiori dettagli in merito ai programmi futuri dell'Offerente, si rinvia a quanto descritto nel Paragrafo G.2.2 del presente Documento di Offerta.

A.12 Possibili Scenari

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

A.12.1 Adesione all'Offerta

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al Paragrafo A.2 del presente Documento di Offerta, i possessori di Quote riceveranno (i) il Corrispettivo Base pari a Euro 56,70 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione all'Offerta, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione di detto ammontare ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta al Paragrafo E.1.1, nonché (ii) l'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo ai termini e alle condizioni quali descritti al successivo Paragrafo E.1.2.

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al Paragrafo A.2 del presente Documento di Offerta ma vi siano Quote eccedenti escluse dall'Offerta per effetto dell'applicazione del Riparto, tali Quote eccedenti verranno rimesse a disposizione degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale sarà reso noto il criterio di Riparto adottato tra quelli indicati nel Documento di Offerta.

Qualora l'Offerta non acquisti efficacia secondo quanto indicato al Paragrafo A.2 del presente Documento di Offerta, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno restituite a ciascun aderente, per il tramite dei relativi Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro

carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta.

A.12.2 Mancata adesione all'Offerta

I possessori di Quote che non abbiano aderito all'Offerta rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a poter esercitare i diritti alle medesime connessi, nonché a beneficiare direttamente della distribuzione di proventi e dei rimborsi parziali pro-quota che eventualmente saranno deliberati in futuro da IDeA FIMIT a fronte dei risultati conseguiti dall'attività gestionale e dalla liquidazione finale del Fondo.

Si evidenzia, peraltro, che a conclusione dell'Offerta, la liquidità delle quote del Fondo potrebbe risultare limitata come conseguenza delle adesioni pervenute all'Offerta stessa e degli eventuali acquisti di Quote del Fondo effettuati dall'Offerente al di fuori dell'Offerta e, nel caso in cui il livello delle adesioni all'Offerta risulti particolarmente elevato, potrebbe essere talmente ridotta da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni. In tale situazione, non essendo intenzione dell'Offerente ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe procedere alla sospensione e/o alla revoca dalla quotazione delle Quote del Fondo, ai sensi dell'articolo 2.5.1 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana (per ulteriori dettagli, si rinvia al Paragrafo A.5 del presente Documento di Offerta).

Con riferimento ai programmi futuri dell'Offerente in merito al Fondo, si rinvia a quanto descritto ai Paragrafi A.11 e G.2.2 del presente Documento di Offerta.

A.13 Offerta concorrente e applicabili disposizioni relativamente alle adesioni da parte dei titolari di Quote

L'Offerta si configura, ai sensi e per gli effetti degli articoli 103, comma 4, lett. d), del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, quale offerta concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity. Pertanto, ne deriva che:

- (i) ai sensi dell'articolo 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, i possessori di Quote del Fondo che, alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, abbiano aderito all'Offerta GSF Eagle Opportunity saranno liberi di revocare la propria adesione a tale ultima offerta e aderire alla presente Offerta entro la chiusura del Periodo di Adesione;
- (ii) ai sensi dell'articolo 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, nel caso in cui la presente Offerta prevalga sull'Offerta GSF Eagle Opportunity, inoltre, i possessori di Quote del Fondo che abbiano aderito a tale ultima offerta potranno apportare le proprie Quote alla presente Offerta nei cinque giorni di borsa aperta successivi alla pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta;
- (iii) ai sensi dell'articolo 44, commi 2 e 3, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci sul corrispettivo da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. o da parte di altri eventuali terzi offerenti dovranno essere effettuati entro cinque giorni di borsa aperta dalla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, mediante diffusione di un comunicato contenente la natura e l'entità del rilancio e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative di esatto adempimento. A sua volta, l'Offerente potrà effettuare eventuali rilanci entro cinque giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione del rilancio effettuato da GSF Eagle Opportunity S.à r.l., mediante pubblicazione di un avviso contenente la natura e l'entità del rilancio e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative di esatto adempimento;

- (iv) ai sensi dell'articolo 44, comma 5, del Regolamento Emittenti, qualora GSF Eagle 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;
- (v) fermo restando che non è previsto alcun limite massimo al numero dei rilanci possibili, ai sensi dell'articolo 44, comma 4, del Regolamento Emittenti nessun rilancio, tuttavia, potrà essere effettuato dall'Offerente e da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. oltre il quinto giorno di borsa aperta anteriore alla chiusura del periodo di adesione dell'ultima offerta. In tale giorno, tutti gli offerenti, ad eccezione di quelli per i quali sia già scaduto il termine dei cinque giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione dell'ultima offerta o rilancio, potranno effettuare un ulteriore rilancio, previa comunicazione alla CONSOB;
- (vi) in caso di effettuazione di rilanci, i possessori di Quote del Fondo che abbiano aderito alla presente Offerta o all'Offerta GSF Eagle Opportunity (a seconda dei casi) potranno revocare le proprie adesioni ed aderire a tali rilanci (nonché portare in adesione le proprie Quote all'offerta che ha prevalso entro i cinque giorni di borsa aperta successivi alla pubblicazione dei risultati di tale offerta).

Da ultimo, si segnala che, in data 11 luglio 2016, Mars Grafton S.à r.l. ha comunicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, la propria intenzione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria sulla totalità delle quote del Fondo e concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity ("**Offerta Mars Grafton**") offrendo un corrispettivo in contanti per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta Mars Grafton pari ad Euro 65,00. In pari data, Mars Grafton S.à r.l. ha, altresì, comunicato di aver contestualmente presentato alla CONSOB il documento di offerta relativo all'Offerta Mars Grafton attraverso il comunicato diffuso ai sensi dell'articolo 102, comma 3, del TUF e dell'articolo 37-ter del Regolamento Emittenti.

A.14 Diritti disponibili degli aderenti

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al Paragrafo A.2 del presente Documento di Offerta, la proprietà delle Quote portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione e non escluse dall'Offerta per effetto dell'applicazione del Riparto sarà trasferita all'Offerente alla Data di Pagamento.

Fino alla Data di Pagamento i titolari delle Quote portate in adesione all'Offerta conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali (quali ad esempio il diritto ai proventi o al rimborso pro quota del capitale) e amministrativi (quale il diritto di voto) derivanti dalla titolarità delle Quote portate in adesione all'Offerta. Tuttavia, i titolari delle Quote che abbiano aderito all'Offerta non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto, le Quote portate in adesione all'Offerta fatta eccezione per l'adesione a eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

Per ulteriori informazioni si rinvia al Paragrafo F.2 del presente Documento d'Offerta.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 Soggetto offerente

B.1.1 Denominazione, forma giuridica e sede sociale

La denominazione sociale dell'Offerente è Navona Value Opportunity S.à r.l..

L'Offerente è una società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) costituita ai sensi del diritto lussemburghese, con sede legale in Rue Guillaume Kroll 5, L-1882 Lussemburgo, iscritta presso il Registro delle Imprese del Lussemburgo (*Registre de Commerce et des Sociétés*) con il numero B 205439.

B.1.2 Costituzione e durata

L'Offerente è stato costituito in Lussemburgo, il 29 marzo 2016, con atto del Notaio Henri Hellinckx.

La durata della società è indeterminata.

B.1.3 Legislazione di riferimento e foro competente

L'Offerente è una società di diritto lussemburghese e opera in base alla legislazione lussemburghese. La competenza a risolvere le controversie tra l'Offerente ed i suoi soci spetta alle giurisdizioni del Granducato di Lussemburgo, in applicazione alle disposizioni del diritto del medesimo Granducato di Lussemburgo.

B.1.4 Capitale sociale

Ai sensi dell'articolo 8 dello statuto dell'Offerente, il capitale sociale dell'Offerente ammonta a Euro 14.000, suddiviso in 14.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna. Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, tale capitale sociale è sottoscritto ed interamente versato ed è rappresentato da una sola categoria di azioni.

B.1.5 Compagine sociale

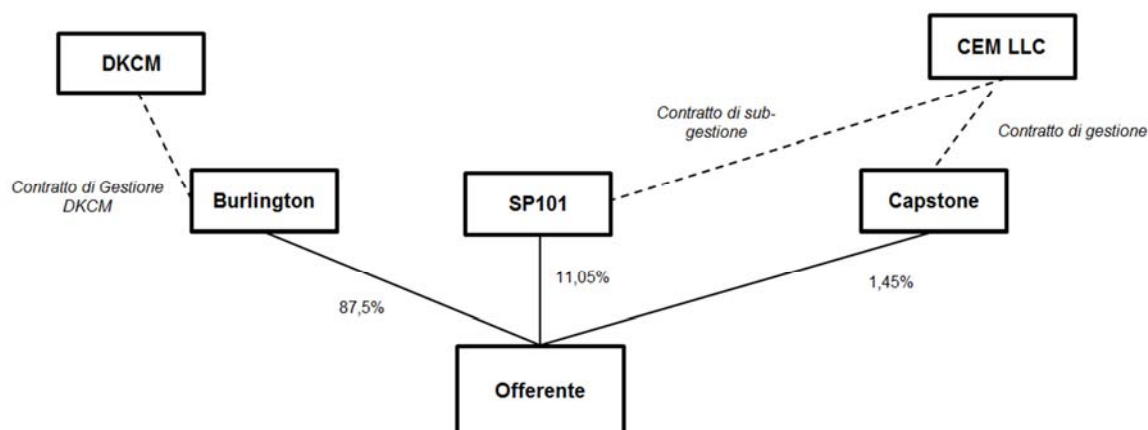
Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, il capitale sociale dell'Offerente, pari ad Euro 14.000 è suddiviso in 14.000 azioni ripartite tra i soci come segue:

SOCIO	N° AZIONI POSSEDUTE	% SUL CAPITALE SOCIALE
Burlington	12.250	87,50%
SP101	1.547	11.05%
Capstone	203	1,45%
Totale	14.000	100%

Burlington è gestita da Davidson Kempner Capital Management LP, mentre SP101 e Capstone sono gestiti da Capstone Equities Manager LLC. Per ulteriori informazioni in relazione a Burlington, SP101 e Capstone e alle rispettive società di gestione si rinvia ai successivi paragrafi B.1.11, B.1.13, B.1.14, B.1.15 e B.1.16.

Il grafico che segue descrive la catena di partecipazione dell'Offerente alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta:

GRAFICO 1



Nota: per una rappresentazione grafica della catena di partecipazione di Burlington, si rinvia ai successivi Grafici 2 e 3, per quella di SP 101 e Capstone si rinvia, rispettivamente, ai successivi Grafici 4 e 5.

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, Burlington, per il tramite di DKCM in qualità di gestore della stessa ai sensi del Contratto di Gestione DKCM (come definito nel successivo Paragrafo B.1.11.4 a cui si rinvia per ulteriori informazioni), esercita singolarmente il controllo nei confronti dell'Offerente ai sensi dell'articolo 93 del TUF.

Avuto riguardo a quanto precede, si segnala che, ciascuno tra Burlington, SP101 e/o Capstone (a seconda dei casi) potrebbe, nei 12 mesi successivi alla conclusione dell'Offerta, trasferire la propria rispettiva partecipazione nel capitale sociale dell'Offerente ad una rispettiva società di nuova costituzione che, nel caso di Burlington, sarà in ogni caso partecipata e controllata, direttamente o indirettamente, da Burlington e, nel caso di SP101 e Capstone sarà in ogni caso partecipata e controllata, direttamente o indirettamente, rispettivamente da SP101 e Capstone. L'esercizio di detta facoltà in parola da parte, rispettivamente, di Burlington, SP101 e/o Capstone (a seconda dei casi) non avrà alcun impatto sugli assetti di controllo dell'Offerente successivi alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, atteso che la rispettiva società trasferitaria sarà partecipata e soggetta al controllo da parte del medesimo soggetto che direttamente partecipa e controlla il soggetto trasferente alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta.

B.1.6 Organi sociali

L'articolo 11 dello statuto sociale dell'Offerente prevede che l'Offerente sia amministrato da uno o più amministratori (*managers*) che agiscono collegialmente costituendo un consiglio di amministrazione (*board of managers*).

Alla Data di Pubblicazione del Documento d'Offerta l'Offerente è amministrato da un organo gestionale composto da due amministratori (*managers*) che agiscono collegialmente costituendo un consiglio di amministrazione (*board of managers*) che decide a maggioranza dei voti espressi. Ai sensi di legge e dello statuto due amministratori possono congiuntamente rappresentare l'Offerente. La tabella che segue indica la data di nascita, la cittadinanza, la carica ricoperta e la data di nomina degli amministratori (*managers*) dell'Offerente alla Data di Pubblicazione del Documento d'Offerta.

NOME E COGNOME	CARICA	NAZIONALITA' E DATA DI NASCITA	DATA DI NOMINA	DATA DI CESSAZIONE DELLA CARICA
Fabian Sires	Amministratore (<i>manager</i>)	Belga, 27 settembre 1976	14 giugno 2016	A tempo indeterminato
Gael Sausy	Amministratore (<i>manager</i>)	Francese, 19 febbraio 1983	14 giugno 2016	A tempo indeterminato

Nessuno degli amministratori (*managers*) dell'Offerente (i) ha incarichi e/o riveste altri ruoli presso IDeA FIMIT o il suo gruppo di appartenenza, (ii) detiene Quote del Fondo e/o azioni di IDeA FIMIT.

Gli amministratori (*managers*) dell'Offerente sono domiciliati per la carica presso la sede legale dell'Offerente in Rue Guillaume Kroll 5, L-1882 Lussemburgo e restano in carica fino a revoca.

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.

B.1.7 Descrizione del gruppo che fa capo all'Offerente

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

B.1.8 Attività

L'Offerente è una *holding* di partecipazioni e, ai sensi dell'articolo 3 dello statuto sociale, l'oggetto sociale dell'Offerente consiste, in particolare, nella detenzione, sviluppo e gestione in qualunque forma di partecipazioni in società commerciali, industriali, finanziarie o di altro tipo, lussemburghesi e/o estere, nell'acquisizione di strumenti finanziari e diritti tramite compravendita, sottoscrizione o altra operazione che l'Offerente ritenga opportuno. L'Offerente può svolgere operazioni di qualsiasi natura al fine di consentire il perseguimento del proprio oggetto sociale.

B.1.9 Situazione patrimoniale riclassificata

Come indicato al Paragrafo B.1.2 del presente Documento di Offerta, l'Offerente è stato costituito in data 29 marzo 2016 e, pertanto, alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, non ha completato un esercizio sociale e non ha ancora redatto alcun bilancio di esercizio.

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

	EUR
Attivo	
Cassa e disponibilità liquide	71.623.099,80
Totale Attivo	71.623.099,80
Passivo	
Debiti commerciali	1.486,64
Altri debiti	3.210,00
Totale Passività	4.696,64
Patrimonio Netto	

Capitale Sociale	14.000,00
Utile (perdita) dell'esercizio	(4.725,89)
Riserve	71.609.129,05
Totale Patrimonio Netto	71.618.403,16
Totale Passivo e Patrimonio Netto	71.623.099,80

B.1.10 Andamento recente

Tenuto conto che l'Offerente è una società di recente costituzione, nel periodo intercorrente tra la data di costituzione dell'Offerente e la Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, non si sono registrati fatti che assumono rilevanza ai fini della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Offerente.

B.1.11 Burlington Loan Management Designated Activity Company

B.1.11.1 Forma giuridica, sede sociale, anno di costituzione e durata

Burlington Loan Management Designated Activity Company ("**Burlington**") è uno dei soci dell'Offerente.

Burlington ha la propria sede legale in Pinnacle 2, Eastpoint Business Park, Dublin 3 (Irlanda) ed è iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 470093.

Burlington è stata costituita in data 24 aprile 2009 ed è una società che opera e si qualifica ai sensi della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997 (come modificato) ed è soggetta e rispetta l'*Irish Companies Act* 2014 e il regolamento del *Global Exchange Market* (GEM) dell'*Irish Stock Exchange*.

Burlington è una società di capitale di diritto irlandese (*company limited by shares*) con un capitale sociale autorizzato di USD 1.000.000 diviso in n. 1.000.000 azioni, con valore nominale di USD 1,00 ciascuna.

B.1.11.2 Legislazione di riferimento e foro competente

Burlington è una società costituita ai sensi del diritto irlandese e soggetta alla giurisdizione irlandese.

B.1.11.3 Principali soggetti titolari di Burlington e coinvolti nella sua gestione

Il capitale sociale di Burlington è interamente detenuto da Deutsche International Finance (Ireland) Limited, con sede legale in Irlanda, Pinnacle 2, Eastpoint Business Park, Dublino 3, in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni registrate di beneficenza (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla "*declaration of trust*" del 31 agosto 2010 (come di volta in volta modificato e integrato).

Le organizzazioni di beneficenza sono totalmente indipendenti rispetto agli investitori di Burlington e non svolgono alcun ruolo attivo nella gestione e amministrazione di quest'ultimo.

Per lo svolgimento della sua attività, Burlington si è dotata di risorse economiche finanziarie, in particolare, attraverso il ricorso al mercato dei capitali mediante l'emissione delle *profit participating notes* per massimi USD 10.000.000,00 non garantite con scadenza 1 novembre 2060 (le "**Burlington Profit Participating Notes**") sottoscritte e detenute da alcuni fondi di investimento gestiti da Davidson Kempner Capital Management LP ("**DKCM**") in qualità di gestore di Burlington,

compresi i seguenti fondi di investimento: M.H. Davidson & Co, Davidson Kempner International, Ltd, Davidson Kempner Partners e Davidson Kempner Institutional Partners, L.P.. In particolare, le risorse economiche finanziarie messe a disposizione da Burlington ai sensi dell'Accordo ai fini della presente Offerta sono state reperite da Burlington mediante l'emissione di Burlington Profit Participating Notes sottoscritte e detenute dai suddetti fondi, M.H. Davidson & Co, Davidson Kempner International, Ltd, Davidson Kempner Partners e Davidson Kempner Institutional Partners, L.P (per ulteriori dettagli su tali fondi si rinvia al successivo Paragrafo B.1.12).

Le Burlington Profit Participating Notes sono state emesse in data 29 novembre 2010, non sono garantite e sono ammesse alla quotazione ufficiale sul mercato gestito da Irish Stock Exchange plc e sono attualmente negoziate sul *Global Exchange Market* (GEM) dell'*Irish Stock Exchange*.

I proventi eventualmente generati da Burlington verranno in misura prevalente corrisposti attraverso tale strumento di debito anziché, ad esempio, sotto forma di utili di gestione. Le organizzazioni di beneficenza rappresentano le sole beneficiarie del residuo attivo di Burlington in esito all'estinzione dell'investimento o alla liquidazione di Burlington. Tuttavia, è previsto che tale residuo attivo distribuibile alle organizzazioni di beneficenza irlandesi sia pari al valore nominale dell'apporto, in quanto tutti i rendimenti generati dalla gestione di Burlington (al netto delle spese e dei tributi) saranno distribuiti sotto forma di interessi e quota capitale dovuti agli investitori in relazione alle suddette Burlington Profit Participating Notes.

B.1.11.4 Organi sociali

Ai sensi del diritto irlandese, la gestione di una società come Burlington spetta ad un consiglio di amministrazione, ossia a soggetti nominati dai soci riuniti in assemblea (ovvero dal consiglio di amministrazione in carica, ove previsto dallo statuto) per gestire e controllare le attività della società.

Una società come Burlington (*company limited by shares*) ai sensi del diritto irlandese può avere anche un amministratore unico. Tuttavia Burlington ha nominato un organo gestionale composto da 4 membri e ai sensi dello statuto il *quorum* costitutivo dell'organo di gestione è di 2 amministratori su 4 (si rinvia alla tabella *infra* per dettagli circa l'attuale composizione del consiglio di amministrazione di Burlington).

In via generale, la fonte del potere degli amministratori sono l'*Irish Companies Act* del 2014 e lo statuto della società. Il diritto irlandese prevede che essi abbiano il potere di gestire la società e possano esercitare tutti i poteri che non siano riservati agli azionisti ai sensi del diritto irlandese o dello statuto. I poteri riservati agli azionisti includono, senza limitazione alcuna, le modifiche dello statuto e dell'atto costitutivo, le modifiche dei diritti di voto attribuiti alle diverse categorie di azioni, la trasformazione della società da una *private company* ad una *plc*, da una *plc* ad una *private company*, da una *limited company* ad una *unlimited company*, la trasformazione della società in una DAC (*Designated Activity Company*) ai sensi dell'*Irish Company Act*, etc.; l'assistenza finanziaria in relazione all'acquisto di azioni proprie; l'approvazione di qualsiasi accordo di ristrutturazione; le deliberazioni relative alla messa in liquidazione della società a seguito di un ordine dell'autorità giudiziaria; le deliberazioni di approvazione della messa in liquidazione volontaria della società; l'esclusione del diritto di opzione in sede di emissione di nuove azioni; la determinazione del prezzo nel caso di riacquisto di azioni di risparmio; l'acquisto fuori mercato da parte di una *plc* di azioni proprie e di azioni della propria controllante; l'emissione di garanzie in relazione a finanziamenti e strumenti ibridi e la concessione di finanziamenti in favore degli amministratori della società, della sua controllante o di persone collegate ai suddetti amministratori. Fermo quanto sopra esposto, gli amministratori hanno l'onere di sottoporre talune decisioni all'assemblea in forma collegiale o mediante consenso per iscritto (ove applicabile), in

via esemplificativa per quanto concerne la nomina o il rinnovo del revisore della società.

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

NOME E COGNOME	CARICA	NAZIONALITA' E DATA DI NASCITA	DATA DI NOMINA	DATA DI CESSAZIONE DELLA CARICA
Roddy Stafford	Amministratore	Irlandese, 22 marzo 1976	3 dicembre 2013	A tempo indeterminato
Christian Currivan	Amministratore	Irlandese, 23 maggio 1973	31 dicembre 2009	A tempo indeterminato
Tom Domanski	Amministratore	Inglese, 18 gennaio 1981	31 dicembre 2014	A tempo indeterminato
Conor Bastable	Amministratore	Statunitense, 27 giugno 1973	27 maggio 2009	A tempo indeterminato

Nessuno dei componenti del consiglio di amministrazione di Burlington (i) ha incarichi e/o riveste altri ruoli presso IDeA FIMIT o il suo gruppo di appartenenza, (ii) detiene Quote del Fondo e/o azioni di IDeA FIMIT.

Le responsabilità degli amministratori sono varie. L'*Irish Companies Act* del 2014, entrato in vigore dal 1 giugno 2015, ha codificato i precedenti principi di *common law* che regolavano i doveri fiduciari degli amministratori ai sensi del diritto irlandese e ha consolidato i doveri in una lista esaustiva di doveri generali degli amministratori e delle loro responsabilità. In aggiunta, lo statuto di Burlington definisce le regole e le procedure per il funzionamento dell'organo di gestione (ad esempio, numero massimo di amministratori, *quorum* costitutivi e deliberativi, ecc).

Gli amministratori hanno facoltà di delegare l'amministrazione ordinaria della società e la gestione degli investimenti della stessa a soggetti esterni, fatta comunque salva la responsabilità degli amministratori in relazione alla gestione della società. Burlington ha esercitato tale delega e Davidson Kempner Capital Management LP (DKCM) è stato incaricato di fornire servizi di gestione ai sensi di un contratto di gestione del 20 novembre 2010 (come modificato in data 14 giugno 2011 con effetto dal 1 luglio 2012, e successivamente modificato in data 20 novembre 2012 e come di volta in volta modificato e integrato) (il "**Contratto di Gestione DKCM**") (per ulteriori informazioni si rinvia alla seguente sezione "*Investment adviser e manager – DKCM*" e al successivo Paragrafo B.1.13). Pertanto, sebbene DKCM sia autorizzato ad agire in veste di gestore di Burlington, quest'ultima rimane comunque sottoposta all'attività di supervisione generale da parte del proprio consiglio di amministrazione, che, come indicato in precedenza, mantiene la responsabilità in relazione alla gestione della società.

Per quanto concerne la supervisione da parte dei soci di tali società, gli amministratori informano i soci sulla gestione della società in occasione dell'assemblea annuale dei soci e il bilancio sottoposto a revisione contabile presentato all'assemblea dei soci è corredato da apposita relazione degli amministratori. Per quanto riguarda Burlington, il proprio socio non è coinvolto nell'amministrazione ordinaria della società ed hanno esclusivamente facoltà di impartire direttive sulle materie che non sono state riservate in via esclusiva alla competenza degli amministratori (che sono diritti inderogabili dei soci). In aggiunta, in forza, tra l'altro, della *declaration of trust* del 31 agosto 2010 (come di volta in volta modificato e integrato), Deutsche International Finance (Ireland) Limited, in qualità di *trustee*, ha espresso il proprio consenso a non essere in alcun modo coinvolto nelle attività di amministrazione ordinaria di Burlington o delle sue controllate.

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

Si riporta di seguito una breve descrizione dei principali soggetti che prestano servizi a favore di Burlington, con particolare riguardo alla gestione della società e alla gestione della Burlington Profit Participating Note.

Investment adviser e manager – DKCM

DKCM agisce quale gestore di Burlington. Burlington è gestita su base discrezionale da DKCM ai sensi del Contratto di Gestione DKCM. Per ulteriori informazioni in relazione a DKCM si rinvia al successivo Paragrafo B.1.13.

Altri fornitori di servizi

In aggiunta, DKCM serve anche quale agente di pagamento, mentre Deutsche Trustee Company Limited, con sede nel Regno Unito, 1 Great Winchester Street, Londra, EC2N 2DV fornisce servizi di *trustee* e Deutsche Bank Luxembourg S.A. con sede in Lussemburgo, 2 Boulevard, Konrad Adenauer, L-115 svolge il ruolo di *registrar* e agente di trasferimento.

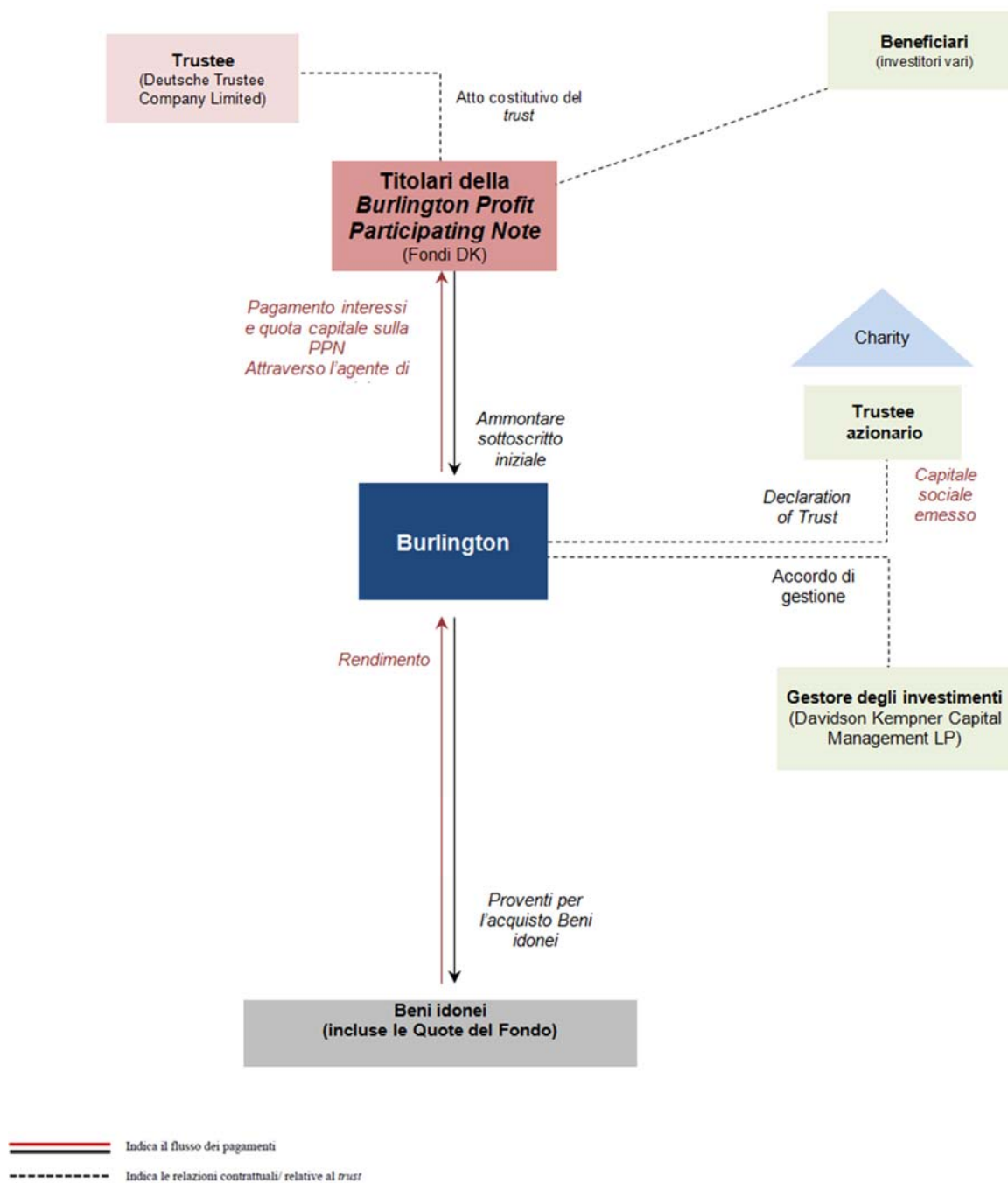
B.1.11.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte Burlington

Burlington non è a capo né fa parte di alcun gruppo.

Burlington è un veicolo di investimento che, per lo svolgimento della sua attività, si è dotata di risorse economiche finanziarie, in particolare, attraverso il ricorso al mercato dei capitali mediante l'emissione delle Burlington Profit Participating Notes, detenute da alcuni fondi di investimento che hanno demandato la relativa gestione su base discrezionale a DKCM quale gestore, compresi i seguenti fondi di investimento: M.H. Davidson & Co, Davidson Kempner International, Ltd, Davidson Kempner Partners e Davidson Kempner Institutional Partners, L.P. (per ulteriori dettagli in relazione alle Burlington Profit Participating Notes si rinvia al precedente Paragrafo B.1.11.3, mentre per ulteriori dettagli in relazione ai suddetti fondi di investimento si rinvia al successivo Paragrafo B.1.12).

Il grafico che segue esemplifica la struttura societaria di Burlington:

GRAFICO 2



B.1.11.6 Attività

L'oggetto sociale di Burlington è costituito dall'investimento, effettuato in conformità ai termini del Contratto di Gestione DKCM, in alcune attività predeterminate (c.d. "Eligible Asset" ai sensi della Sezione 110 del *Irish Tax Consolidation Act* del 1997, come modificato) che includono un'ampia varietà di attività di natura finanziaria quali prestiti, partecipazioni, valute, *commodities*, a scelta del gestore di Burlington, con la specifica esclusione di finanziamenti negli Stati Uniti d'America.

B.1.11.7 Principi contabili

Il bilancio sottoposto a revisione contabile è pubblicato su base annuale e predisposto in

conformità ai principi contabili IFRS. La revisione legale dei conti di Burlington è affidata a PricewaterhouseCoopers.

B.1.11.8 Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

L'ultimo esercizio di Burlington si è chiuso il 31 dicembre 2015, tuttavia, alla Data di Pubblicazione del Documento d'Offerta non è ancora disponibile una situazione economica e patrimoniale riferita a tale data, pertanto si riportano di seguito gli schemi di stato patrimoniale e conto economico riclassificati di Burlington alla data del 31 dicembre 2014, redatti sulla base del bilancio al 31 dicembre 2014, assoggettato a revisione legale dei conti da parte di PricewaterhouseCoopers, la quale ha rilasciato una relazione di revisione senza rilievi o richiami:

Conto Economico di Burlington per l'esercizio 2014

	2014 EUR¹	2013 EUR²
Ricavi da attività di investimento		
Ricavi da attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	130.258.133	45.065.262
Utili /(perdite) nette su attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	-172.830.225	479.225.308
Utili /(perdite) nette su strumenti derivati	334.553.025	-57.641.473
Perdite nette su Profit Participation Notes	-286.052.851	-435.341.630
Utili /(perdite) su cambi	4.105.207	-19.360.490
Ricavi netti da attività di investimento	10.033.289	11.946.977
Altri proventi e oneri		
Proventi diversi	8.104.043	1.652.070
Oneri diversi	-17.657.356	-13.598.671
Utile netto ante imposte	479.978	376
Imposte	-479.695	-94
Utile netto	283	282
Total comprehensive income	283	282

La voce "Ricavi da attività finanziarie valutate al *fair value*" include prevalentemente interessi attivi da crediti finanziari.

La voce "Utili/(perdite) nette su attività finanziarie valutate al *fair value*" rappresenta il valore netto di profitti e perdite realizzati e non realizzati su attività finanziarie.

¹ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro medio del 2014, pari a 1,3285 (fonte: Banca d'Italia).

² Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro medio del 2013, pari a 1,3281 (fonte: Banca d'Italia).

Stato Patrimoniale di Burlington al 31 dicembre 2014

	31 Dicembre 2014 EUR ³	31 Dicembre 2013 EUR ⁴
Attività		
Disponibilità liquide	116.305.302	84.205.180
Crediti e altre attività correnti	232.942.958	127.963.721
Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>	5.686.688.179	2.968.099.087
Totale attività	6.035.936.439	3.180.267.988
Passività		
Debiti e altre passività correnti	103.391.572	224.853.155
<i>Burlington Profit Participating Notes</i>	5.932.543.015	2.955.413.474
Totale Passività	6.035.934.587	3.180.266.629
Patrimonio Netto		
Capitale sociale	2	2
Utili portati a nuovo*	1.850	1.357
Totale Patrimonio Netto	1.852	1.359
Totale Patrimonio Netto e Passività	6.035.936.439	3.180.267.988

(*) La variazione della voce "Utili portati a nuovo" al 31 dicembre 2014 rispetto al 31 dicembre 2013 si riferisce interamente all'Utile netto dell'esercizio 2014; la differenza di valore rispetto all'Utile netto riportato nel Conto Economico è riconducibile ai diversi tassi di cambio applicati per la conversione delle poste dello Stato Patrimoniale (tasso di cambio Euro/Dollaro puntuale al 31 dicembre 2014) e del Conto Economico (tasso di cambio Euro/Dollaro medio del 2014)

La voce "Attività finanziarie valutate al *fair value*" include gli investimenti in essere, principalmente riferiti a crediti finanziari, titoli azionari e obbligazioni.

La voce "Crediti e altre attività correnti" è principalmente costituita da crediti verso *brokers* e altre controparti e da strumenti finanziari derivati.

La voce "Debiti e altre passività correnti" è prevalentemente costituita da debiti verso *brokers* e altre controparti.

Con riferimento alla voce "Burlington Profit Participating Notes" si rinvia al precedente Paragrafo B.1.11.3 del presente Documento di Offerta.

Il capitale sociale di Burlington al 31 dicembre 2014, pari a USD 3,00, è stato convertito in Euro al tasso di cambio applicabile al 31 dicembre 2014 e arrotondato a Euro 2,00.

B.1.11.9 Andamento recente

³ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro applicabile al 31 dicembre 2014, pari a 1,2141 (fonte: Banca d'Italia).

⁴ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro applicabile al 31 dicembre 2013, pari a 1,3791 (fonte: Banca d'Italia).

Nel periodo intercorrente tra il 31 dicembre 2014 e la Data di Pubblicazione 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 di Burlington.

B.1.12 Fondi DK

Come anticipato in precedenza, le Burlington Profit Participating Notes mediante le quali Burlington ha messo a disposizione le risorse economiche finanziarie ai sensi dell'Accordo ai fini della presente Offerta sono sottoscritte e detenute dai seguenti fondi di investimento che hanno demandato la relativa gestione su base discrezionale a DKCM quale gestore di Burlington:

- (i) Davidson Kempner Institutional Partners, L.P., una società a responsabilità limitata costituita ai sensi della, e soggetta alla, legislazione del Delaware (USA) attiva sin dal gennaio 1991 ("**DKIP**"). La sede legale di DKIP è sita presso gli uffici del National Corporate Research, Ltd., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, USA. Gli uffici principali di DKIP sono a New York, 520 Madison Avenue, 30esimo piano, New York 10022, USA;
- (ii) Davidson Kempner International, Ltd., una società di capitale (*business company*) costituita ai sensi della, e soggetta alla, legislazione delle Isole Vergini, attiva sin dal settembre 1995 ed autorizzata ad emettere un massimo di 390.000.000 azioni ("**DKIL**"). La sede legale di DKIL è sita presso gli uffici di Offshore Incorporations Limited, Offshore Incorporations Centre, P.O. Box 957, Road Town, Tortola, Isole Vergini. Gli uffici principali di DKIL sono a New York, 520 Madison Avenue, 30esimo piano, New York 10022, USA;
- (iii) Davidson Kempner Partners, una società a responsabilità (*limited partnership*) costituita ai sensi della, e soggetta alla, legislazione dello Stato di New York (USA), attiva sin dall'aprile 1987 ("**DKP**"). Gli uffici principali di DKP sono a New York, 520 Madison Avenue, 30esimo piano, New York 10022, USA; e
- (iv) M.H. Davidson & Co., una società a responsabilità (*limited partnership*) costituita ai sensi della, e soggetta alla, legislazione dello Stato di New York (USA), attiva sin dal 1983 ("**MHD&Co.**"). Gli uffici principali di MHD&Co. sono a New York, 520 Madison Avenue, 30esimo piano, New York 10022, USA.

DKIP, DKIL, DKP e MHD&Co. sono fondi di investimento multi strategici di tipo aperto (i "**Fondi DK**").

General Partners e Investment Managers dei Fondi DK

Ciascun Fondo DK ha un diverso *general partner*, mentre DKCM svolge il ruolo di gestore nei confronti di tutti i Fondi DK ai sensi dei rispettivi accordi di seguito menzionati (per ulteriori informazioni in relazione a DKCM si rinvia al successivo Paragrafo B.1.13).

In particolare, Davidson Kempner Advisers Inc. ("**DKAI**"), società soggetta alla legge dello stato di New York (USA), è il *general partner* di DKIP. I soci (*limited partners*) di DKCM di cui al successivo Paragrafo B.1.13 sono anche soci con diritto di voto di DKAI e ricoprono tutte le cariche di DKAI. La responsabilità per la gestione e l'attività di DKAI spetta esclusivamente a DKAI stessa. I soci (*limited partners*) di DKIP non hanno alcun potere di prendere decisioni per conto di DKIP. DKCM svolge il ruolo di gestore di DKIP ai sensi del terzo accordo di servizi (*Third Amended and Restated Services Agreement*) stipulato tra DKIP, DKAI e DKCM in data 17 febbraio 2016.

MHD Management Co. ("**MHDM**"), società a responsabilità limitata (*limited partnership*) soggetta

alla legge dello stato di New York (USA), è *general partner* di DKP. MHD Management Co. GP, L.L.C. ("**MHD GP**"), una società a responsabilità limitata (*limited partnership*) soggetta alla legge dello stato del Delaware (USA), è *general partner* di MHDM. I soci (*limited partners*) di DKCM di cui al successivo Paragrafo B.1.13 sono anche *managers* di MHD GP. La responsabilità per la gestione e l'attività di DKP spetta esclusivamente a MHDM. I soci (*limited partners*) di DKP non hanno alcun potere di prendere decisioni per conto di DKP. DKCM svolge il ruolo di gestore di DKP ai sensi del terzo accordo di servizi (*Third Amended and Restated Services Agreement*) stipulato tra DKP, MHDM e DKCM in data 17 febbraio 2016.

M.H. Davidson & Co. GP, L.L.C. ("**MHD&Co. GP**"), società a responsabilità limitata (*limited liability company*) soggetta alla legge dello stato del Delaware (USA), è il *general partner* di MHD&Co.. I soci (*limited partners*) di DKCM di cui al successivo Paragrafo B.1.13 sono anche *managers* di MHD&Co. GP. La responsabilità per la gestione e l'attività di MHD&Co. spetta esclusivamente a MHD&Co. GP. DKCM svolge il ruolo di gestore di MHD&Co. ai sensi del secondo accordo di servizi (*Secondo Amended and Restated Services Agreement*) stipulato tra MHD&Co., MHD&Co. GP e DKCM in data 1 gennaio 2014.

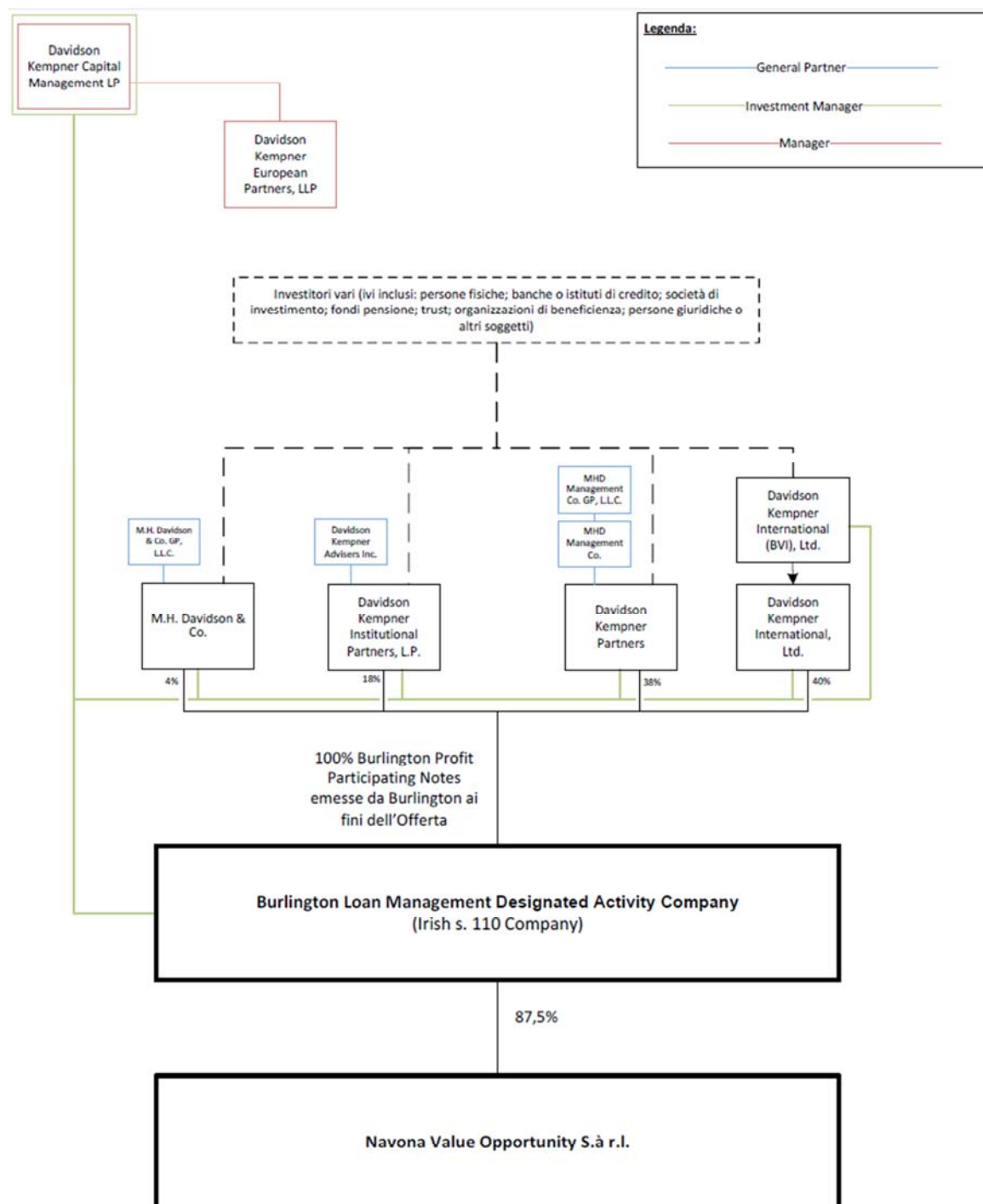
Infine, DKIL è una società di capitale con una propria organizzazione societaria e, pertanto, è priva di un *general partner*. DKIL GP LLC, una società a responsabilità limitata (*limited liability company*) soggetta alla legge dello stato del Delaware (USA) ("**DKIL GP**"), è socio di DKIL e supervisiona gli investimenti effettuati da DKCM con il patrimonio di DKIL. La responsabilità per la gestione e l'attività di DKIL spetta esclusivamente a DKCM e DKIL GP. I soci di DKIL non hanno alcun potere di prendere decisioni per conto di DKIL. DKCM svolge il ruolo di gestore di DKIL ai sensi del sesto accordo di gestione (*Sixth Amended and Restated Investment Management Agreement*) stipulato tra DKIL, Davidson Kempner International (BVI), Ltd. e DKCM in data 16 aprile 2016.

Investitori nei Fondi DK

Tra gli investitori nei Fondi DK possono figurare alcuni o tutti i seguenti soggetti: persone fisiche, banche o investitori istituzionali, fondi pensione e società di gestione del risparmio, *trust*, *estates* o istituzioni di beneficenza, società o altri soggetti.

Il grafico che segue esemplifica la struttura dei Fondi DK sopra descritta:

GRAFICO 3



B.1.13 Davidson Kempner Capital Management LP (manager of Burlington and DK Funds)

B.1.13.1 Forma giuridica, sede sociale, anno di costituzione e durata

Davidson Kempner Capital Management LP (“**DKCM**”) è il soggetto preposto alla gestione di Burlington ed ha il potere di prendere decisioni di investimento per suo conto ai termini e alle condizioni di cui al Contratto di Gestione DKCM. DKCM è iscritta all’albo dei gestori finanziari tenuto dall’autorità di vigilanza statunitense SEC (*Securities and Exchange Commission*).

DKCM è una società a responsabilità limitata (*limited partnership*) costituita ai sensi della legislazione del Delaware (USA) l'1 gennaio 2014.

La sede legale di DKCM è in Delaware (USA) presso gli uffici di National Corporate Research, Ltd., 850 New Burton Road, Suite 201, Dover, Delaware 19904, USA. Gli uffici principali di DKCM sono a New York, 520 Madison Avenue, 30esimo piano, New York 10022 (USA).

B.1.13.2 Legislazione di riferimento e foro competente

DKCM è una società a responsabilità limitata (*limited partnership*) costituita ai sensi del diritto del Delaware (USA) ed è soggetta alla giurisdizione delle corti dello Stato del Delaware, USA.

B.1.13.3 Principali soggetti titolari di DKCM e coinvolti nella sua gestione

I soci (*limited partners*) di DKCM, ciascuno dei quali è coinvolto nella gestione di DKCM, sono i signori Thomas L. Kempner, Jr., Timothy I. Levart, Robert J. Brivio, Jr., Eric P. Epstein, Anthony A. Yoseloff, Avram Z. Friedman, Conor Bastable, Morgan P. Blackwell, Shulamit Leviant, Patrick W. Dennis e Gabriel T. Schwartz (i "**DK Partners**"). Alla data del 31 dicembre 2015 nessuno tra i DK Partners detiene singolarmente più del 25% del capitale sociale di DKCM.

B.1.13.4 Organi sociali

I DK Partners sono le uniche persone investite del potere di gestione delle attività di DKCM. Nessuno dei DK Partners esercita singolarmente il controllo sulle decisioni di investimento relative a DKCM e alle sue collegate.

Nessuno dei componenti dei DK Partners (i) ha incarichi e/o riveste altri ruoli presso IDeA FIMIT o il suo gruppo di appartenenza, (ii) detiene Quote del Fondo e/o azioni di IDeA FIMIT.

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

B.1.13.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte DKCM

DKCM ha società controllate a Londra e Hong Kong. La società controllata inglese, Davidson Kempner European Partners, LLP, è una società a responsabilità limitata (*limited liability partnership*) di diritto inglese ("**DKEP**"), costituita nel 2004 e soggetta al, e autorizzata ai sensi del, U.K. Financial Conduct Authority sin dalla sua costituzione. La società controllata avente sede ad Hong Kong, Davidson Kempner Asia Limited, una società a responsabilità limitata (*private company limited by shares*) soggetta alla legge di Hong Kong ("**DK Asia**"), è stata costituita nel 2010 ed è iscritta nel registro tenuto dall'autorità di vigilanza *Hong Kong Securities and Futures Commission* sin dalla sua costituzione. Entrambe le società sono soggette al controllo di DKCM, i cui soci (*limited partners*) sono elencati al precedente Paragrafo B.1.13.3.

B.1.13.6 Attività

DKCM e le sue controllate hanno prestato consulenza finanziaria e servizi di gestione degli investimenti a fondi di investimento per oltre 30 anni. Precisamente, DKCM e le sue controllate hanno iniziato a gestire capitali per investitori non affiliati nel 1987. DKCM è iscritta all'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (*Securities and Exchange Commission*). Alla data del 31 marzo 2016, il patrimonio gestito da DKCM ammonta a circa USD 24,9 miliardi.

In particolare, con riferimento ai Fondi DK, DKCM utilizza principalmente le seguenti strategie di investimento:

- Investimenti “Distressed”: DKCM implementa questa strategia investendo in titoli e strumenti finanziari di emittenti che sono, o sono considerati come tali, in condizioni di *stress* finanziario o sono sovraindebitati, stanno cercando di completare un processo stragiudiziale di ristrutturazione, sono coinvolti in procedure concorsuali o simili e/o in contenziosi rilevanti. Tali investimenti sono effettuati principalmente nel capitale primario di tali società.
- Investimenti “Risk Arbitrage”: DKCM investe in fusioni e acquisizioni con situazioni di rischio, in cui gli emittenti sono oggetto di proposte di cambiamenti nella struttura dell'azionariato e di controllo, quali offerte pubbliche di acquisto o di scambio, proposte di fusione, scorporo, liquidazione e ricapitalizzazione.
- Posizioni azionarie corte/lunghe (Long/Short Equities): DKCM implementa questa strategia investendo in portafogli di titoli azionari con posizioni lunghe o corte che possano essere valorizzate e negoziate con uno sconto o un premio rispetto al valore di mercato del sottostante.
- “Convertible Arbitrage”: DKCM investe in situazioni di “*convertible arbitrage*” tentando di guadagnare valore dall'opzione inserita in strumenti convertibili quando tali opzioni appaiono non correttamente prezzate rispetto ad opzioni *stand-alone* simili o ai livelli storici di volatilità.
- Credito a corto o lungo termine: DKCM investe in obbligazioni *corporate high-yield* e *investment-grade*, *credit default swaps* e altri strumenti di debito che DKCM ritiene non siano sottostimati e con potenzialità di incremento di valore.

B.1.14 SP 101 Finance Ireland Limited

B.1.14.1 Forma giuridica, sede sociale e anno di costituzione

SP 101 Finance Ireland Limited (“**SP101**”) è uno dei soci dell'Offerente.

SP101 ha la propria sede legale in 3rd Floor, Europa House, Harcourt Centre, Harcourt Street, Dublin 2 (Irlanda) ed è iscritta presso il Registro delle Imprese irlandese con il n. 548559.

SP101 è stata costituita il 26 agosto 2014 ed è una società che opera e si qualifica ai sensi della Sezione 110 dell'*Irish Tax Consolidation Act* del 1997 (come modificato) ed è soggetta e rispetta l'*Irish Company Act* 2014 e il regolamento del *Global Exchange Market* (GEM) dell'*Irish Stock Exchange*.

SP101 è una società irlandese a responsabilità limitata con un capitale sociale autorizzato di USD 1.000.000 diviso in n. 1.000.000 azioni, con valore nominale di USD 1,00 ciascuna.

B.1.14.2 Legislazione di riferimento e foro competente

SP101 è una società costituita ai sensi del diritto irlandese e soggetta alla giurisdizione irlandese.

B.1.14.3 Principali soggetti titolari di SP101 e coinvolti nella sua gestione.

Il capitale sociale di SP101 è interamente detenuto da Walkers Ireland Shareholding Services Limited, società con sede operativa in The Anchorage, 17/19 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2 (Irlanda), in qualità di amministratore fiduciario (*trustee*) nell'interesse di talune organizzazioni registrate di beneficenza (*charity*) in conformità alle condizioni di cui alla “*declaration of trust*” del 26 agosto 2014 (come di volta in volta modificato e integrato). Walkers Ireland Shareholding Services Limited ha istituito il *trust* e, pertanto, agisce in qualità di disponente (*settlor*) del trust.

Le organizzazioni di beneficenza sono totalmente indipendenti rispetto agli investitori di SP101 e non svolgono alcun ruolo attivo nella gestione e amministrazione di SP101.

Per lo svolgimento della sua attività, SP101 si è dotata di risorse economiche finanziarie, in particolare, attraverso il ricorso al mercato dei capitali mediante l'emissione della *profit participating note* per massimi USD 2.000.000.000,00⁵ con scadenza nel novembre 2064 (la "**SP101 Profit Participating Note**") sottoscritta in data 14 novembre 2014 dagli investitori di SP101 per il tramite di NPB Manager Fund SPC ("**NPB Manager Fund SPC**") in nome e per conto del *segregated portfolio 101* ("**Segregated Portfolio 101**").

La SP101 Profit Participating Note è stata ammessa alla quotazione ufficiale sul mercato gestito da Irish Stock Exchange plc in data 14 novembre 2014 ed è attualmente negoziata sul *Global Exchange Market* (GEM) dell'*Irish Stock Exchange*. NPB Manager Fund SPC (agendo per conto del Segregated Portfolio 101) è l'investitore che – nell'interesse dei beneficiari ultimi di SP101, ossia taluni fondi e investitori istituzionali con sede negli Stati Uniti d'America – ha sottoscritto ed è titolare della SP101 Profit Participating Note.

I proventi eventualmente generati da SP101 verranno in misura prevalente corrisposti attraverso tale strumento di debito (anziché, ad esempio, sotto forma di utili di gestione). Le organizzazioni di beneficenza rappresentano le sole beneficiarie del residuo attivo di SP101 in esito all'estinzione dell'investimento o alla liquidazione di SP101. Tuttavia, è previsto che tale residuo attivo distribuibile alle organizzazioni di beneficenza irlandesi sia pari al valore nominale dell'apporto, in quanto tutti i rendimenti generati dalla gestione di SP101 (al netto delle spese e dei tributi) saranno distribuiti sotto forma di interessi e quota capitale dovuti agli investitori in relazione alla suddetta SP101 Profit Participating Note.

Quanto a NPB Manager Fund, SPC, titolare delle SP101 Profit Participating Note in nome e per conto del Segregated Portfolio 101, si segnala che NPB Manager Fund, SPC è una società di diritto delle Isole Cayman a responsabilità limitata che agisce quale "*segregated portfolio company*" ai sensi del Companies Law (Revision 2014) delle Isole Cayman. NPB Manager Fund, SPC ha un capitale di USD 100.000,00 costituito da 100 azioni non partecipative e non riscattabili munite del diritto di voto (valore nominale USD 0,001 ciascuna) e 99.999.900 azioni partecipative riscattabili senza diritto di voto (valore nominale USD 0,001 ciascuna) divise tra i due portafogli. I titolari delle azioni partecipative hanno diritto di ricevere dividendi e ulteriori distribuzioni (ove deliberate) nonché, in sede in liquidazione, la rispettiva quota di patrimonio netto residuo. Le ulteriori 100 azioni non hanno alcun diritto relativo ai dividendi o alle distribuzioni da parte della società, salvo il rimborso dell'apporto nominale in sede di liquidazione.

NPB Manager Fund SPC ha facoltà di ricorrere a una pluralità di patrimoni separati (vale a dire strumenti di separazione patrimoniale in forza dei quali le attività e la passività di un comparto vengono separati e protetti rispetto alle attività e passività degli altri comparti in modo tale che non vi sia alcuna confusione o commistione tra i vari patrimoni). Il Segregated Portfolio 101 (entità diversa da SP101) è un sub-portafoglio all'interno di NPB Manager Fund SPC e investirà/ha investito parte dei fondi a propria disposizione nella SP101 Profit Participating Note.

B.1.14.4 Organi sociali

⁵ In sede iniziale, la SP 101 Profit Participating Note è stata emessa a fronte di una sottoscrizione per un importo pari a USD 32.000.000.

Ai sensi del diritto irlandese, la gestione di una società come SP101 spetta ad un consiglio di amministrazione, ossia a soggetti nominati dai soci (ovvero dal consiglio di amministrazione in carica, ove previsto dallo statuto) per gestire e controllare le attività della società.

Una società come SP101 (*company limited by shares*) ai sensi del diritto irlandese può avere anche un amministratore unico. Tuttavia SP101 ha nominato un organo gestionale composto da 3 membri che agiscono collegialmente costituendo un consiglio di amministrazione (si rinvia alla tabella *infra* per dettagli circa l'attuale composizione del consiglio di amministrazione di SP101).

In via generale, la fonte del potere degli amministratori sono l'*Irish Companies Act* del 2014 e lo statuto della società. Il diritto irlandese prevede che essi abbiano il potere di gestire la società e possano esercitare tutti i poteri che non siano riservati agli azionisti ai sensi del diritto irlandese o dello statuto. I poteri riservati agli azionisti includono, senza limitazione alcuna, le modifiche dello statuto e dell'atto costitutivo, le modifiche dei diritti di voto attribuiti alle diverse categorie di azioni, la trasformazione della società da una *private company* ad una *plc*, da una *plc* ad una *private company*, da una *limited company* ad una *unlimited company*, la trasformazione della società in una DAC (*Designated Activity Company*) ai sensi dell'*Irish Company Act*, etc.; l'assistenza finanziaria in relazione all'acquisto di azioni proprie; l'approvazione di qualsiasi accordo di ristrutturazione; le deliberazioni relative alla messa in liquidazione della società a seguito di un ordine dell'autorità giudiziaria; le deliberazioni di approvazione della messa in liquidazione volontaria della società; l'esclusione del diritto di opzione in sede di emissione di nuove azioni; la determinazione del prezzo nel caso di riacquisto di azioni proprie; l'acquisto fuori mercato di azioni proprie e di azioni della propria controllante; l'emissione di garanzie in relazione a finanziamenti e strumenti ibridi e la concessione di finanziamenti in favore degli amministratori della società, della sua controllante o di persone collegate ai suddetti amministratori. Fermo quanto sopra esposto, gli amministratori hanno l'onere di sottoporre talune decisioni all'assemblea in forma collegiale o mediante consenso per iscritto (ove applicabile) (nel caso di specie e allo stato, al socio unico), in via esemplificativa per quanto concerne la nomina o il rinnovo del revisore della società.

La tabella che segue indica la data di nascita, la cittadinanza, la carica ricoperta e la data di nomina dei componenti del consiglio di amministrazione di SP101.

NOME E COGNOME	CARICA	NAZIONALITA' E DATA DI NASCITA	DATA DI NOMINA	DATA DI CESSAZIONE DELLA CARICA
Lorraine Egan	Amministratore	Irlandese, 16 ottobre 1980	8 settembre 2014	A tempo indeterminato
David Greene	Amministratore	Irlandese, 9 aprile 1972	8 settembre 2014	A tempo indeterminato
Max Rijkenberg	Amministratore	Olandese, 27 maggio 1981	8 settembre 2014	A tempo indeterminato

Nessuno dei componenti del consiglio di amministrazione di SP101 (i) ha incarichi e/o riveste altri ruoli presso IDeA FIMIT o il suo gruppo di appartenenza, (ii) detiene Quote del Fondo e/o azioni di IDeA FIMIT.

Le responsabilità degli amministratori sono varie. L'*Irish Companies Act* del 2014, entrato in vigore dal 1 giugno 2015, ha codificato i precedenti principi di *common law* che regolavano i doveri fiduciari degli amministratori ai sensi del diritto irlandese e ha consolidato i doveri in una lista esaustiva di doveri generali degli amministratori e delle loro responsabilità. In aggiunta, lo statuto di SP101 può disciplinare le regole e procedure di funzionamento del consiglio di amministrazione

(ad esempio in merito al numero massimo di amministratori, ai *quorum* necessari per la valida costituzione delle riunioni, ecc.).

Gli amministratori hanno facoltà di delegare l'amministrazione ordinaria della società e la gestione degli investimenti della stessa a soggetti esterni, fatta comunque salva la responsabilità degli amministratori in relazione alla gestione della società. SP101 ha esercitato tale delega ed è stato delegato a Capstone Equities Manager LLC (CEM LLC) il potere di gestire gli investimenti di SP101, inizialmente per il tramite di uno specifico atto di delega e quindi mediante una struttura di sub-gestione (per ulteriori informazioni si rinvia alla seguente sezione "*Investment adviser e manager – CEM LLC*" e al successivo Paragrafo B.1.16). Pertanto, sebbene CEM LLC sia autorizzato ad agire in veste di gestore di SP101, quest'ultima rimane comunque sottoposta all'attività di supervisione generale e di direzione da parte del proprio consiglio di amministrazione.

Per quanto concerne la supervisione da parte dei soci di tali società, gli amministratori informano i soci sulla gestione della società in occasione dell'assemblea annuale dei soci e il bilancio sottoposto a revisione contabile presentato all'assemblea dei soci è corredato da apposita relazione degli amministratori. Per quanto riguarda SP101, il suo socio unico non è coinvolto nell'amministrazione ordinaria della società ed ha esclusivamente facoltà di impartire direttive sulle materie che non sono state riservate in via esclusiva alla competenza degli amministratori (sopra elencate). In aggiunta, in forza, tra l'altro, della *declaration of trust* del 26 agosto 2014 (si rinvia al riguardo al precedente Paragrafo B.1.14.3), Walkers Ireland Shareholding Services Limited, in qualità di *trustee*, ha espresso il proprio consenso a non essere in alcun modo coinvolto nelle attività di amministrazione ordinaria di SP101.

SP101, nel rispetto della normativa di riferimento, non ha un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal collegio sindacale.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei principali soggetti che prestano servizi a favore di SP101, con particolare riguardo alla gestione della società e alla gestione della SP101 Profit Participating Note.

Investment adviser e manager – CEM LLC

Pacific Alternative Asset Management Company, LLC, con sede in California (USA), è l'attuale gestore di SP101. Tale gestore può nominare un singolo sub-gestore al quale demandare la gestione degli investimenti e degli asset di SP101 e, a tal fine, ha nominato Capstone Equities Manager LLC (CEM LLC) in forza di un *sub-advisory agreement* originariamente sottoscritto in data 1 marzo 2014, come successivamente modificato.

CEM LLC agisce pertanto quale sub-gestore di SP101 e, per l'effetto, SP101 è gestita su base discrezionale da CEM LLC nell'interesse di taluni fondi e altri investitori istituzionali con sede negli Stati Uniti d'America e in altri paesi, i quali sono i beneficiari ultimi degli investimenti effettuati da SP101. Qualsiasi attività o decisione finale di investimento è demandata al signor Joshua Zamir quale unico *beneficial owner* con potere decisionale di CEM LLC. Il signor Joshua Zamir, quale *manager* di CEM LLC, ha ricoperto il ruolo di socio accomandatario o di partner in *joint venture* per operazioni di valore complessivamente superiore al miliardo di dollari, le quali includono i seguenti investimenti immobiliari a New York City (taluni dei quali recentemente liquidati): 570 7th Avenue, 30 Flatbush Avenue, 1 Flatbush Avenue, 156 William Street e 3-7 Mitchell Place.

Altri fornitori di servizi

In aggiunta, il gruppo U.S. Bank fornisce servizi di registrazione, agente di pagamento e *trustee* a SP101 per il tramite di società controllate e collegate in relazione alla SP101 Profit Participating Note.

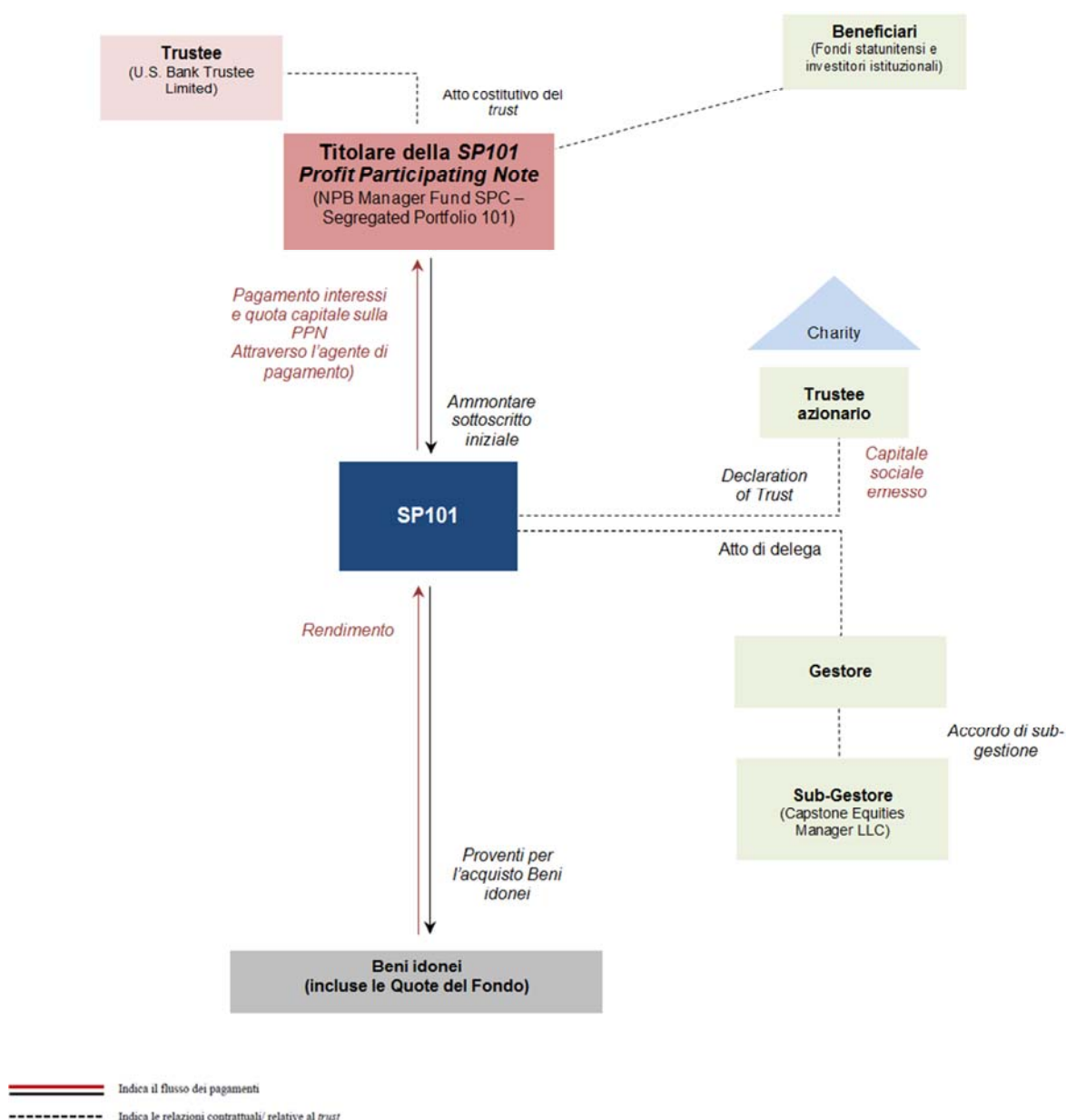
Il *trustee* di SP101 in relazione alla SP101 Profit Participating Note è U.S. Bank Trustee Limited (una *limited liability company* costituita ai sensi del diritto inglese, iscritta al registro al numero 2379632, avente la propria sede legale in 125 Old Broad Street, Fifth Floor, Londra, EC2N 1 AR, Gran Bretagna).

B.1.14.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte SP101

SP101 non è a capo né fa parte di alcun gruppo. SP101 è un veicolo di investimento che, per lo svolgimento della sua attività, si è dotata di risorse economiche finanziarie, in particolare, attraverso il ricorso al mercato dei capitali mediante l'emissione della SP101 Profit Participating Note, detenuta da NPB Manager Fund, SPC in nome e per conto del Segregated Portfolio 101.

Il grafico che segue esemplifica la struttura societaria di SP101:

GRAFICO 4



B.1.14.6 Attività

L'oggetto sociale di SP101 è costituito dall'investimento in società, titoli e strumenti finanziari di vario genere, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, strumenti rappresentativi di capitale, crediti, obbligazioni “*investment grade*” e “*high yield*”, anche tramite collocamento privato, finanziamenti bancari in pool, finanziamenti legati a *special situations*, titoli quotati, debito sovrano, posizioni corte su crediti in Europa, Canada, Stati Uniti d'America, Giappone, Australia e qualsiasi altra giurisdizione indicata dal gestore di SP101.

B.1.14.7 Principi contabili

Il bilancio sottoposto a revisione contabile è pubblicato su base annuale e predisposto in conformità sia ai principi contabili US GAAP sia ai principi contabili IFRS. La revisione legale dei conti di SP101 è affidata a Deloitte & Touche.

B.1.14.8 Situazione economica, patrimoniale e finanziaria

SP101 è stata costituita in data 26 agosto 2014 e l'ultimo esercizio si è chiuso il 31 dicembre 2015. Si riporta di seguito una situazione patrimoniale riclassificata di SP101 alla data del 31 dicembre 2015:

	USD	EUR ⁶
Attività		
Cassa	229.397	211.192
Crediti	3.078.357	2.834.061
Attività finanziarie a valore di mercato	52.147.358	48.008.984
Totale attività	55.455.112	51.054.237
Passività		
Debiti	5.334.961	4.911.583
SP101 Profit Participating Note	50.119.025	46.141.618
Totale Passività	55.435.986	51.053.200
Patrimonio Netto		
Capitale sociale	1	1
Utili portati a nuovo	1.125	1.036
Totale	1.126	1.037
Totale Patrimonio Netto e Passività	55.455.112	51.054.237

B.1.14.9 Andamento recente

Nel periodo intercorrente tra il 31 dicembre 2015 e la Data di Pubblicazione 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 di SP101.

B.1.15 Capstone Equities Europe S.à r.l.

⁶ Importi convertiti in Euro al tasso di cambio Euro/Dollaro applicabile al 31 dicembre 2015 pari a 1,0862.

B.1.15.1 Forma giuridica, sede sociale, anno di costituzione e durata

Capstone Equities Europe S.à r.l. (“**Capstone**”) è uno dei soci dell’Offerente.

Capstone ha la propria sede legale in Avenue Monterey, L-2163 Lussemburgo ed è iscritta al Registro Imprese del Lussemburgo al numero n. B 199242.

Capstone è una società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) di diritto lussemburghese, con capitale sociale pari a Euro 28.000,00 al 31 dicembre 2015.

Capstone è stata costituita in data 24 luglio 2015 un rappresentante di Capstone Equities Manager LLC.

B.1.15.2 Legislazione di riferimento e foro competente

Capstone è una società a responsabilità limitata (*société à responsabilité limitée*) costituita ai sensi del diritto lussemburghese e soggetta alla giurisdizione del Lussemburgo.

B.1.15.3 Principali soggetti titolari del fondo e coinvolti nella sua gestione

Capstone è un fondo di investimento gestito da Capstone Equities Manager LLC (CEM LLC) in virtù di un *investment management agreement* sottoscritto in data 4 agosto 2015 da CEM LLC, Capstone e Capstone Equities GP, LLC. Sebbene i signori Joshua Zamir, Justin Adelipour e Adam Chud rappresentino il 95% delle partecipazioni (*beneficial ownership*) in CEM LLC, qualsivoglia attività o decisione finale di investimento è demandata a Joshua Zamir. Questi ha il potere di agire e assumere decisioni per conto di tutti i fondi gestiti da CEM LLC in forza del sopracitato *investment management agreement* e nessun altro partecipante ha diritto di veto in merito a tali decisioni.

B.1.15.4 Organi sociali

Alla luce della struttura di Capstone, assimilabile a quella di un fondo comune di investimento, si rinvia al successivo Paragrafo B.1.16.4 per una descrizione dell’organo di gestione di CEM LLC, in qualità di gestore di Capstone.

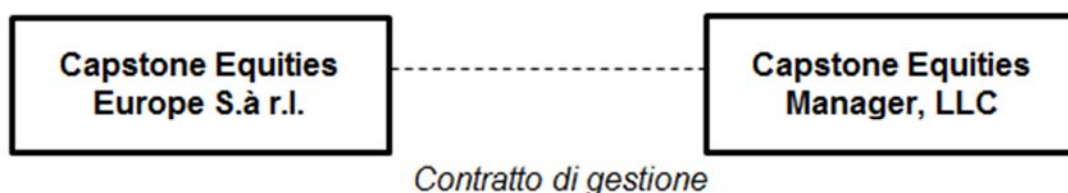
Capstone, nel rispetto della normativa di riferimento, non ha un organo le cui funzioni siano assimilabili a quelle svolte, ai sensi della normativa italiana, dal collegio sindacale.

B.1.15.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte Capstone

Capstone è un fondo di investimento gestito dalla società CEM LLC, che è iscritta all’albo dei gestori finanziari tenuto dall’autorità di vigilanza statunitense SEC (*Securities and Exchange Commission*). Capstone non è a capo né fa parte di un gruppo.

Il grafico che segue mostra la struttura societaria di Capstone:

GRAFICO 5



Investment manager

CEM LLC è il gestore (*investment manager*) di Capstone. Tutte le scelte di investimento sono effettuate dal gestore su base discrezionale e nell'interesse degli investitori di Capstone.

B.1.15.6 Attività

Capstone utilizza tecniche di ricerca intensive tese all'individuazione e all'acquisizione di titoli sottostimati e con potenzialità di incremento di valore, occupandosi in un secondo momento della gestione degli stessi migliorandone gli indicatori. Capstone è un fondo d'investimento la cui politica consiste nell'acquisto di titoli ad un valore scontato rispetto al valore netto complessivo ovvero al valore attualizzato dei futuri flussi di cassa. Capstone ha come obiettivo investimenti concentrati e di lungo termine in titoli quotati rappresentativi di capitale, di debito e strumenti finanziari ibridi con un orizzonte temporale tra i sei mesi e i due anni. Capstone intende investire un ammontare compreso tra il 25% e il 50% del proprio patrimonio in ambito immobiliare (tramite investimenti in *Real Estate Investment Trust*, imprese di costruzione edile, società operanti nel settore immobiliare e commerciale) che sono sottostimati o sottovalutati dagli analisti finanziari tradizionali.

B.1.16 Capstone Equities Manager LLC (gestore di SP101 e Capstone)

B.1.16.1 Forma giuridica, sede sociale, anno di costituzione e durata

Capstone Equities Manager LLC è il soggetto preposto alla gestione di SP101 e Capstone.

CEM LLC ha la propria sede legale in 545 Fifth Avenue, Suite 1209, New York, NY 10017 (USA) e codice fiscale 45-2278391.

CEM LLC è una società a responsabilità limitata (*limited liability company*) di diritto statunitense con capitale sociale pari a USD 2,209,83513 al 31 dicembre 2015.

CEM LLC è stata costituita in data 9 maggio 2011 dal signor Joshua Zamir.

B.1.16.2 Legislazione di riferimento e foro competente:

CEM LLC è una *limited partnership* costituita ai sensi del diritto e soggetta alla giurisdizione del Delaware (USA).

B.1.16.3 Principali soggetti titolari di CEM LLC e coinvolti nella sua gestione

I principali azionisti (*beneficial owner*) di CEM LLC sono i signori Joshua Zamir, Justin Adelipour e Adam Chud. Il signor Joshua Zamir è il soggetto che controlla CEM LLC con una partecipazione pari a circa il 70,08% del capitale.

B.1.16.4 Organi sociali

La composizione del consiglio di amministrazione di CEM LLC è rappresentata nella seguente tabella. Come anticipato, sebbene il consiglio di amministrazione discuta di ogni decisione gestionale o di investimento, qualsivoglia decisione finale è demandata al signor Joshua Zamir.

NOME E COGNOME	CARICA	NAZIONALITA' E DATA DI NASCITA	DATA DI NOMINA
Joshua Zamir	Amministratore	USA, 9 giugno 1978	maggio 2011
Justin Adelipour	Amministratore	USA, 28 giugno 1983	febbraio 2013
Adam Chud	Amministratore	USA, 22 settembre 1981	febbraio 2013

Nessuno dei componenti del consiglio di amministrazione di CEM LLC (i) ha incarichi e/o riveste altri ruoli presso IDeA FIMIT o il suo gruppo di appartenenza, (ii) detiene Quote del Fondo e/o azioni di IDeA FIMIT.

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

B.1.16.5 Sintetica descrizione del gruppo di cui fa parte CEM LLC

CEM LLC non è parte di alcun gruppo.

B.1.16.6 Attività

CEM LLC, iscritta all'albo dei gestori finanziari tenuto dall'autorità di vigilanza statunitense SEC (*Securities and Exchange Commission*), è una società di gestione e di *advisory* la cui principale attività consiste nella selezione e nella gestione di investimenti, con particolare riguardo agli investimenti in strumenti finanziari. Le strategie di investimento di CEM LLC si basano sulla ricerca di emittenti sottovalutati o sopravvalutati. La maggior parte degli investimenti selezionati da CEM LLC ha ad oggetto società caratterizzate da significative disponibilità liquide, alti rendimenti sul capitale investito, prezzi di mercato inferiori al patrimonio netto, basso rapporto prezzo-utili e prezzo-flussi di cassa, distribuzione di dividendi superiore alla media, basso rapporto prezzo-fatturato rispetto a società comparabili, bassa leva finanziaria, basso prezzo di mercato, partecipazione del management all'azionariato e significativo declino dei valori di mercato. Gli investimenti possono altresì essere effettuati in emittenti la cui valutazione potrebbe risultare in linea con i criteri sopra identificati in condizioni finanziarie normalizzate, ossia ad esempio valutando margini e ricavi ottenibili qualora la gestione fosse condotta in maniera più efficace. L'assunzione di posizioni corte ha invece ad oggetto emittenti i cui titoli risultano sopravvalutati, ovvero che si trovano in situazioni prefallimentari o che riscontrano un declino del *business* non ancora riflesso nei relativi multipli di valutazione.

Come già ampiamente illustrato, CEM LLC agisce quale gestore di Capstone e sub-gestore di SP101.

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

Le informazioni contenute nel presente Paragrafo B.2 sono tratte esclusivamente da dati disponibili sul sito internet di IDeA FIMIT (www.ideafimit.it), del Fondo (www.fondodelta.it) e di Borsa Italiana (www.borsaitaliana.it), restando inteso che dette informazioni non sono state oggetto di verifica indipendente da parte dell'Offerente. Pertanto, con riferimento a tali informazioni, nonché ad altre informazioni tratte da fonti accessibili al pubblico e contenute in altri Paragrafi del presente Documento di Offerta, l'Offerente non assume alcuna responsabilità in merito alla veridicità, accuratezza e completezza di tali informazioni.

B.2.1 La SGR

Ai sensi dell'articolo 36 del TUF, un fondo comune di investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo è IDeA FIMIT. I Paragrafi che seguono forniscono, pertanto, informazioni relative a tale società.

Forma giuridica, sede sociale e durata della società di gestione

IDeA FIMIT è una società per azioni con sede sociale in Roma, Via Mercadante 18, la cui durata è fissata sino al 31 dicembre 2050.

La SGR è stata originariamente autorizzata alla prestazione di servizi di gestione collettiva del risparmio con provvedimento di Banca d'Italia del 16 ottobre 1998, ed è attualmente iscritta nella sua denominazione "IDeA FIMIT - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", nell'albo delle società di gestione del risparmio al n. 18 (sezione gestori di Fondi di Investimento Alternativi) ai sensi delle norme di riferimento del TUF, nonché al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 05553101006.

Il sito internet di IDeA FIMIT è www.ideafimit.it.

Ammontare e composizione del capitale sociale

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, il capitale sociale di IDeA FIMIT, interamente sottoscritto e versato, ammonta ad Euro 16.757.556,96 ed è suddiviso in n. 180.889 azioni, di cui n. 116.426 azioni di categoria A (le "Azioni A") e n. 64.463 azioni di categoria B (le "Azioni B"), del valore nominale di Euro 92,64 ciascuna. In base alle informazioni contenute nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, la SGR appartiene al Gruppo De Agostini. La tabella che segue indica i soci, il numero di azioni possedute e la corrispondente percentuale del capitale sociale della SGR.

SOCI	N. DI AZIONI	% DEL CAPITALE SOCIALE
Dea Capital Real Estate S.p.A.	110.889	61,3
Istituto Nazionale Della Previdenza Sociale	53.668	29,67
Fondazione Carispezia	10.795	5,97
Dea Capital S.p.A.	5.427	3
Sarti Fabio	60	0,03
Beretta Sergio	50	0,03

(Fonte: Visura camerale estratta dal Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Roma alla Data di Riferimento e sito internet di IDeA FIMIT, www.ideafimit.it).

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..

Consiglio di Amministrazione

L'articolo 14 dello statuto sociale di IDeA FIMIT prevede che il consiglio di amministrazione della SGR sia composto da un numero di amministratori compreso tra 5 e 13 membri, almeno 2 dei quali amministratori indipendenti.

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, IDeA FIMIT è amministrata da un consiglio di amministrazione composto da 8 membri. Il consiglio di amministrazione della SGR è l'organo responsabile della gestione del Fondo per il raggiungimento dello scopo dello stesso e lo svolgimento delle attività del Fondo.

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il consiglio di amministrazione della SGR. Gli amministratori sono stati nominati dall'assemblea del 18 aprile 2014, fatta eccezione per (i) la Dott.ssa Stefania Boroli che è stata nominata consigliere di amministrazione dall'assemblea del 16 aprile 2015, (ii) il Dott. Gianluca Grea e il Dott. Gianandrea Perco che sono stati nominati consiglieri di amministrazione dall'assemblea del 12 aprile 2016. Gli attuali membri del consiglio di amministrazione della SGR rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016.

CARICA	NOME E COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	DURATA IN CARICA
Amministratore Delegato	Emanuele Caniggia	Roma (RM) il 22/11/1965	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Presidente del Consiglio di Amministrazione (indipendente)*	Gualtiero Tamburini	Castelfranco Emilia (MO) il 08/05/1945	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Consigliere	Rosa Maria Gulotta	Agrigento il 07/10/1957	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Consigliere	Amalia Ghisani	Vescovato (CR) il 22/09/1943	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Consigliere	Stefania Boroli	Novara (NO) il 11/01/1987	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Consigliere (indipendente)*	Gianluca Grea	Genova (GE) il 12/04/1964	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Consigliere	Gianandrea Perco	Trieste (TS) il 30/06/1973	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016

(*) I Consiglieri Gualtiero Tamburini e Gianluca Grea sono in possesso dei requisiti di "amministratori indipendenti" previsti dal "Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni.

(Fonte: Visura camerale estratta dal Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio di Roma alla Data Di Riferimento, delibera dell'assemblea di IDeA FIMIT del 12 aprile 2016 e sito internet di IDeA FIMIT).

Gli amministratori sono domiciliati per la carica presso la sede legale della SGR in Roma, Via Mercadante 18.

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.

Collegio Sindacale

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

La tabella che segue indica la data ed il luogo di nascita, nonché la carica ricoperta, dei componenti il collegio sindacale della SGR nominati dall'assemblea del 18 aprile 2014 e che rimarranno in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2016.

CARICA	NOME E COGNOME	LUOGO E DATA DI NASCITA	DURATA IN CARICA
Presidente del Collegio Sindacale	Carlo Conte	Roma (RM) il 12/06/1947	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Sindaco effettivo	Gian Piero Balducci	Torino (TO) il 18/12/1961	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Sindaco effettivo	Annalisa Raffaella Donesana	Treviglio (BG) il 09/06/1966	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Sindaco supplente	Francesco Martinelli	Napoli (NA) il 23/10/1942	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016
Sindaco supplente	Paolo Marcarelli	Solopaca (BN) il 09/04/1949	Fino all'approvazione bilancio al 31 dicembre 2016

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

I membri del collegio sindacale sono domiciliati per la carica presso la sede sociale della SGR in Roma, Via Mercadante 18.

La società di revisione della SGR è KPMG S.p.A. come riportato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Fondi gestiti

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, oltre al Fondo, sulla base delle informazioni contenute nel sito internet di IDEAFIMIT (www.ideaafimit.it), la SGR gestisce 4 fondi *retail*, e 32 fondi istituzionali ed in particolare:

A. Fondi retail:

- “Alpha Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”, quotato sul MIV dal 4 luglio 2002;
- “Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”, quotato sul MIV dal 24 ottobre 2005;
- “Atlantic 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”, quotato sul MIV dal 7 giugno 2006;
- “Atlantic 2 Berenice - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”, quotato sul MIV dal 19 luglio 2005.

B. Fondi istituzionali:

- Fondo Gamma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Castello – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;

- Fondo Sigma Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Spazio Industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Ailati - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Private Real Estate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Theta Immobiliare – Comparto Focus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Theta Immobiliare – Comparto Officium - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Ippocrate - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Ariete - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Eta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Tau Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Atlantic 6 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- Fondo Territorio - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- Fondo Atlantic 8 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- Fondo Omega Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Omicron Plus Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Rho Immobiliare – Comparto Core - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Atlantic 12 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo SIPF No. 2 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Senior Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Conero - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Rho Immobiliare – Comparto Plus - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Atlantic Value Added – Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- Fondo Aries - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Venere - Fondo Comune di Investimento Immobiliare Speculativo di Tipo Chiuso;
- Fondo IDEa FIMIT Sviluppo – Comparto 1 - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Housing Sociale Liguria - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Ambiente - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;

- Fondo Armonia - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo CivitasVitae - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso;
- Fondo Trophy Value Added - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso.

B.2.2 Il Fondo

Ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lett. j), del TUF, per fondo comune di investimento si intende l'OICR costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore. Si definisce, altresì, OICR ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lett. k), del TUF, l'organismo istituito per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, il cui patrimonio è raccolto tra una pluralità di investitori mediante l'emissione e l'offerta di quote o azioni, gestito in monte nell'interesse degli investitori e in autonomia dai medesimi nonché investito in strumenti finanziari, crediti, inclusi quelli erogati, a favore di soggetti diversi dai consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata. Le quote rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio di un fondo comune di investimento. A seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni di recepimento della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi di investimento alternativi, il Fondo va altresì considerato, in conformità all'articolo 1, comma 1, lett. m-ter del TUF, un fondo di investimento alternativo ("FIA") italiano. Il Fondo è un FIA italiano immobiliare: in particolare, ai sensi dell'articolo 12 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 5 marzo 2015, n. 30 (il "**Decreto MEF**"), il patrimonio dei FIA italiani immobiliari, nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), numeri 1 e 5, del TUF, è investito nei beni di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d) del D.M. 30/2015, ossia beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri FIA immobiliari, anche esteri, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo lordo, corrispondente al valore totale dell'attivo del FIA. Detta percentuale è ridotta al 51% qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito in misura non inferiore al 20% del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare.

I Paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo.

B.2.2.1 Denominazione e forma giuridica

Il Fondo è un FIA istituito in forma di fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito da IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A., il cui scopo è l'investimento in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari e la gestione professionale e valorizzazione degli stessi, al fine di accrescere il valore iniziale delle Quote e ripartire tra i partecipanti il risultato netto derivante sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti.

Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione della SGR del 21 febbraio 2006, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento.

In data 13 novembre 2006 le Quote sono state offerte in sottoscrizione al pubblico. L'offerta pubblica delle Quote si è conclusa in data 15 dicembre 2006. Ad esito dell'offerta pubblica sono state emesse n. 2.105.323 Quote del valore nominale di Euro 100,00 (cento) ciascuna e aventi eguali diritti. L'importo complessivo delle Quote sottoscritte è stato di Euro 210.532.300,00, ripartite fra 17.225 sottoscrittori. Anche in adempimento degli obblighi previsti dalla normativa

vigente, la SGR detiene n. 38.133 Quote, pari a circa l'1,81% del totale delle Quote alla data di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2015.

Il Fondo ha iniziato la propria attività in data 22 dicembre 2006 (la **"Data di Inizio dell'Operatività"**).

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

Il consiglio di amministrazione della SGR – avvalendosi di tale facoltà – su parere conforme dell'organo di controllo, ha deliberato in data 8 settembre 2014 una proroga non superiore a 3 anni della durata del Fondo Delta per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. Periodo di Grazia) a far data dal 1° gennaio 2015. La nuova data di scadenza del Fondo è quindi fissata entro il 31 dicembre 2017.

Le modifiche al Regolamento sono soggette all'approvazione della Banca d'Italia entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda completa da parte della SGR.

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

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte principalmente dal Regolamento del Fondo, dalle relazioni di gestione e i rendiconti del Fondo o da altre fonti pubblicamente disponibili, messi a disposizione nei luoghi indicati al Paragrafo N del presente Documento di Offerta e sul sito internet 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, disponibile nei luoghi indicati al Paragrafo N del presente Documento di Offerta e sul sito internet del Fondo (www.fondodelta.it).

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO

<i>Società di gestione del risparmio</i>	IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
<i>Banca depositaria</i>	BNP Paribas Securities Services – Succursale di Milano
<i>Esperto Indipendente</i>	CBRE Valuation S.p.A.
<i>Società di revisione</i>	KPMG S.p.A.
<i>Sottoscrizione delle quote del Fondo</i>	Il patrimonio del Fondo è stato raccolto con un'unica emissione di quote di uguale valore unitario mediante sottoscrizione in denaro.
<i>Durata</i>	La durata del fondo era originariamente stabilita in 8 anni, con scadenza al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a

quello in cui avviene il richiamo degli impegni a seguito dell'emissione delle quote, e quindi fino al 31 dicembre 2014, fatto salvo il periodo di proroga di cui sotto.

In particolare, ai sensi dell'articolo 4.2 del Regolamento, la SGR, con delibera motivata del consiglio di amministrazione e con parere conforme del collegio sindacale, può, prima della scadenza del Fondo, deliberare una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo medesimo per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio (il c.d. **"Periodo di Grazia"**).

In tal caso, dalla delibera deve risultare che:

- a. l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera;
- b. oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita degli asset nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possono compromettere il rendimento finale del Fondo.

La delibera contiene altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

Al riguardo, si segnala che, in data 8 settembre 2014, il consiglio di amministrazione della SGR, avvalendosi della facoltà di cui sopra, ha deliberato 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 [stata] 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 [stata] adottata nell'esclusivo*

interesse dei partecipanti al Fondo e dipende dalle oggettive condizioni generali in cui versa il mercato immobiliare italiano, che non consentono di completare la liquidazione entro la scadenza del 31 dicembre 2014. Il Fondo, quindi, non effettuerà nuovi investimenti e procederà con l'attività di dismissione secondo il piano di smobilizzo, approvato dallo stesso Consiglio di Amministrazione, contenente modalità e tempistiche dell'attività di vendita degli immobili attualmente in portafoglio".

(Comunicato stampa del giorno 8 settembre 2014).

Fatte salve le disposizioni di legge e regolamentari, la liquidazione del Fondo può avere luogo:

- a. anticipatamente rispetto alla scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga, ad iniziativa della SGR, nell'interesse dei partecipanti, anche in relazione ad una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i partecipanti;
- b. in caso di scioglimento della SGR;
- c. per scadenza del termine di durata del Fondo o della eventuale proroga;
- d. nel caso in cui l'Assemblea deliberi a favore della sostituzione della SGR ma non individui la nuova società di gestione, ovvero quest'ultima non acquisti le quote di titolarità della SGR, ovvero ancora la Banca d'Italia non approvi la modifica regolamentare conseguente alla sostituzione della SGR.

La liquidazione del Fondo è disciplinata dagli articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo, ai quali si rinvia.

Esperti indipendenti – nomina e attività

Gli esperti indipendenti sono nominati dal consiglio di amministrazione della SGR ed individuati tra i soggetti che siano in

possesso delle competenze e dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni.

Le seguenti attività sono demandate agli esperti indipendenti: (i) presentazione al consiglio di amministrazione della SGR, a norma delle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, di una relazione di stima del valore dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari facenti parte del patrimonio del Fondo, nei termini temporali concordati con la SGR e comunque entro il trentesimo giorno che segue la scadenza di ciascun semestre di anno solare; (ii) predisposizione, su richiesta della SGR, di un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile del patrimonio del Fondo che la SGR stessa intenda vendere nella gestione del Fondo. Tale giudizio di congruità, predisposto in conformità alle applicabili disposizioni di legge e regolamentari, deve essere corredato da una relazione analitica contenente i criteri seguiti nella valutazione.

Politica di investimento del Fondo

1) Il patrimonio del Fondo è investito, nel rispetto dei limiti normativi di concentrazione e frazionamento dei rischi stabiliti dalla normativa tempo per tempo vigente, in beni immobili con destinazione alberghiera, direzionale, commerciale, logistica e industriale, con particolare riguardo ad immobili con destinazione alberghiera, ricettiva, turistico-ricreativa.

2) Il patrimonio del Fondo può essere investito, anche in (i) 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, (ii) in operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria di specifici immobili o proprietà del Fondo finalizzate al miglioramento della redditività d'impiego, nonché (iii) in specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, per tali intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento. I predetti interventi saranno effettuati anche

su aree e immobili in concessione al Fondo o sui quali il Fondo abbia un diritto reale di godimento.

Gli investimenti di cui ai precedenti numeri 1) e 2) saranno effettuati sia in Italia che all'estero, preferibilmente in Paesi appartenenti all'Unione Europea.

3) Il patrimonio del Fondo può essere investito, nei limiti stabiliti dalle applicabili disposizioni di legge o regolamentari e dai successivi numeri 4) e 5), in partecipazioni in società immobiliari, quotate e non quotate, per tali intendendosi le partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili. Nel caso di partecipazioni in società immobiliari non quotate le stesse possono essere anche di controllo.

4) 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 nel precedente numero 2).

5) Il patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% (dieci per cento) delle proprie attività in società immobiliari che svolgono attività di costruzione.

6) Le risorse del Fondo potranno essere investite, anche al di sopra del livello connesso alle esigenze di tesoreria, in strumenti finanziari quotati e non quotati, tra i quali anche parti di OICR italiani ed esteri specializzati in investimenti azionari ovvero in quote di altri fondi comuni di investimento immobiliare, depositi bancari, crediti e titoli rappresentativi di crediti, in altri beni con valore determinabile almeno semestralmente; 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.

7) 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.

Indebitamento

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.

Distribuzione dei proventi della gestione del Fondo

1) Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili d'esercizio, risultanti dalla relazione di gestione del Fondo che la SGR deve redigere, diminuiti delle plusvalenze non realizzate, iscritte nella sezione reddituale della relazione medesima.

2) I proventi della gestione del Fondo sono distribuiti agli aventi diritto ogni anno, fatto salvo quanto previsto ai successivi numeri 3), 4), 5) e 6), fino alla scadenza dello stesso o alla sua anticipata liquidazione.

3) I proventi della gestione del Fondo, vengono distribuiti in misura non inferiore all'80% (ottanta per cento) 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.

4) E' in facoltà della SGR di procedere, anche con cadenza infrannuale, alla distribuzione di proventi della gestione del Fondo, sulla base di una relazione di gestione.

5) Fermo restando quanto previsto ai precedenti numeri 2), 3 e 4), a decorrere dal secondo esercizio la distribuzione dei proventi avverrà con cadenza semestrale.

6) Per il primo esercizio successivo alla data di chiusura della sottoscrizione delle quote, i

proventi realizzati non vengono distribuiti. Tali proventi, al netto delle eventuali perdite, concorreranno alla formazione dei proventi da distribuire negli esercizi successivi o potranno essere reinvestiti.

7) La distribuzione dei proventi di gestione del Fondo viene deliberata dal consiglio di amministrazione della SGR contestualmente all'approvazione della relazione di gestione del Fondo ed effettuata nei confronti degli aventi diritto entro i trenta giorni successivi e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A..

8) Si considerano aventi diritto a questi fini i partecipanti che – alla data di messa in pagamento dei proventi – risultino titolari delle quote del Fondo depositate presso gli intermediari autorizzati.

9) I proventi sono distribuiti agli aventi diritto con valuta per il pagante entro il trentesimo giorno dall'approvazione della relazione annuale di gestione del Fondo o della relazione semestrale dello stesso da parte del consiglio di amministrazione della SGR e, comunque, nel rispetto del calendario delle date di stacco previste da Borsa Italiana S.p.A..

Rimborsi parziali pro quota

La SGR, a fronte di disinvestimenti realizzati, può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota.

In tal caso la SGR deve:

- dare preventiva comunicazione alla Banca d'Italia delle attività disinvestite;
- dare informativa agli investitori dei disinvestimenti effettuati tramite pubblicazione sul quotidiano "Il Sole 24 ore", precisando 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 per ottenere il rimborso.

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 di investimento. Il consiglio di amministrazione della SGR, conformemente alle previsioni statutarie ed alla vigente normativa in materia, può conferire a soggetti esterni alla SGR, anche appartenenti ai gruppi cui appartengono gli azionisti della SGR:

- deleghe aventi ad oggetto la gestione commerciale ed amministrativa dei beni immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo. Il soggetto delegato è autorizzato ad avvalersi di prestatori di beni e di servizi terzi di propria fiducia nell'ambito delle deleghe ad esso attribuite; resta fermo che il delegato non potrà avere potere decisionale in merito alla compravendita degli immobili e alla definizione dei contratti di locazione dei medesimi;
- 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;
- 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.

In ogni caso, le deleghe eventualmente conferite:

- non implicano alcun esonero o limitazione di responsabilità del consiglio

di amministrazione della SGR nei confronti dei Partecipanti: pertanto il delegato deve attenersi al rispetto delle istruzioni impartite dai competenti organi della SGR per l'esecuzione di ogni operazione;

- devono avere durata determinata e possono essere revocate con effetto immediato dalla SGR e hanno carattere non esclusivo;
- 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;
- prevedono le modalità di esercizio della funzione di controllo da parte del Depositario; e
- sono soggette alla vigente normativa e devono essere in armonia con i presidi diretti ad evitare conflitti di interesse.

La SGR può inoltre avvalersi della collaborazione di consulenti tecnici e/o finanziari nel settore immobiliare (c.d. servizi di “*advisory*”) per ampliare le proprie conoscenze circa il mercato immobiliare ove il Fondo investe, nonché di professionisti, tecnici (c.d. servizi di “*due diligence*”) e/o agenti immobiliari per qualsiasi necessità operativa del Fondo.

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.

Governance del Fondo

(A) - Assemblea dei Partecipanti

I partecipanti si riuniscono in un'assemblea (di seguito, l'“**Assemblea dei Partecipanti**” o l'“**Assemblea**”) per deliberare sulle materie alla stessa riservate ai sensi del Regolamento secondo i termini e le condizioni dallo stesso indicate.

La convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti è disposta dal consiglio di amministrazione della Società di Gestione di propria iniziativa ovvero quando ne facciano

richiesta tanti Partecipanti che rappresentino almeno il 10% del valore delle Quote in circolazione e nella domanda siano indicati gli argomenti da trattare, nei limiti delle competenze alla stessa attribuite ai sensi del Regolamento.

Possono prendere parte all'Assemblea i partecipanti che risultino titolari delle Quote da almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui si riunisce l'Assemblea. Le Quote rimarranno indisponibili sino alla data dell'Assemblea.

All'Assemblea avrà inoltre diritto di partecipare l'amministratore delegato della SGR. I partecipanti possono farsi rappresentare nelle riunioni dell'Assemblea, in conformità ai termini e condizioni di cui all'art. 2372 del codice civile. La rappresentanza è sempre revocabile con atto che deve pervenire al rappresentante almeno il giorno precedente a quello previsto per l'adunanza. La delega non può essere rilasciata con il nome del rappresentante in bianco ed il rappresentante può farsi sostituire solo da chi sia espressamente indicato nella delega. La rappresentanza non può essere conferita alla SGR, ai suoi soci, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti nonché alle società del gruppo della SGR, amministratori, sindaci, direttori generali e dipendenti di tali soggetti.

L'Assemblea dei Partecipanti è presieduta dal Presidente, che può farsi assistere da un segretario nominato dall'Assemblea dei Partecipanti, e che provvede agli adempimenti formali necessari alla convocazione dell'Assemblea, ne presiede lo svolgimento e cura la pubblicità delle relative deliberazioni. In particolare, spetta al Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti constatare il diritto di intervento, anche per delega, accertarne la regolare costituzione, accertare la sussistenza di ipotesi di sospensione del diritto di voto, nonché dirigere e regolare la discussione, stabilire l'ordine e le modalità di votazione nonché proclamare 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 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 SGR, 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 del 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 delibera in merito:

- a) alla elezione del Presidente dell'Assemblea;
- b) alla richiesta di ammissione a quotazione, qualora la SGR non vi provveda;
- c) alla sostituzione della SGR;

- d) alla modifica delle politiche di gestione del Fondo;
- e) alle modifiche del regolamento di gestione del Fondo che incidano sulle caratteristiche o sullo scopo dello stesso; e
- f) alla liquidazione anticipata del Fondo.

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

(B) Comitati consultivi

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

B.1 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 SGR tra soggetti esterni alla SGR dotati di specifica e comprovata competenza in materia immobiliare, finanziaria, fiscale, economica o giuridica connessa all'attività del Fondo ed in possesso dei requisiti di indipendenza analoghi a quelli richiesti per gli amministratori indipendenti dal "Protocollo

di Autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi" adottato da Assogestioni. Il Comitato Investimenti esprime un parere consultivo e non vincolante su operazioni di investimento/disinvestimento di importo superiore a Euro 20 milioni per singolo investimento nonché un parere sulle operazioni di cui all'articolo 10.13.2 del Regolamento (Operazioni in conflitto di interesse) di qualsiasi importo. Le spese inerenti al Comitato Investimenti sono a carico della SGR.

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.

B.2 Comitato di supervisione dei rischi e dei controlli

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

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

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

Spese di gestione

Il compenso spettante alla Società di Gestione è composto da una commissione fissa di gestione (di seguito, la "**Commissione di Gestione**") e da una commissione variabile finale (di seguito, la "**Commissione Variabile Finale**"), che saranno determinate rispettivamente in conformità alle disposizioni di cui alle successive lettere A e B.

A. Commissione di Gestione: la Commissione di Gestione sarà pari all'1,3% annuo del valore complessivo netto delle attività del Fondo, come risultante dalla relazione annuale approvata, 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. Per il primo anno di operatività del Fondo, il compenso è pari a 1,3% su base annua dell'ammontare sottoscritto del Fondo, salvo conguaglio in relazione al valore complessivo netto del Fondo evidenziato

dalla relazione annuale.

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;

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

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

Alla SGR compete un ammontare uguale al 20% (venti per cento) 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 e Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 del Fondo)

Le n. 2.105.323 quote del Fondo sono state oggetto del Collocamento che si è chiuso in data 15 dicembre 2006 con l'assegnazione delle quote offerte al valore iniziale unitario di Euro 100 ciascuna.

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

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

Al 31 dicembre 2015, data cui si riferisce l'ultima relazione di gestione del Fondo disponibile, il Fondo aveva un Valore Complessivo Netto pari ad Euro 193.051.034 ed il suo patrimonio è suddiviso in n. 2.105.323 quote, sottoscritte ed interamente liberate. Sulla base della Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, il valore netto unitario delle Quote era pari a Euro 91,697. Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, non sono state emesse classi di quote diverse dalle Quote del Fondo, né sussiste alcun impegno per l'emissione di nuove quote o di diversi strumenti finanziari relativi al Fondo.

Le Quote del Fondo sono quotate unicamente in Italia sul MIV. Il prezzo ufficiale di borsa alla Data di Riferimento è pari a Euro 52,22.

B.2.2.3 Principali possessori di Quote del Fondo

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa altri possessori di Quote del Fondo, salvo quanto segue.

Sulla base di quanto indicato nel comunicato della SGR reso in data 8 luglio 2016 ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti, relativo all'Offerta GSF Eagle Opportunity, il fondo "Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", anch'esso gestito dalla SGR, detiene n. 200.000 Quote del Fondo, che rappresentano circa il 9,5% della totalità delle quote emesse del Fondo.

Inoltre, ai sensi di legge la società di gestione deve mantenere, per l'intera durata del Fondo, Quote per un importo (i) non inferiore al 2% del valore complessivo netto iniziale del Fondo, ove tale valore sia inferiore o uguale ad Euro 150 milioni di Euro, ovvero (ii) ove tale valori superi Euro 150 milioni, non inferiore al 2% fino a concorrere all'ammontare di Euro 150 milioni e non inferiore all'1% per la parte eccedente tale ammontare. Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, sulla base delle informazioni contenute nel bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015 di IDeA FIMIT, la SGR detiene n. 38.133 quote, di cui 36.054 costituenti investimento obbligatorio, che rappresentano circa il 1,811% della totalità delle quote emesse del Fondo.

B.2.2.4 Sintetica descrizione del patrimonio del Fondo

Al 31 dicembre 2015, il patrimonio del Fondo – secondo quanto riportato nella Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2015 - era costituito da n. 12 immobili, per un controvalore a costo storico pari ad Euro 256.333.538⁷.

Alla stessa data, il valore di mercato di tale patrimonio è stato stimato in Euro 200.000.000, come risulta dalla perizia redatta in data 10 febbraio 2016 dall'Esperto Indipendente avente quale data di

⁷ Costo storico comprensivo di oneri accessori di acquisto e di costi capitalizzati.

riferimento il 31 dicembre 2015, pari al 93,21% del totale dell'attivo e in diminuzione del 5,15% rispetto al 31 dicembre 2014 (Euro 210.860.000).

Nel corso dell'esercizio 2015 e nel primo trimestre dell'esercizio 2016 la SGR non ha perfezionato il trasferimento di alcun immobile del Fondo.

Gli immobili sono siti unicamente in Italia.

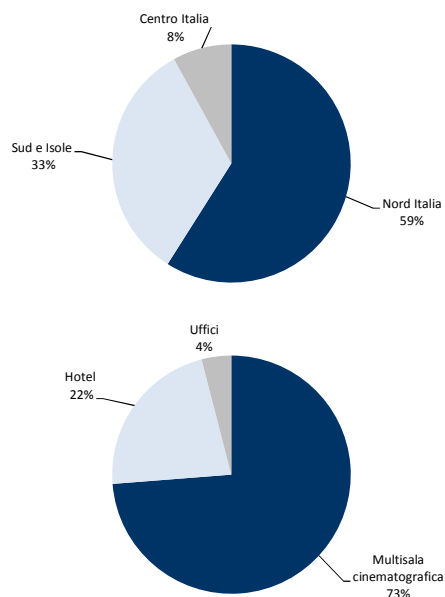
La tabella che segue riporta i dati identificativi di sintesi degli immobili detenuti dal Fondo sulla base della Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 e del resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016.

#	IMMOBILE	DESTINAZIONE PREVALENTE	UBICAZIONE	INDIRIZZO	PROPRIET A'	COSTO STORICO (€)	VALORE AL 31.12.2015 (€)
1	Serena Majestic Hotel & Residence	Alberghiera	Montesilvano (PE)	Viale Carlo Maresca Civ. 12	Diretta	37.287.741	
2	Serenè Village	Alberghiera	Marina di Cutro (KR)	Strada Statale 106 Al Km 219	Diretta	40.395.861	
3	Calaserena Village	Alberghiera	Maracalagonis (CA)	Viale Leonardo Da Vinci	Diretta	35.584.601	
4	Via Quaranta 40	Uffici	Milano	Via Quaranta, 40	Diretta	16.689.896	
5	Multisala Salerno	Multisala cinematografica	Salerno	Via Antonio Bandiera	Diretta	14.799.650	
6	Multisala Torino	Multisala cinematografica	Torino	San Michelangelo Garove 24	Diretta	11.893.611	
7	Multisala Livorno	Multisala cinematografica	Livorno	Via Bacchelli	Diretta	10.109.472	
8	Multisala Vicenza	Multisala cinematografica	Torri di Quartesolo (VI)	Via Brescia 13	Diretta	10.344.808	
9	Multisala Bologna	Multisala cinematografica	Bologna	Viale Europa 5	Diretta	19.720.883	
10	Multisala Treviso	Multisala cinematografica	Silea (TV)	Via Sile 8	Diretta	21.710.067	
11	Multisala Padova	Multisala cinematografica	Limena (PD)	Via Breda 15	Diretta	21.731.726	
12	Multisala Parma	Multisala cinematografica	Parma	Via Usberti	Diretta	16.065.223	
TOTALI						256.333.538	200.000.000

Fonte: analisi ed elaborazioni su dati estratti dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

In data 31 marzo 2010, quando il Fondo ha acquisito il cinema multiplex (vedi immobile #6 nella tabella soprastante), sito nel Comune di Torino e facente parte del complesso denominato "Parco Commerciale Dora", ha acquisito altresì una partecipazione pari al 12,8% nella società Parco Dora Società Consortile a r.l.. La società si occupa dell'amministrazione delle parti comuni del Parco Commerciale e di quelle di proprietà privata e pubblica di uso consortile per le quali la società ha ricevuto incarico di gestione. La partecipazione è stata valutata al costo di acquisto, invariato alla data del 31 dicembre 2015.

I grafici che seguono, inoltre, riportano l'*asset allocation* del patrimonio 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 dalla Relazione di gestione al 31 dicembre 2015).



Fonte: analisi ed elaborazioni su dati estratti dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

B.2.2.5 Andamento recente e prospettive

a) Andamento recente

Di seguito vengono riportate le informazioni più significative relative all'andamento del Fondo nel corso dell'esercizio 2015, tratte dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015. In aggiunta, sono state incluse ulteriori informazioni come evidenziate nel resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016, approvato dal consiglio di amministrazione della SGR in data 11 maggio 2016. I documenti sopra indicati sono disponibili nei luoghi indicati al Paragrafo N del presente Documento di Offerta, cui si rimanda per ogni approfondimento.

Si segnala, inoltre, che sulla base del calendario eventi pubblicato dalla SGR sul sito internet del Fondo (www.fondodelta.it), in data 28 luglio 2016 è prevista l'approvazione della relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2016.

1. La gestione immobiliare

Per quanto riguarda l'attività di locazione del portafoglio immobiliare del Fondo, alla data del 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), "Serenè Village", sito in Cutro (KR). I restanti dieci contratti in essere hanno ad oggetto i seguenti immobili: l'immobile direzionale sito in Milano, via Quaranta 40, (su cui insistono due contratti) e gli otto immobili a destinazione multisala cinematografica.

L'ammontare 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 annuo dei contratti vigenti alla data del 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). Tale differenza è riconducibile principalmente all'incremento, previsto contrattualmente, dei canoni di locazione riferiti agli otto immobili a destinazione multisala.

Nella seguente tabella sono riportati dati di maggior dettaglio sugli immobili detenuti dal Fondo.

#	IMMOBILE	SUPERFICIE LOCATA (MQ)	CONDUTTORE	SCADENZA CONTRATTO	CANONE / INDENNITA' AL 31.12.2015 (€)	CANONE ANNUO MEDIO(€ / MQ)
1	Serena Majestic Hotel & Residence	28.823	Blueserena S.p.A	Da oltre 7 a 9 anni	2.067.167	71,72
2	Serenè Village	18.884	Blueserena S.p.A	Da oltre 7 a 9 anni	2.265.792	119,98
3	Calaserena Village	12.404	Blueserena S.p.A	Da oltre 7 a 9 anni	1.994.086	160,76
4	Via Quaranta 40**	7.030	Gabetti Property Solutions	Da oltre 7 a 9 anni	883.625	125,69
5	Multisala Salerno	8.444	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	1.143.098*	135,37*
6	Multisala Torino	6.910	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	915.951*	132,55*
7	Multisala Livorno	8.588	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	775.035*	90,25*
8	Multisala Vicenza	8.681	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	788.706*	90,85*
9	Multisala Bologna	7.536	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	1.519.574*	201,64*
10	Multisala Treviso	11.431	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	1.771.944*	155,01*
11	Multisala Padova	17.132	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	1.776.072*	103,67*
12	Multisala Parma	11.614	The Space Cinema	Oltre 9 anni*	1.315.800*	113,30*
TOTALI		147.477			17.216.850	

(*) Dati oggetto di successiva modificazione, ivi inclusi i canoni di competenza dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, in base ai nuovi termini contrattuali stipulati in data 29 aprile 2016, di seguito dettagliati.

(**) Immobile cui fanno riferimento due canoni di locazione

Fonte: analisi ed elaborazioni su dati estratti dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Con riferimento ai contratti di locazione relativi agli otto immobili a destinazione multisala cinematografica, il 29 aprile 2016 le parti hanno perfezionato un accordo che prevede, *inter alia*, lo scioglimento consensuale al 10 aprile 2016 degli otto contratti di locazione vigenti e la contestuale stipula di altrettanti nuovi contratti di locazione a partire dal 11 aprile 2016. Di seguito ne sono riassunte le principali condizioni:

- (i) durata di 14 anni e 9 mesi più 6 anni a partire dal 11 aprile 2016 senza diritto di recesso anticipato;
- (ii) aumento dell'importo massimo del canone variabile e contestuale diminuzione della soglia di presenze utilizzata per il calcolo della 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.

2. Dismissione dei cespiti in portafoglio

La tabella che segue riassume le cessioni effettuate dal Fondo dall'avvio operativo del Fondo alla data del 31 dicembre 2015:

#	IMMOBILE DISINVESTITO	UBICAZIONE	DATA ACQUISTO	COSTO ACQUISTO (B)	DATA REALIZZO	RICAVI DA REALIZZO (A)	PROVENTI NETTI GENERATI (C)	PROFITTO NETTO (A)-(B)+(C)
1	Grand Hotel Ambasciatori	Bari, Via Omodeo	19/03/2008	15.553.859	19/05/2011	15.500.000	(832.131)	(885.991)
2	Forte Village Resort	Cagliari, Santa Margherita di Pula	27/06/2007	119.136.699	02/10/2014	90.000.000	37.635.290	8.498.591

Fonte: analisi ed elaborazioni su dati estratti dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

3. Operazioni di finanziamento

Alla data del 31 marzo 2016, il Fondo ha in essere un unico finanziamento, sottoscritto in data 29 dicembre 2010 contestualmente all'acquisto di tre immobili a destinazione multisala

cinematografica, situati nei comuni di Silea (TV), Limena (PD) e Parma. Tale finanziamento, concesso da Intesa Sanpaolo S.p.A. per un ammontare complessivo di Euro 46.346.236, è garantito da ipoteca sugli immobili a destinazione multisala cinematografica di cui sopra, la scadenza originaria era il 31 dicembre 2015, prorogata al 31 dicembre 2016. Il finanziamento è regolato ad un tasso di interesse pari al tasso Euribor 6 mesi, maggiorato di uno *spread* pari a 235 punti base. Il debito residuo al 31 marzo 2016 è pari a Euro 19.421.882.

La tabella che segue riassume le principali caratteristiche del detto finanziamento ipotecario.

ISTITUTO DI CREDITO	DEBITI AL 2015	INTERESSI AL 31.12.2015	SCADENZA	TASSO MEDIO	VALORE GARANZIA	LOAN TO VALUE
Intesa Sanpaolo	19.421.882	606.148	31.12.2016	2,72%	92.629.472	9,7%*

(*) *Loan To Value* sulla base del valore del portafoglio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2015 (Euro 200.000.000).

Fonte: analisi ed elaborazioni su dati estratti dalla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Al fine di operare una copertura dai rischi di oscillazione dei tassi di interesse, il Fondo in data 30 novembre 2015 ha rinnovato lo strumento derivato "*Interest Rate Cap*" al tasso del 3% vs Euribor 6 mesi acquistato da Intesa Sanpaolo S.p.A., decorrenza 31 dicembre 2015, pagamento *up front* di un premio di Euro 5.000, scadenza 31 dicembre 2016 e copertura pari all'100,4% del debito residuo.

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2016 è di Euro 10.969.852 (al 31 dicembre 2015 era di Euro 6.466.785), di cui Euro 5.082.305 relativi a conti correnti vincolati a seguito della concessione del finanziamento ipotecario.

A fini di completezza, si segnala che, sulla base di quanto indicato nel comunicato della SGR reso in data 8 luglio 2016 ai sensi dell'articolo 103, comma 3, del TUF e dell'articolo 39 del Regolamento Emittenti, relativo all'Offerta GSF Eagle Opportunity, con valuta 25 maggio 2016 la SGR, per conto del Fondo, ha provveduto ad effettuare un rimborso volontario di capitale pari a Euro 7.000.000,00 con riferimento al finanziamento con Intesa Sanpaolo di cui sopra. Pertanto, secondo quanto indicato nel comunicato della SGR, in data 8 luglio 2016, il debito residuo a valere sul predetto finanziamento è pari a Euro 12.421.882,00..

4. Risultato economico

Il Fondo ha registrato nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 una perdita pari a Euro 633.400, determinata principalmente dai seguenti fattori:

- (i) canoni di locazione ed altri proventi per Euro 18.133.571
- (ii) minusvalenze non realizzate da valutazione immobili per Euro 10.973.490
- (iii) oneri di gestione immobili comprensivi di IMU e TASI per Euro 4.137.565
- (iv) altri oneri di gestione per Euro 2.821.379
- (v) oneri finanziari per Euro 653.954

Nel corso dell'esercizio precedente (chiuso al 31 dicembre 2014) il Fondo ha registrato una perdita pari a Euro 4.756.248, come di seguito dettagliato.

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2015				
SEZIONE 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 non quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	-	-	-	-
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	-	-	-	-
A3.2 utili/perdite da realizzi	-	-	-	-
A3.3 plus/minusvalenze	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-	-	-	-
A4.1 di copertura	-	-	-	-
A4.2 non di copertura	-	-	-	-
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	18.133.571	21.633.005	21.633.005	
B1.1 canoni di locazione	16.216.232	21.229.748	21.229.748	
B1.2 altri proventi	1.917.339	403.257	403.257	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-	-7.994.333	-7.994.333	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-10.973.490	-7.036.069	-7.036.069	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-2.567.922	.3157181	.3157181	
B4.1 oneri non ripetibili	-890.833	-2.638.711	-2.638.711	
B4.2 oneri ripetibili	-1.677.089	-518.470	-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	-1.871.513	
Risultato gestione beni immobili (B)		3.022.516	1.573.909	
C. CREDITI				
C1. C1. Interessi attivi e proventi assimilati	-	-	-	
C2. C2. Incrementi/decrementi di valore	-	-	-	
Risultato gestione crediti (C)				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. D1. Interessi attivi e proventi assimilati	15	49	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	

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2015				
SEZIONE REDDITUALE				
		Relazione al 31/12/2015	Relazione esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA	-	-	-	-
F1.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F1.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA	-	-	-	-
F2.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F2.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
F3. LIQUIDITA'	-	-	-	-
F3.1 Risultati realizzati	-	-	-	-
F3.2 Risultati non realizzati	-	-	-	-
Risultato della gestione cambi (F)		-		-
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-	-	-	-
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-	-	-	-
Risultato altre operazioni di gestione (G)		-		-
Risultato lordo della gestione caratteristica (RGI+F+G)		3.022.531		1.573.958
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-606.148	-2.863.944	-2.863.944	-2.863.944
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-606.148	-2.863.944	-2.863.944	-2.863.944
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-47.806	-304.154	-304.154	-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	-2.538.340	-2.538.340
I2. Commissioni depositario	-61.936	-61.815	-61.815	-61.815
I3. Oneri per esperti indipendenti	-33.546	-35.500	-35.500	-35.500
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-18.741	-27.141	-27.141	-27.141
I5. Altri oneri di gestione	-119.021	-114.893	-114.893	-114.893
I6. Spese di quotazione	-44.600	-44.600	-44.600	-44.600
Risultato oneri Didi 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	146.877	146.877
L3. Altri oneri	-319.178	-486.696	-486.696	-486.696
Risultato altri ricavi e oneri (L)		-180.598		-339.819
Risultato della gestione prima delle imposte (RNGC+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.

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
		Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente
ATTIVITA'	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	6.401	0,00%	6.401	0,00%
Strumenti finanziari non quotati	6.401	0,00%	6.401	0,00%
A1. Partecipazioni di controllo	-	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%	-	0,00%
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	0,00%	-	0,00%
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	2 00.000.000	93,21%	2 10.860.000	95,60%
B1. Immobili dati in locazione	1 98.815.000	92,66%	2 09.635.000	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%	2.022	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	0,00%	2.022	0,00%
C2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
D. DEPOSITI BANCARI	-	0,00%	-	0,00%
D1. A vista	-	0,00%	-	0,00%
D2. Altri	-	0,00%	-	0,00%
E. ALTRI BENI	-	0,00%	-	0,00%
E1. Altri Beni	-	0,00%	-	0,00%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.466.785	3,01%	4.204.589	1,91%
F1. Liquidità disponibile	6.466.785	3,01%	4.204.589	1,91%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	0,00%	-	0,00%
G. ALTRE ATTIVITA'	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 ATTIVITA'	214.554.811	100,00%	2 20.580.694	100,00%

RELAZIONE DI GESTIONE DEL FONDO DELTA IMMOBILIARE al 31/12/2015				
SITUAZIONE PATRIMONIALE				
	Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
PASSIVITA' E NETTO	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
H. FINANZIAMENTI 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 PASSIVITA'	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 PASSIVITA'	21.503.777	100,00%	26.896.260	100,00%
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	193.051.034		193.684.434	
Numero delle quote in circolazione	2.105.323		2.105.323	
Valore attuale 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

5. Distribuzione dei proventi e rimborso parziale pro-quota

Alla luce del risultato di gestione del Fondo e tenendo conto delle condizioni previste dal Regolamento del Fondo stesso, non è stato possibile procedere alla distribuzione di alcun provento per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015. Allo stesso modo, dalla Data di Inizio dell'Operatività il Fondo non ha effettuato alcuna distribuzione di proventi.

In data 29 ottobre 2014, IDEa FIMIT a fronte del disinvestimento effettuato durante l'esercizio del complesso immobiliare Forte Village Resort, ha deliberato la distribuzione di un rimborso parziale pro-quota per un ammontare complessivo di Euro 9.473.953, corrispondente a Euro 4,50 pro-quota.

6. Variazione del valore di mercato del portafoglio

Al 31 dicembre 2015 il portafoglio immobiliare è stato valutato Euro 200.000.000, in diminuzione del 5.15% rispetto al 31 dicembre 2014 (Euro 210.860.000).

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

Al 31 dicembre 2015 il valore complessivo netto del Fondo era pari ad Euro 193.051.034, in diminuzione dello 0,33% rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2014 (Euro 193.684.434). Alla medesima data il valore netto unitario della quota risultava pertanto pari a Euro 91,697, rispetto a Euro 91,997 del 31 dicembre 2014.

Considerando la variazione del NAV dalla Data di Inizio dell'Operatività del Fondo, il Valore

Complessivo Netto del Fondo è passato da Euro 210.532.300 a Euro 193.051.034 ed il valore unitario della quota è passato da Euro 100,000 a Euro 91,697. Il decremento è dato dall'effetto combinato dei risultati dei vari esercizi e dal sopracitato rimborso pro quota avvenuto nel corso dell'esercizio 2014 per Euro 4,50.

Nella tabella di seguito è riportato sinteticamente l'andamento del Valore Complessivo Netto del Fondo, oltre ad altre grandezze di riferimento.

Periodo	NAV (€ / mln)	QUOTE (#)	NAV UNITARIO (€)	RIMBORSI PARZIALI (€ / mln)	RIMBORSI PARZIALI PER QUOTA (€)	NAV NETTO RIMBORSI (€ / mln)	NAV UNITARIO NETTO RIMBORSI (€)	IMMOBILI (#)	VALORE IMMOBILI (€ / mln)
21/02/06	210,532	2.105.323	100,000	-	-	210,532	100,000	-	-
31/12/06	210,592	2.105.323	100,028	-	-	210,592	100,028	-	-
31/12/07	207,356	2.105.323	98,492	-	-	207,356	98,492	4	210,277
31/12/08	202,807	2.105.323	96,331	-	-	202,807	96,331	5	222,214
31/12/09	193,085	2.105.323	91,713	-	-	193,085	91,713	11	298,923
31/12/10	207,065	2.105.323	98,353	-	-	207,065	98,353	14	365,885
31/12/11	209,740	2.105.323	99,624	-	-	209,740	99,624	13	342,443
31/12/12	204,090	2.105.323	96,940	-	-	204,090	96,940	13	325,047
31/12/13	207,915	2.105.323	98,757	-	-	207,915	98,757	13	315,654
31/12/14	193,684	2.105.323	91,997	9,474	4,500	184,210	87,497	12	210,860
31/12/15	193,051	2.105.323	91,697	-	-	193,051	91,697	12	200,000

Fonte: rielaborazioni su dati estratti dai rendiconti di gestione del Fondo afferenti gli esercizi di riferimento.

8. La performance del Fondo dalla Data di Inizio dell'Operatività al 31 dicembre 2015

Si riporta di seguito un riepilogo della redditività del Fondo relativo all'esercizio 2015, nonché per il periodo intercorrente tra la Data di Inizio dell'Operatività ed il 31 dicembre 2015.

Tasso Interno di Rendimento (TIR)

Il Tasso Interno di Rendimento rappresenta il rendimento complessivo del Fondo, ossia il tasso di interesse composto annuale dalla Data di Inizio dell'Operatività al 31 dicembre 2015, calcolato in base ai flussi di cassa rappresentati dall'esborso 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.

Tale valore è indicativo della potenziale redditività complessiva conseguibile dall'investitore se il patrimonio immobiliare fosse stato liquidato alla data del 31 dicembre 2015 al valore di perizia indicato dall'Esperto Indipendente. Tale rendimento è puramente indicativo e non vi è alcuna certezza che potrà essere effettivamente conseguito nel tempo.

Il Tasso Interno di Rendimento del Fondo, calcolato come sopra indicato con riferimento al 31 dicembre 2015, risulta essere pari a -0,43%, come si evince dalla tabella che segue.

CALCOLO DEL VALORE ATTUALE NETTO	IMPORTO	% DEI VERSAMENTI EFFETTUATI
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse per prezzo di emissione)	210.532.300	100,0%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	210.532.300	100,0%
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%
FLUSSI DI CASSA RILEVANTI PER GLI INVESTITORI	IMPORTO	DATA
Totale versamenti effettuati	-210.532.300	22-12-06
Rimborsi di quote effettuati	9.473.953	05-11-14
Proventi complessivi distribuiti		
Valore Attuale Netto al 31/12/2015	193.051.034	31-12-15
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO AL 31/12/2015		-0,43%

Fonte: rielaborazioni dell'Offerente sulla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

9. L'andamento della quotazione

Il prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento è pari ad Euro 52,22, inferiore del 45,32% rispetto al valore di sottoscrizione rettificato dei rimborsi pro-quota effettuati dalla Data di Inizio dell'Operatività del Fondo (per complessivi € 4,50 per Quota), pari a € 95,50.

Relativamente all'andamento dei prezzi e dei volumi giornalieri scambiati, il Fondo ha evidenziato i seguenti andamenti:

- (i) il prezzo ufficiale delle quote del Fondo ha raggiunto il suo massimo (prima dell'annuncio dell'Offerta) a Euro 53,99 in data 8 giugno 2016, allineandosi con il corrispettivo offerto da GSF Eagle Opportunity e rimanendo ancora al di sotto del Prezzo Offerto. Prima della

pubblicazione di tale offerta pubblica, il prezzo delle quote aveva toccato il punto di massimo degli ultimi 12 mesi a Euro 48,36 in data 30 maggio 2016;

- (ii) i volumi medi del Fondo scambiati sul mercato sono stati pari a 1.799 Quote giornaliere nel corso del 2016 e a 1.850 Quote giornaliere negli ultimi 12 mesi.

Alla Data di Riferimento lo sconto tra il prezzo ufficiale di borsa della Quota (Euro 52,22) e il valore della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) risulta pari al 43,05%.

ANDAMENTO DELLE QUOTE DEL FONDO NEGLI ULTIMI 12 MESI



b) Prospettive

In base a quanto riportato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, nonché sul sito internet del Fondo, www.fondodelta.it, il consiglio di amministrazione di IDeA FIMIT ha deliberato, in data 8 settembre 2014, una proroga non superiore a tre anni della durata del Fondo 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. La nuova data di scadenza del Fondo è stata quindi fissata entro il 31 dicembre 2017.

In base a quanto riportato sul sito internet del Fondo, la decisione di esercitare tale facoltà è stata adottata nell'esclusivo interesse dei partecipanti al Fondo ed è dipesa dalle oggettive condizioni generali del mercato immobiliare italiano, che non hanno consentito di completare la liquidazione entro la scadenza del 31 dicembre 2014.

Secondo quanto comunicato dalla SGR, 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.

Inoltre, secondo quanto riportato nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, la SGR proseguirà nell'attività di gestione professionale del Fondo e nelle attività di commercializzazione

finalizzate alla dismissione degli immobili dello stesso.

Quanto ai programmi elaborati dall'Offerente relativamente al Fondo, si veda per ulteriori dettagli il Paragrafo G.2.2 del presente Documento di Offerta.

B.3 Intermediari

BNP Paribas Securities Services, *società en commandite per actions*, con sede legale in Parigi (Francia), Rue d'Antin 3, che agisce tramite la propria succursale di Milano con sede in Via Ansperto 5 iscritta al registro delle imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale 13449250151 e iscritta nell'Albo tenuto da Banca d'Italia ai sensi del D. Lgs 385/1993 con il n. 5483, è stato nominato quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all'Offerta (l'**"Intermediario Incaricato del Coordinamento"**).

BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano, che svolge il ruolo di Intermediario Incaricato del Coordinamento e ha rilasciato la dichiarazione di avvenuta costituzione della garanzia di esatto adempimento ai sensi dell'art. 37-*bis* del Regolamento Emittenti in relazione al Corrispettivo Base ai fini della presente Offerta e svolge il ruolo di mandatario dell'Offerente ai sensi del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, svolge altresì sia il ruolo di banca depositaria del Fondo come meglio illustrato nel successivo Paragrafo B.2.2, sia il ruolo di soggetto mandatario di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nello svolgimento del mandato irrevocabile alla riscossione e pagamento del corrispettivo aggiuntivo di cui all'Offerta GSF Eagle Opportunity, sia il ruolo di intermediario incaricato alla raccolta delle adesioni, su incarico di UniCredi Bank AG quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni, nel contesto dell'Offerta GSF Eagle Opportunity. A tal proposito, si segnala che le attività di BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano da svolgersi ai fini della presente Offerta come sopra indicate saranno espletate da una divisione diversa e distinta da quelle che svolgono le funzioni, rispettivamente, di banca depositaria del Fondo e di mandataria di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. nello svolgimento del suddetto mandato irrevocabile conferito da quest'ultima ai fini dell' Offerta GSF Eagle Opportunity.

BNP Paribas Securities Services, succursale di Milano, società che svolge le attività sopra indicate, dichiara che nell'ambito della propria attività ordinaria (i) vanta e/o potrebbe vantare rapporti creditizi, anche significativi, con società del gruppo della SGR, e (ii) presta o potrebbe prestare servizi di *lending*, consulenza e di *investment banking* e/o *corporate finance* a favore della SGR e/o società facenti parte del relativo gruppo.

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:

- Banca Aletti & C. S.p.A. – Gruppo Banco Popolare
- Banca Akros S.p.A. – Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano

Le schede di adesione all'Offerta (le **"Schede di Adesione"**) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari autorizzati all'offerta di servizi finanziari quali, tra gli altri, banche, Sim, altre imprese di investimento, agenti di cambio (gli **"Intermediari Depositari"**), nei termini specificati al Paragrafo F.1 del presente Documento di Offerta.

Gli Intermediari Incaricati raccoglieranno le adesioni all'Offerta e manterranno in deposito le Quote portate in adesione all'Offerta. Le adesioni saranno ricevute dagli Intermediari Incaricati: (i) direttamente mediante raccolta delle Schede di Adesione dagli aderenti all'Offerta, ovvero (ii)

indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari, i quali raccoglieranno le Schede di Adesione dagli aderenti all'Offerta.

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 su un conto deposito intestato all'Offerente presso BNP Paribas.

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

Il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione e i documenti indicati nel Paragrafo N del presente Documento di Offerta saranno altresì disponibili sui siti internet dell'Offerente (<http://www.opadelta-navona.com>), nonché sul sito internet del Global Information Agent (<http://sodali-transactions.com/delta-immobiliare-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita>).

B.4 Global Information Agent

Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stato nominato quale *global information agent* al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i titolari di Quote del Fondo (il "**Global Information Agent**"). A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un account di posta elettronica dedicato opa.deltaimmobiliare@sodali.com e il numero di telefono 800 595 470. 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.

Per ulteriori dettagli si rinvia al Paragrafo N del presente Documento di Offerta.

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

C.1 Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta e relative quantità

L'Offerta ha ad oggetto le massime n. 1.263.194 Quote del Fondo, quotate sul del MIV, del valore nominale di Euro 95,50 ciascuna⁸. Le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano il 60% della totalità delle quote del Fondo emesse alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta (pari a complessive n. 2.105.323 quote).

Si precisa che il numero di Quote oggetto dell'Offerta potrebbe ulteriormente variare in diminuzione nel caso in cui l'Offerente, entro il termine del Periodo di Adesione, acquisti Quote del Fondo al di fuori dell'Offerta, nel rispetto dell'articolo 41, comma 2, lett. c), dell'articolo 42, comma 2, e dell'articolo 44, comma 8, del Regolamento Emittenti.

C.2 Percentuale di Quote rispetto al totale delle quote emesse del Fondo

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, le Quote oggetto dell'Offerta rappresentano il 60% del totale delle quote emesse del Fondo.

C.3 Autorizzazioni

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

⁸ Valore al netto dei rimborsi parziali pro quota pagati dal periodo di collocamento al 31 dicembre 2015.

D. STRUMENTI FINANZIARI DELL'EMITTENTE POSSEDUTI DALL'OFFERENTE, ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA

D.1 Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente, con la specificazione del titolo di possesso e del diritto di voto

Alla Data di Pubblicazione del Documento di Offerta, l'Offerente e/o le Persone che Agiscono di Concerto non detengono alcuna Quota del Fondo.

D.2 Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, usufrutto o costituzione di pegno

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

E. CORRISPETTIVO UNITARIO PER GLI STRUMENTI FINANZIARI E SUA GIUSTIFICAZIONE

E.1 Indicazione del corrispettivo unitario e sua determinazione

Il corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari a (i) un corrispettivo in contanti pari ad Euro 56,70 (il "**Corrispettivo Base**"), al netto delle eventuali deduzioni di cui al successivo Paragrafo E.1.1, nonché (ii) un corrispettivo eventuale e variabile ulteriore rispetto al Corrispettivo Base (il "**Corrispettivo Aggiuntivo**") calcolato secondo le modalità di cui al successivo Paragrafo E.1.2.

Di seguito si rappresentano le caratteristiche, nonché i termini e le modalità di determinazione del Corrispettivo Base e del Corrispettivo Aggiuntivo.

E.1.1 Il Corrispettivo Base

Il Corrispettivo Base per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari a Euro 56,70.

Dal Corrispettivo Base saranno dedotti (i) eventuali proventi distribuibili di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli aderenti all'Offerta tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del Regolamento del Fondo, (ii) eventuali rimborsi parziali pro quota di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli aderenti all'Offerta tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del Regolamento del Fondo ed (iii) eventuali altri importi di pertinenza di una Quota del Fondo (ivi inclusa, senza limitazione alcuna, a titolo di liquidazione del valore della Quota) che dovessero essere corrisposti agli aderenti all'Offerta tra la Data di Annuncio (inclusa) e la Data di Pagamento (esclusa) ai sensi del Regolamento del Fondo. Si rinvia a quanto indicato in proposito nel precedente Paragrafo A.8.

Il Corrispettivo Base sarà versato interamente in contanti alla Data di Pagamento, come individuata al Paragrafo F.6 del presente Documento di Offerta.

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

L'Esborso Massimo, calcolato sull'ammontare totale delle Quote oggetto dell'Offerta e sul Corrispettivo Base, assumendo che tutte le Quote oggetto della stessa (ossia n. 1.263.194 Quote) siano portate in adesione all'Offerta, è pari ad Euro 71.623.099,80.

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

Periodo di riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€ / quota)	Corrispettivo Base (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo Base
12 mesi	42,38	56,70	33,8%
6 mesi	46,63		21,6%
3 mesi	48,65		16,6%
1 mese	52,86		7,3%
30 giugno 2016	52,22		8,6%

Fonte: FactSet

(*) I dati contenuti nella tabella sono riportati con riferimento al 30 giugno 2016, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio.

Più in particolare, il Corrispettivo Base incorpora:

- un premio del 33,8% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 luglio 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 42,38 per Quota;
- un premio del 21,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 dicembre 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 46,63 per Quota;
- un premio del 16,6% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 marzo 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 48,65 per Quota;
- un premio del 7,3% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 maggio 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,86 per Quota;
- un premio dell'8,6% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,22 per Quota.

Si evidenzia, inoltre, che il prezzo ufficiale di borsa delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di Euro 36,52 per Quota, relativo al 1 settembre 2015, e un valore massimo di Euro 53,99 per Quota, relativo all'8 giugno 2016.

Alla Data di Riferimento lo sconto tra il prezzo ufficiale di borsa della Quota (Euro 52,22) e il valore della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 (Euro 91,697) risulta pari al 43,1%.

Il Corrispettivo Base (alla Data di Annuncio) risulta inferiore di Euro 34,997 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 Base presenta uno sconto pari al 38,2% 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 Base al 19 agosto 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che segue), risulta pari a -5,02%.

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):

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo Base (€ / quota)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo Base	IRR aderendo all'Offerta - Corrispettivo Base ⁽¹⁾	IRR in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV al 31/12/2015 ^(*) (2)
Delta Immobiliare	91,697	56,70	-38,2%	-5,02%	-0,43%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Note:

(1) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 19 agosto 2016.

(2) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione del Fondo al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

E.1.2 Il Corrispettivo Aggiuntivo

Il Corrispettivo Aggiuntivo è un corrispettivo eventuale e variabile ulteriore rispetto al Corrispettivo Base, espresso in Euro, che dovrà essere pagato dall'Offerente agli aderenti all'Offerta qualora IDeA FIMIT, successivamente alla Data di Pagamento e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, effettivamente attribuisca e corrisponda all'Offerente, a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo, somme in denaro complessivamente in misura pari o superiore agli Importi Eccedenti (l'**"Evento Realizzativo"**).

Avuto riguardo a quanto precede, si segnala che, come già illustrato al Paragrafo B.2.2.1 (a cui si rinvia per ulteriori informazioni), in data 8 settembre 2014 il consiglio di amministrazione della SGR ha deliberato di avvalersi del c.d. "Periodo di Grazia" prorogando la durata del Fondo al 31 dicembre 2017 per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio. Fermo restando che la liquidazione del Fondo avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (cfr. articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo, nel periodo compreso dal 1° gennaio 2018 sino al 31 dicembre 2019 (estremi inclusi), — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, l'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo ove se ne verifichino i presupposti.

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

Precisamente, qualora si verifichi l'Evento Realizzativo, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà determinato applicando le percentuali di seguito indicate alla somma complessiva di tutti gli Importi Eccedenti corrisposti dalla SGR ed effettivamente incassati a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta:

- (i) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano compresi tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso):
 - (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari a il 20 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota comprese tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 che la SGR effettuerà, dalla Data di Pagamento sino al

termine di scadenza del Fondo, ossia il 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo;

- (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cf.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 18 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra comprese Euro 75,00 ed Euro 80,00;

più eventualmente

- (ii) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso):

- (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 25 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00 che la SGR effettuerà, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo;
- (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cf.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 22,5 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00;

più eventualmente

- (iii) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano superiori a Euro 90,00 (estremo escluso):

- (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 30 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota superiori ad Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo; oppure
- (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cf.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse

effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 27 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni superiori ad Euro 90,00.

Nel seguito di offrono due esemplificazioni numeriche utili a rappresentare in concreto le modalità e i termini di determinazione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Precisamente, a mero titolo esemplificativo, nell'ipotesi in cui la SGR, alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, abbia attribuito e corrisposto all'Offerente, e quest'ultimo abbia effettivamente incassato, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento e sino al 31 dicembre 2019, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante dalla Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697 (il "NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015"), a ciascun aderente spetterà quanto segue a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta:

(i) Primo esempio:

Qualora la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017 (data di attesa liquidazione del Fondo), il Corrispettivo Aggiuntivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta sarà pari a Euro 4,01, ossia pari alla somma di:

- (1) Euro 1,00, pari al 20 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (i)(a);
- (2) Euro 2,50, pari al 25 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (ii)(a); ed
- (3) Euro 0,51, pari al 30 per cento della porzione degli Importi Eccedenti superiori a Euro 90,00(estremo escluso) ai sensi dello scaglione di cui al paragrafo (iii)(a).

Per l'effetto, in tal caso ciascun aderente all'Offerta riceverebbe, per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerente, un Corrispettivo complessivo pari a Euro 60,71 ossia pari alla somma di (i) Euro 56,70 a titolo di Corrispettivo Base, e (ii) Euro 4,01 a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo.

(ii) Secondo esempio:

Qualora la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga, quanto a Euro 50,00 entro il 31 dicembre 2017 e quanto a Euro 41,697 entro il 31 dicembre 2018, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà pari a Euro 3,61, ossia pari alla somma di:

- (1) Euro 0,90, pari al 18 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (i)(b);

- (2) Euro 2,25, pari al 22,5 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (ii)(b); ed
- (3) Euro 0,46, pari al 27 per cento della porzione degli Importi Eccedenti superiori a Euro 90,00 (estremo escluso) ai sensi dello scaglione di cui al paragrafo (iii)(b).

Per l'effetto, in tal caso ciascun aderente all'Offerta riceverebbe, per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerente, un Corrispettivo complessivo pari a Euro 60,31, ossia pari alla somma di (i) Euro 56,70 a titolo di Corrispettivo Base, e (ii) Euro 3,61 a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo.

Il Corrispettivo Aggiuntivo, determinato con le modalità sopra descritte, verrà pagato, se ed in quanto dovuto, al verificarsi dei relativi presupposti, con le modalità e ai termini e condizioni indicati al successivo Paragrafo F.10 del presente Documento di Offerta.

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

Considerando sia il Corrispettivo Base sia l'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo, l'Offerta incorporerebbe i seguenti premi rispetto alla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote per i seguenti periodi precedenti la Data di Riferimento:

Periodo di riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (€ / quota)	Corrispettivo complessivo (€)	Premio incorporato nel Corrispettivo complessivo
12 mesi	42,38	60,71	43,3%
6 mesi	46,63		30,2%
3 mesi	48,65		24,8%
1 mese	52,86		14,9%
30 giugno 2016	52,22		16,3%

Fonte: FactSet

(*) I dati contenuti nella tabella sono riportati con riferimento al 30 giugno 2016, ultimo giorno di borsa aperta precedente la Data di Annuncio.

(**) Si precisa che l'importo di Euro 60,71 costituisce mera esemplificazione di corrispettivo complessivo (Corrispettivo Base e Corrispettivo Aggiuntivo) assumendo che la procedura di liquidazione del Fondo avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 e la SGR abbia corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

In tal caso l'Offerta incorporerebbe:

- a. un premio del 43,3% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 1 luglio 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 42,38 per Quota;
- b. un premio del 30,2% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 dicembre 2015 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 46,63 per Quota;
- c. un premio del 24,8% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 marzo 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 48,65 per Quota;

- d. un premio del 14,9% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle Quote nel periodo di un mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 31 maggio 2016 – 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,86 per Quota;
- e. un premio del 16,3% sul prezzo ufficiale di borsa delle Quote alla Data di Riferimento (ossia 30 giugno 2016), pari ad Euro 52,22 per Quota.

Il Corrispettivo dell'Offerta, comprensivo anche dell'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo, nell'ipotesi di distribuzioni complessive pari al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 (quantificato in Euro 60,71 per Quota per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017), risulterebbe inferiore di Euro 30,988 rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015; in termini percentuali, il Corrispettivo (comprensivo sia del Corrispettivo Base sia del Corrispettivo Aggiuntivo) in tale esemplificazione presenterebbe uno sconto pari al 33,8% 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 Base al 19 agosto 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che precede) e del Corrispettivo Aggiuntivo al 31 dicembre 2017 risulta pari a -4,34%. 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):

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo complessivo ⁽¹⁾ (€ / quota)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo	IRR aderendo all'Offerta - Corrispettivo complessivo ⁽²⁾	IRR in ipotesi di liquidazione del Fondo al NAV al 31/12/2015 ^(*) (3)
Delta Immobiliare	91,697	60,71	-33,8%	-4,34%	-0,43%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Note:

(1) Corrispettivo complessivo assumendo che la procedura di liquidazione del Fondo avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017 e la SGR abbia corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

(2) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 19 agosto 2016.

(3) Rendimento ipotetico che si sarebbe realizzato in caso di liquidazione del Fondo al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

Peraltro, a giudizio dell'Offerente, il Valore Complessivo Netto del Fondo non deve essere necessariamente inteso come il valore netto che i possessori delle Quote 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.

E.1.3 Determinazione del Corrispettivo

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

In particolare il principale parametro utilizzato è rappresentato da un'analisi basata sulla

metodologia del “*Discounted Cash Flow*”.

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

- (i) analisi di fondi simili e delle quotazioni di mercato;;
- (ii) analisi dei prezzi offerti in operazioni comparabili quali OPA aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari quotati di diritto italiano.

A. *Discounted Cash Flow*

Il modello del *Discounted Cash Flow* assume che il valore del Fondo sia costituito dal valore del portafoglio immobiliare (ossia della totalità degli immobili di proprietà del Fondo, nonché degli altri attivi diversi dal portafoglio), dedotti i debiti finanziari e le altre passività.

Il valore del portafoglio immobiliare è determinato mediante un processo di attualizzazione dei flussi di cassa generati dal blocco di immobili attraverso l'analisi della situazione locativa del portafoglio immobiliare 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 (estesa, in data 8 settembre 2014, al 31 dicembre 2017).

Si fa inoltre presente che tale metodologia si basa sullo sviluppo di un piano finanziario prospettico e dunque soggetto alla evoluzione della situazione economica di medio/lungo termine.

L'analisi è stata effettuata sulla base delle seguenti considerazioni:

1. le scadenze dei contratti di locazione del portafoglio immobiliare (circa il 58% del valore dei canoni risulta in scadenza oltre i prossimi 9 anni⁹);
2. le stime sui futuri livelli di *occupancy* del portafoglio, sulla base dell'attuale contesto di mercato e della possibile evoluzione dei contratti di locazione;
3. le previsioni di rinegoziazione al ribasso di alcuni canoni descritte nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015;
4. le tempistiche stimate per l'effettiva monetizzazione del valore del portafoglio del Fondo;
5. le stime su eventuali spese legate a migliorie sugli immobili del portafoglio;
6. l'opportunità di realizzare un'operazione che consenta al Fondo di monetizzare in maniera integrale ed immediata l'intero portafoglio immobiliare attraverso un'operazione di cessione in blocco. La maggiore complessità di un'operazione di trasferimento in blocco di un portafoglio immobiliare di grandi dimensioni e la sua minore liquidità e disomogenea composizione potrebbero portare a definire un prezzo inferiore al valore cumulato dei singoli immobili stimato dall'Esperto Indipendente. Peraltro, il Fondo ha già avviato il Periodo di Grazia triennale in data 1 gennaio 2015 e dovrà quindi essere liquidato entro il 31 dicembre 2017; pertanto l'Offerente ritiene che il valore generato dalla liquidazione del portafoglio immobiliare sarà inferiore al Valore Complessivo Netto del Fondo, conseguibile dal partecipante al Fondo ove il Fondo intraprenda una strategia di vendita per singolo immobile, avendo a disposizione un adeguato periodo di commercializzazione, volta allo

sfruttamento delle migliori condizioni di cessione di ciascun immobile;

7. la stima dei costi di transazione connessi alla vendita delle proprietà i quali non sono presi in considerazione nel contesto della valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente;
8. il processo di *repricing* in atto nel settore immobiliare italiano che si prevede possa proseguire ancora nei prossimi anni;
9. l'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali pro-quota e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo l'Offerente alcun potere di influenzare tale tempistica;
10. l'incertezza derivante dall'evoluzione del contesto macroeconomico italiano, dall'attuale elevata volatilità dei mercati finanziari a seguito dell'uscita del Regno Unito dall'Unione Europea e dai conseguenti possibili impatti sul valore degli attivi del Fondo;
11. l'assenza di controllo sulle possibili evoluzioni normative relative alla tassazione sugli immobili;
12. l'assenza di controllo da parte dell'Offerente sull'esecuzione del *business plan* del Fondo, rispetto ad un investimento immobiliare diretto, in considerazione dell'autonomia gestoria della SGR;
13. il limitato accesso ad informazioni idonee a valutare la sostenibilità dei canoni di locazione.

Tale metodologia ha portato alla determinazione di uno scenario base di valutazione, utilizzato ai fini della determinazione del Corrispettivo Base, che ha portato alla determinazione di un valore univoco pari a Euro 53,00.

In aggiunta allo scenario base è stato ipotizzato uno scenario migliorativo (scenario alternativo). Analizzando i flussi finanziari rivenienti da tale scenario alternativo, secondo varie ipotesi in merito alle attese tempistiche di liquidazione del Fondo, si è identificato l'ammontare degli importi da corrispondere in favore degli aderenti all'Offerta quale Corrispettivo Aggiuntivo.

B. Analisi di fondi simili e delle quotazioni di mercato

A conferma della valutazione determinata mediante l'applicazione del metodo del *Discounted Cash Flow*, la seguente tabella mostra che sebbene i diversi fondi immobiliari italiani quotati abbiano diverse allocazioni dei relativi portafogli, nonché diversi livelli di leva finanziaria e di focalizzazione geografica (e non siano dunque agevolmente confrontabili tra loro in termini di composizione del portafoglio), tali fondi hanno come elemento comune un significativo sconto tra il prezzo di mercato ed il relativo NAV. Tale fenomeno è riconducibile in primo luogo alle descritte differenze rispetto alla detenzione diretta degli immobili, che è riflessa dalle valutazioni degli esperti indipendenti, ed in secondo luogo dalle caratteristiche proprie dei fondi immobiliari, quali i costi di gestione ed amministrazione, la lunga durata dei fondi, la possibilità di periodi di grazia e la scarsa liquidità dei titoli.

TABELLA 1 – CONFRONTO TRA VALORE COMPLESSIVO NETTO E PREZZO DI MERCATO RELATIVO AI FONDI IMMOBILIARI QUOTATI DI DIRITTO ITALIANO

Fondo	SGR	NAV ⁽¹⁾ (€ / Quota)	Prezzo ufficiale di Mercato ⁽²⁾ (€ / Quota)	Premio / (Sconto) NAV	Data di richiamo degli impegni	Scadenza	Destinazione d'uso prevalente (% su totale)
Amundi RE Italia	Amundi RE Italia	2.058,468	894,00	-56,6%	mar-01	dic-16	Uffici (63%)
Atlantic 1	IDeA Fimit	471,651	244,24	-48,2%	giu-06	dic-16	Uffici (88%)
BNL Portfolio Immobiliare	BNP Paribas REIM	794,441	525,28	-33,9%	mag-00	dic-16	Uffici (79%)
Invest Real Security	InvestiRE	1.378,280	835,80	-39,4%	set-03	dic-16	Commerciale (73%)
Estense Grande Distribuzione	BNP Paribas REIM	859,770	629,00	-26,8%	giu-03	dic-16	Commerciale (100%)
Tecla Fondo Uffici	Prelios	232,820	130,00	-44,2%	mar-04	dic-17	Uffici (86%)
Beta Immobiliare	IDeA Fimit	220,228	113,71	-48,4%	ott-05	dic-17	Uffici (54%)
Europa Immobiliare n.1	Vegagest Sgr	1.346,660	1.157,19	-14,1%	nov-04	dic-17	Uffici (49%)
Immobiliarium 2001	InvestiRE	3.738,857	1.812,00	-51,5%	giu-02	dic-17	Uffici (63%)
Securfondo	InvestiRE	1.747,001	1.005,00	-42,5%	dic-99	dic-17	Uffici (67%)
Socrate	Fabrica Immobiliare	519,089	240,00	-53,8%	mar-07	dic-17	Uffici (37%)
UniCredito Immobiliare Uno	Torre	1.828,504	1.183,52	-35,3%	dic-99	dic-17	Residenziale (58%)
Atlantic 2 - Berenice	IDeA Fimit	155,450	98,95	-36,3%	lug-05	dic-18	Uffici (77%)
Investietico	BPM Real Estate	1.894,171	1.659,43	-12,4%	mar-02	dic-18	Uffici (49%)
Risparmio Immobiliare Uno Energia	PensPlan Invest	3.511,490	6.855,00	95,2%	dic-06	dic-18	Uffici (93%)
Polis	Polis Fondi	1.609,310	1.087,45	-32,4%	giu-00	dic-18	Uffici (73%)
Obelisco	InvestiRE	1.378,271	488,91	-64,5%	dic-05	dic-18	Uffici (85%)
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia	2.183,028	989,83	-54,7%	ott-01	dic-19	Uffici (100%)
Valore Immobiliare Globale	Castello	2.126,050	1.223,75	-42,4%	feb-99	dic-19	Alberghi (49%)
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM	190,165	69,09	-63,7%	apr-05	dic-20	Uffici (65%)
Mediolanum Real Estate - A	Mediolanum Gestione Fondi	5,734	3,69	-35,7%	feb-06	dic-21	Uffici (68%)
Mediolanum Real Estate - B	Mediolanum Gestione Fondi	3,940	2,68	-31,9%	feb-06	dic-21	Uffici (68%)
Alpha Immobiliare	IDeA Fimit	3.336,150	1.096,30	-67,1%	lug-02	giu-30	Uffici (60%)
Delta Immobiliare	IDeA Fimit	91,697	52,22	-43,1%	dic-06	dic-17	Multisala cinematografica (73%)
Media (escluso Delta Immobiliare)		1.373,46	971,51	-36,5%			
Mediana (escluso Delta Immobiliare)		1.378,27	835,80	-42,4%			
Media (incluso Delta Immobiliare)		1.320,05	933,21	-36,8%			
Mediana (incluso Delta Immobiliare)		1.362,47	732,40	-42,5%			

Fonti: Factset e Borsa Italiana; rielaborazioni su dati estratti dai rendiconti di gestione dei fondi

Note:

(1) Valore Complessivo Netto pro quota al 31 dicembre 2015 al netto di eventuali distribuzioni di proventi e rimborsi parziali pro-quota successivi a tale data.

(2) Prezzo ufficiale di borsa al 30 giugno 2016

Le seguenti tabelle mostrano rispettivamente il confronto tra il Corrispettivo Base offerto e il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015 e tra il Corrispettivo dell'Offerta e il Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015.

TABELLA 2 – ANALISI DEGLI SCONTI DEL CORRISPETTIVO BASE RISPETTO AL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo Base (€ / quota)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo Base
Delta Immobiliare	91,697	56,70	-38,2%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

Si evidenzia come lo sconto del Corrispettivo Base rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015, pari al 38,2%, si collochi:

- ad un livello sostanzialmente in linea rispetto alla media degli sconti dei prezzi di mercato rispetto al NAV evidenziati sui fondi immobiliari quotati di diritto italiano comparabili (si veda la Tabella 1);
- ad un livello inferiore rispetto alla mediana degli sconti dei prezzi di mercato rispetto al NAV evidenziati sui fondi immobiliari quotati di diritto italiano comparabili (si veda la Tabella 1).

TABELLA 3 – ANALISI DEGLI SCONTI DEL CORRISPETTIVO COMPLESSIVO RISPETTO AL VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo complessivo ⁽¹⁾ (€ / quota)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo
Delta Immobiliare	91,697	60,71	-33,8%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015.

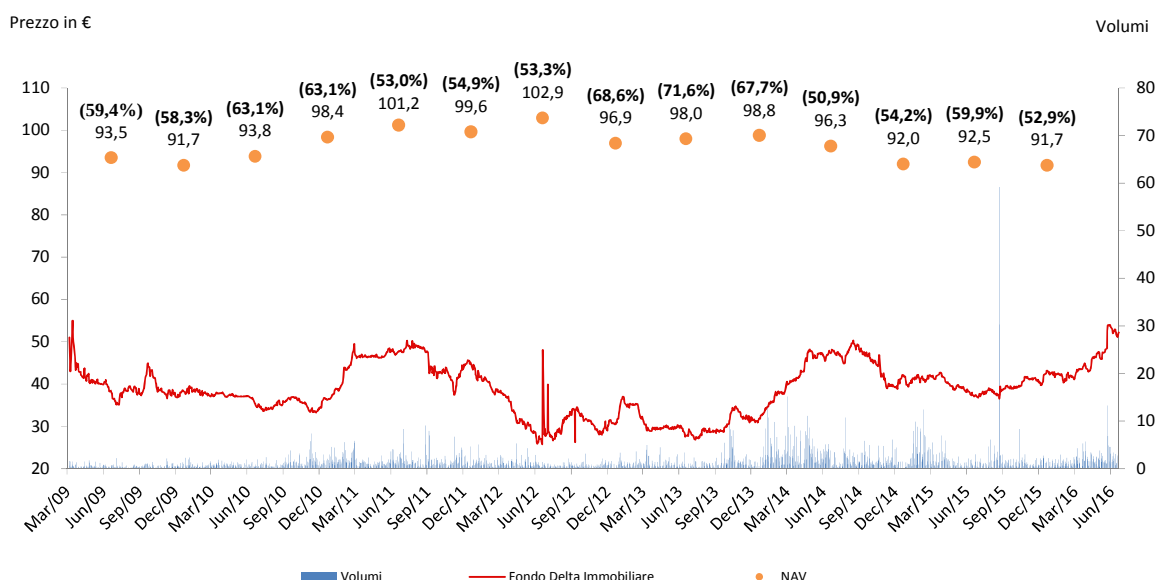
Note:

(1) Corrispettivo complessivo assumendo che la procedura di liquidazione del Fondo avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017 e la SGR abbia corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

Si evidenzia come lo sconto del Corrispettivo dell'Offerta comprensivo del Corrispettivo Aggiuntivo (ipotizzato pari a Euro 60,71 per Quota nel caso di distribuzioni complessive da parte del Fondo pari al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015) rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015, pari al 33,8%, si collochi:

1. ad un livello inferiore rispetto alla media degli sconti dei prezzi di mercato rispetto al NAV evidenziati sui fondi immobiliari quotati di diritto italiano comparabili (si veda la Tabella 1);
2. ad un livello inferiore rispetto alla mediana degli sconti dei prezzi di mercato rispetto al NAV evidenziati sui fondi immobiliari quotati di diritto italiano comparabili (si veda la Tabella 1).

GRAFICO 1 – EVOLUZIONE STORICA DELLO SCONTO DEL PREZZO DI MERCATO DELLE QUOTE RISPETTO AL NAV



Fonte: Factset, prezzi ufficiali di borsa alla data di riferimento

Si evidenzia come lo sconto del Corrispettivo Base e del Corrispettivo rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 31 dicembre 2015, pari rispettivamente al 38,2% (si veda la Tabella 2) e al 33,8% (si veda la Tabella 3), si collochi ad un livello inferiore rispetto agli sconti registrati sul Fondo, dalla data di inizio delle negoziazioni fino alla Data di Riferimento, tra il prezzo

di mercato ed il *Net Asset Value* di ciascuna quota (si veda il Grafico 1). Al riguardo, deve essere tenuto in considerazione che l'andamento storico non è necessariamente indicativo dei risultati futuri del Fondo.

C. Analisi dei prezzi offerti in operazioni comparabili

È stata inoltre compiuta un'analisi dei prezzi corrisposti nell'ambito di offerte pubbliche di acquisto (OPA) aventi ad oggetto quote di fondi immobiliari di diritto italiano. L'analisi delle operazioni comparabili è stata condotta rilevando i premi/sconti impliciti nel corrispettivo offerto sul NAV dei fondi *target* e sui prezzi di mercato. Al fine dell'analisi, si è ritenuto di considerare esclusivamente le offerte in corso al momento della redazione del presente Documento di Offerta, ovvero le offerte attualmente in atto sui fondi Alpha Immobiliare, Polis, Immobiliare Dinamico e Mediolanum Real Estate. Le operazioni passate, avvenute in periodi precedenti e in contesti di mercato e di settore non comparabili agli attuali, non sono state invece prese in considerazione:

TABELLA 4 – PREMIO/SCONTO SUL VALORE COMPLESSIVO NETTO E SUI PREZZI DI MERCATO NELLE OPERAZIONI IN CORSO SUI FONDI ALPHA IMMOBILIARE, POLIS, IMMOBILIARE DINAMICO E MEDIOLANUM REAL ESTATE

Data	Offerente	Target	NAV ⁽¹⁾	Spot Price su NAV ⁽²⁾	Prezzo di offerta	Premio / (sconto) NAV	Premio / (sconto) sul prezzo di mercato				
			€	%	€	%	Spot	1 m	3 m	6 m	12 m
In corso	Blado Investments S.C.A.	Alpha Immobiliare	3.336,150	-72,3%	1.156,25	-65,3%	25,0%	20,4%	18,6%	13,1%	6,9%
In corso	Blado Investments S.C.A.	Polis	1.609,310	-43,1%	1.094,54	-32,0%	19,6%	18,0%	20,4%	25,0%	29,1%
In corso	Blado Investments S.C.A.	Immobiliare Dinamico	190,165	-70,8%	69,31	-63,6%	25,0%	25,0%	24,1%	22,2%	20,7%
In corso	Blado Investments S.C.A.	Mediolanum Real Estate - A	5,734	-52,5%	3,41	-40,5%	25,3%	22,3%	24,0%	25,7%	35,6%
In corso	Blado Investments S.C.A.	Mediolanum Real Estate - B	3,940	-47,7%	2,58	-34,5%	25,2%	26,1%	28,6%	24,7%	25,6%
In corso	Navona Value Opportunity S.à r.l.	Delta Immobiliare	91,697	-43,1%	56,70	-38,2%	8,6%	7,3%	16,6%	21,6%	33,8%

Fonti: Documenti di offerta dei fondi Alpha Immobiliare, Polis, Immobiliare Dinamico e Mediolanum Real Estate

Note:

(1) NAV al 31 dicembre 2015.

(2) Spot Price: prezzo ufficiale dell'ultimo giorno di borsa aperta precedente la data di annuncio delle rispettive OPA.

E.1.4 Raffronto tra il Corrispettivo e il corrispettivo offerto da GSF Eagle Opportunity nell'Offerta GSF Eagle Opportunity

Il Corrispettivo Base offerto incorpora i seguenti premi rispetto al corrispettivo base dell'Offerta GSF Eagle Opportunity:

Fondo	Corrispettivo Base	Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity ^(*)	Premio Corrispettivo Base vs. Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity	Premio % Corrispettivo Base vs. Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity
Delta Immobiliare	56,70	54,00	2,70	5,00%

Fonte: (*) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

La tabella che segue mostra il confronto tra il Corrispettivo dell'Offerta (con riferimento sia al Corrispettivo Base, sia all'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo) e il corrispettivo complessivo dell'Offerta GSF Eagle Opportunity nell'ipotesi in cui la procedura di liquidazione del Fondo si sia conclusa entro il 31 dicembre 2017:

	Offerta GSF Eagle Opportunity ^(*)		Offerta	
Corrispettivo Base:	€ 54,00		€ 56,70	
Premio Offerta vs. Offerta GSF Eagle Opportunity:			5,00%	
	Soglia valore	Liquidazione entro il 2017	Soglia valore	Liquidazione entro il 2017
	75,00	20,0%	75,00	20,0%
	80,00	25,0%	80,00	25,0%
	90,00	30,0%	90,00	30,0%
Corrispettivo Aggiuntivo ⁽¹⁾ :	€ 4,01		€ 4,01	
Corrispettivo complessivo:	€ 58,01		€ 60,71	

Fonti: (*) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

Note:

(1) Corrispettivo Aggiuntivo assumendo che la procedura di liquidazione del Fondo avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017 e la SGR abbia corrisposto all'Offerente, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015, corrispondente ad Euro 91,697.

Le tabelle che seguono mostrano il confronto tra corrispettivo complessivo dell'Offerta (con riferimento sia al Corrispettivo Base, sia al Corrispettivo Aggiuntivo) e il corrispettivo complessivo dell'Offerta GSF Eagle Opportunity in termini di sconto sul NAV del Fondo al 31 dicembre 2015.

Il Corrispettivo Base offerto risulta inferiore di Euro 34,997 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, come riportato nella seguente tabella, il Corrispettivo Base presenta uno sconto pari al 38,2% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015, diversamente dallo sconto incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari al 41,1%:

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Corrispettivo Base	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo Base
Delta Immobiliare	91,697	54,00	56,70	-41,1%	-38,2%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015; (**) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

Il Corrispettivo dell'Offerta, comprensivo anche del Corrispettivo Aggiuntivo, nell'ipotesi sopra illustrata di distribuzioni complessive pari al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 (quantificato in Euro 60,71 per Quota per l'ipotesi in cui la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 Dicembre 2017 (data di liquidazione del Fondo), risulterebbe inferiore di Euro 30,988 rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015. In termini percentuali,

come riportato nella seguente tabella, il Corrispettivo (comprensivo sia del Corrispettivo Base sia del Corrispettivo Aggiuntivo) in tale esemplificazione presenterebbe uno sconto pari al 33,8% rispetto al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015, diversamente dallo sconto incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari al 36,7%:

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	Corrispettivo complessivo Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Corrispettivo complessivo	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo Offerta GSF Eagle Opportunity ^(**)	Premio / (Sconto) NAV - Corrispettivo complessivo
Delta Immobiliare	91,697	58,01	60,71	-36,7%	-33,8%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015; (**) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

La tabella seguente, inoltre, mostra il confronto tra il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo assumendo l'adesione all'Offerta e il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo assumendo l'adesione all'Offerta GSF Eagle Opportunity.

Come evidenziato, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 19 agosto 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che segue), risulta pari a -5,02%, diversamente dal Tasso Interno di Rendimento incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari a -5,30%. Inoltre, il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla data di apporto, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento del Corrispettivo Base al 19 agosto 2016 (data convenzionalmente indicata esclusivamente ai fini della redazione della tabella che segue) e del Corrispettivo Aggiuntivo al 31 dicembre 2017, risulta pari a -4,34%, diversamente dal Tasso Interno di Rendimento incorporato nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, pari a -4,62%.

Fondo	NAV ^(*) (€ / quota)	IRR aderendo all'Offerta GSF Eagle Opportunity (Corrispettivo base Offerta GSF Eagle Opportunity) ^{(**)(1)}	IRR aderendo all'Offerta (Corrispettivo Base) ⁽²⁾	IRR aderendo all'Offerta GSF Eagle Opportunity (Corrispettivo complessivo Offerta GSF Eagle Opportunity) ^{(**)(1)}	IRR aderendo all'Offerta (Corrispettivo complessivo) ⁽²⁾
Delta Immobiliare	91,697	-5,30%	-5,02%	-4,62%	-4,34%

Fonte: (*) Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015; (**) Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

Note:

(1) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 31 luglio 2016, come riportato nel Documento di Offerta di GSF Eagle Opportunity sul Fondo Delta Immobiliare.

(2) Calcolato ipotizzando il pagamento del corrispettivo alla data del 19 agosto 2016.

E.2 Controvalore complessivo dell'Offerta

L'Esborso Massimo, calcolato sull'ammontare totale delle Quote oggetto dell'Offerta e sul Corrispettivo Base, assumendo che tutte le Quote oggetto della stessa (ossia n. 1.263.194 Quote) siano portate in adesione all'Offerta, è pari ad Euro 71.623.099,80.

E.3 Principali indicatori relativi al Fondo

La tabella che segue riporta i principali indicatori reddituali e patrimoniali del Fondo per gli esercizi chiusi al 31 dicembre 2012, al 31 dicembre 2013, al 31 dicembre 2014 e al 31 dicembre 2015.

TABELLA 5 – PRINCIPALI INDICATORI REDDITUALI E PATRIMONIALI DEL FONDO

	31 Dicembre 2012	31 Dicembre 2013	31 Dicembre 2014	31 Dicembre 2015
Numero Quote	2.105.323	2.105.323	2.105.323	2.105.323
Indicatori:				
Proventi Distribuiti	0	0	0	0
<i>Di cui primo semestre</i>	0	0	0	0
<i>Di cui secondo semestre</i>	0	0	0	0
Proventi Distribuiti per Quota	0	0	0	0
<i>Di cui primo semestre</i>	0	0	0	0
<i>Di cui secondo semestre</i>	0	0	0	0
Rimborsi anticipati	0	0	0	0
<i>Di cui primo semestre</i>	0	0	0	0
<i>Di cui secondo semestre</i>	0	0	9.473.954	0
Rimborsi anticipati per Quota	0	0	0	0
<i>Di cui primo semestre</i>	0	0	0	0
<i>Di cui secondo semestre</i>	0	0	4,50	0
Utile netto	-5.649.842	-3.824.726	-4.756.248	-633.400
Utile netto per Quota	-2,68	-1,82	-2,26	-0,30
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione)	204.089.909	207.914.635	193.684.434	193.051.034
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione) per Quota	96,94	98,76	92,00	91,70
Valore Complessivo Netto (post distribuzione) ⁽¹⁾	204.089.909	207.914.635	193.684.434	193.051.034
Valore Complessivo Netto (post distribuzione) ⁽¹⁾ per Quota	96,94	98,76	92,00	91,70

Fonte: rilaborazione sui rendiconti del Fondo al 31 Dicembre 2012, al 31 Dicembre 2013, al 31 Dicembre 2014 e al 31 Dicembre 2015.

Note:

(1) Al netto dei proventi e dei rimborsi pro quota di capitale di cui la SGR ha deliberato la distribuzione nell'ultimo semestre di riferimento.

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

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle Quote del Fondo nell'ambito di ciascuno dei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento. In particolare si evidenzia che il prezzo medio ponderato delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 37,3 Euro per Quota, relativo al mese di settembre 2015, e un valore massimo di 52,9 Euro per Quota, relativo al mese di giugno 2016; il prezzo medio ponderato dell'intero periodo di 12 mesi precedenti la Data di Riferimento è invece pari a 42,4 Euro per Quota.

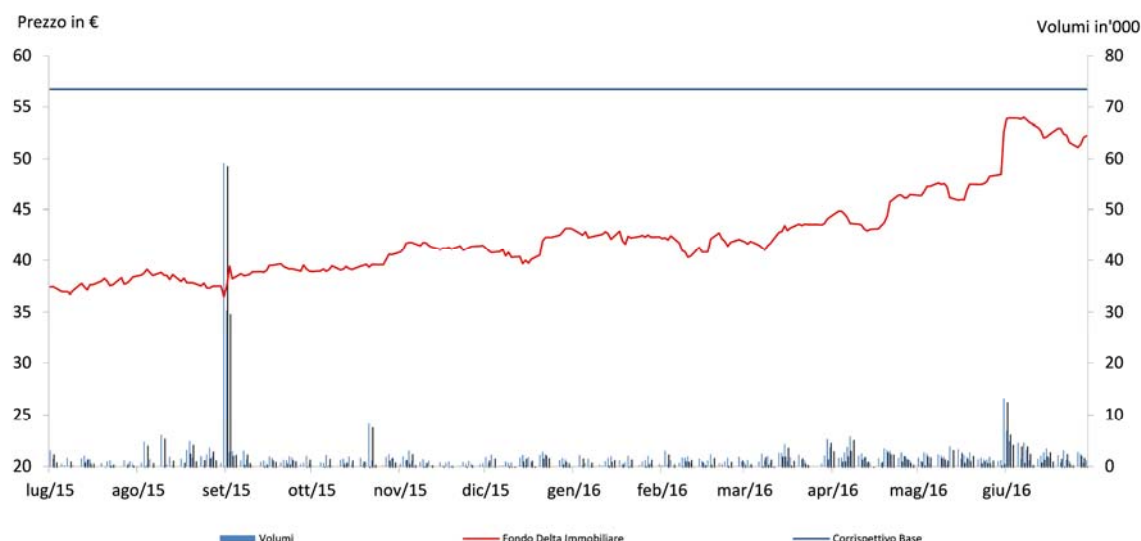
TABELLA 6 – PREZZO MEDIO PONDERATO E VOLUMI SCAMBIATI DELLE QUOTE DEL FONDO

	Media ponderata dei prezzi ufficiali di mercato (Euro)	Volumi scambiati
1 giugno 2016 - 30 giugno 2016	52,9	65.639
maggio 2016	47,0	38.983
aprile 2016	44,5	46.540
marzo 2016	42,9	34.923
febbraio 2016	41,5	23.258
gennaio 2016	42,4	19.091
dicembre 2015	41,1	25.419
novembre 2015	41,4	17.213
ottobre 2015	39,5	27.975
settembre 2015	37,3	116.602
agosto 2015	38,1	37.281
luglio 2015	37,5	19.049

Fonte: Factset

Il grafico che segue illustra l'andamento delle Quote del Fondo negli ultimi 12 mesi precedenti la Data di Riferimento ed evidenzia che, nell'intero periodo, la quotazione è sempre stata significativamente inferiore al Corrispettivo Base.

GRAFICO 2 – ANDAMENTO DELLE QUOTE DEL FONDO NEGLI ULTIMI 12 MESI



Fonte: Factset, prezzi ufficiali di borsa alla data di riferimento

Il prezzo ufficiale delle Quote del Fondo rilevato alla chiusura dell'ultimo giorno di mercato aperto precedente la Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta (ossia il prezzo ufficiale delle Quote al 14 luglio 2016) è pari a Euro 62,0225.

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

Ad eccezione di quanto indicato di seguito nel presente Paragrafo nonché nel successivo Paragrafo E.6, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie che abbiano comportato una valorizzazione delle Quote del Fondo.

In data 1° luglio 2016 è stato pubblicato il documento d'offerta relativo all'Offerta GSF Eagle Opportunity, promossa da GSF Eagle Opportunity su un numero massimo di n. 1.263.194 Quote

del Fondo – pari al 60% delle quote emesse dal Fondo – verso un corrispettivo base offerto pari a Euro 54,00 per Quota e un corrispettivo aggiuntivo ai medesimi termini e condizioni di cui al Corrispettivo Aggiuntivo offerto ai sensi della presente Offerta.

Si ricorda che il Corrispettivo offerto ai sensi della presente Offerta per ciascuna Quota portata in adesione alla stessa è costituito da (i) il Corrispettivo Base pari a Euro 56,70, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo Base ai sensi di quanto previsto al precedente Paragrafo E.1.1, nonché (ii) l'eventuale successivo Corrispettivo Aggiuntivo descritto al precedente Paragrafo E.1.2.

Un confronto dei premi incorporati nel corrispettivo offerto nell'Offerta GSF Eagle Opportunity, comparati ai premi incorporati nel Corrispettivo della presente Offerta, è illustrato nel precedente Paragrafo E.1.4.

E.6 Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sugli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Nella tabella che segue sono riportate le operazioni di vendita di Quote del Fondo (con indicazione, tra l'altro, del numero di Quote del Fondo vendute e il relativo controvalore complessivo) effettuate nei dodici mesi antecedenti la Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta da parte di CEM LLC in qualità di gestore, rispettivamente, di Capstone Equities Master Fund (società collegata di Capstone), e NPB Manager Fund SPC (in nome e per conto del Segregated Portfolio 101).

Soggetto venditore	Data	N° di Quote Vendute	Prezzo Unitario (Euro)	Controvalore (Euro)
NPB Manager Fund SPC	28/08/2015	966	37,4116	36.139,61
Capstone Equities Master Fund	28/08/2015	127	37,4116	4.751,27
Capstone Equities Master Fund	27/08/2015	355	37,2777	13.233,58
NPB Manager Fund SPC	27/08/2015	3.195	37,2777	119.102,25
Capstone Equities Master Fund	26/08/2015	216	37,3001	8.056,82
NPB Manager Fund SPC	26/08/2015	1.942	37,3001	72.436,79
Capstone Equities Master Fund	21/08/2015	149	37,8125	5.634,06
NPB Manager Fund SPC	21/08/2015	1.341	37,8125	50.706,56
NPB Manager Fund SPC	20/08/2015	2.652	37,7619	100.144,56
Capstone Equities Master Fund	20/08/2015	295	37,7619	11.139,76
NPB Manager Fund SPC	19/08/2015	2.736	37,8044	103.432,84
Capstone Equities Master Fund	19/08/2015	304	37,8044	11.492,54
Capstone Equities Master Fund	17/08/2015	136	37,9171	5.156,73
NPB Manager Fund SPC	17/08/2015	1.224	37,9171	46.410,53
Capstone Equities Master Fund	13/08/2015	171	38,0794	6.511,58
NPB Manager Fund SPC	13/08/2015	1.536	38,0794	58.489,96
NPB Manager Fund SPC	12/08/2015	354	38,5000	13.629,00
NPB Manager Fund SPC	10/08/2015	4.005	38,7123	155.042,76
Capstone Equities Master Fund	10/08/2015	445	38,7123	17.226,96
NPB Manager Fund SPC	06/08/2015	811	38,7911	31.459,58
NPB Manager Fund SPC	04/08/2015	2.600	38,7696	100.800,96
TOTALE	-	25.560	-	970.998,71

Fatta eccezione per le operazioni di vendita sopra descritte, negli ultimi dodici mesi, l'Offerente e/o le Persone che Agiscono di Concerto non hanno posto in essere, né direttamente né indirettamente, operazioni di acquisto e/o operazioni di vendita di Quote del Fondo.

F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATE E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DELLE AZIONI

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

F.1.1. Periodo di Adesione e modalità e termini di adesione

Il periodo di adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio alle ore 8:30 del giorno 25 luglio 2016 e avrà termine alle ore 17:30 del giorno 12 agosto 2016, estremi inclusi (il "**Periodo di Adesione**"), salvo proroga in conformità alla normativa applicabile, della quale l'Offerente dovrà dare comunicazione ai sensi delle disposizioni vigenti.

L'adesione all'Offerta potrà avvenire in ciascun giorno di borsa aperta compreso nel Periodo di Adesione tra le ore 8:30 e le ore 17:30.

Il 12 agosto 2016 rappresenterà, pertanto, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile, la data di chiusura dell'Offerta.

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

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

Le Quote dovranno essere dematerializzate ai sensi del Decreto Legislativo 24 giugno 1998, n. 213 e regolarmente iscritte presso un Intermediario Depositario.

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

Qualora l'Intermediario Depositario non sia un Intermediario Incaricato, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso un Intermediario Incaricato potranno anche essere effettuati dall'aderente tramite l'Intermediario Depositario, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire all'Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione. Gli Intermediari Depositari dovranno sottoscrivere le Schede di Adesione in qualità di mandatarî dell'aderente. Resta ad esclusivo carico dei titolari di Quote che intendono aderire all'Offerta il rischio che gli Intermediari Depositari non consegnino la Scheda di Adesione e 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 Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli dell'aderente all'Offerta 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.

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

Stante il regime di dematerializzazione dei titoli, ai fini del presente Paragrafo per "deposito" dovranno anche intendersi idonee istruzioni, date da ciascun aderente 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. Offerta concorrente e disposizioni applicabili relativamente alle adesioni da parte dei titolari delle Quote

Come riportato in precedenza, l'Offerta si configura, ai sensi e per gli effetti degli articoli 103, comma 4, lett. d), del TUF e 44 del Regolamento Emittenti, quale offerta concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity. Pertanto, stante la natura della presente Offerta quale offerta concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity, ne deriva che:

- (i) ai sensi dell'articolo 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, i possessori di Quote del Fondo che, alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, abbiano aderito all'Offerta GSF Eagle Opportunity saranno liberi di revocare la propria adesione a tale ultima offerta e aderire alla presente Offerta entro la chiusura del Periodo di Adesione;
- (ii) ai sensi dell'articolo 44, comma 7, del Regolamento Emittenti, nel caso in cui la presente Offerta prevalga sull'Offerta GSF Eagle Opportunity, inoltre, i possessori di Quote del Fondo che abbiano aderito a tale ultima offerta potranno apportare le proprie Quote alla presente Offerta nei cinque giorni di borsa aperta successivi alla pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta;
- (iii) ai sensi dell'articolo 44, commi 2 e 3, del Regolamento Emittenti, eventuali rilanci sul corrispettivo da parte di GSF Eagle Opportunity S.à r.l. o da parte di altri eventuali terzi offerenti dovranno essere effettuati entro cinque giorni di borsa aperta dalla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, mediante diffusione di un comunicato contenente la natura e l'entità del rilancio e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative di esatto adempimento. A sua volta, l'Offerente potrà effettuare eventuali rilanci entro cinque giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione del rilancio effettuato da GSF Eagle Opportunity S.à r.l., mediante pubblicazione di un avviso contenente la natura e l'entità del rilancio e l'avvenuto rilascio delle garanzie integrative di esatto adempimento;
- (iv) ai sensi dell'articolo 44, comma 5, del Regolamento Emittenti, qualora GSF Eagle 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;
- (v) fermo restando che non è previsto alcun limite massimo al numero dei rilanci possibili, ai sensi dell'articolo 44, comma 4, del Regolamento Emittenti nessun rilancio, tuttavia, potrà essere effettuato dall'Offerente e da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. oltre il quinto giorno di

borsa aperta anteriore alla chiusura del periodo di adesione dell'ultima offerta. In tale giorno, tutti gli offerenti, ad eccezione di quelli per i quali sia già scaduto il termine dei cinque giorni di borsa aperta dalla data di pubblicazione dell'ultima offerta o rilancio, potranno effettuare un ulteriore rilancio, previa comunicazione alla CONSOB;

- (vi) in caso di effettuazione di rilanci, i possessori di Quote del Fondo che abbiano aderito alla presente Offerta o all'Offerta GSF Eagle Opportunity (a seconda dei casi) potranno revocare le proprie adesioni ed aderire a tali rilanci (nonché portare in adesione le proprie Quote all'offerta che ha prevalso entro i cinque giorni di borsa aperta successivi alla pubblicazione dei risultati di tale offerta).

Da ultimo, si segnala che, in data 11 luglio 2016, Mars Grafton S.à r.l. ha comunicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 102, comma 1, del TUF e dell'articolo 37 del Regolamento Emittenti, la propria intenzione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria sulla totalità delle quote del Fondo e concorrente all'Offerta GSF Eagle Opportunity ("**Offerta Mars Grafton**") offrendo un corrispettivo in contanti per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta Mars Grafton pari ad Euro 65,00.

F.2 Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Quote portate in adesione in pendenza dell'Offerta

Qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al Paragrafo A.2 del presente Documento di Offerta, la proprietà delle Quote portate in adesione all'Offerta durante il Periodo di Adesione e non escluse dall'Offerta per effetto dell'applicazione del Riparto sarà trasferita all'Offerente alla Data di Pagamento.

Fino alla Data di Pagamento i titolari delle Quote portate in adesione all'Offerta conserveranno e potranno esercitare i diritti patrimoniali (quali ad esempio il diritto ai proventi o al rimborso pro quota del capitale) e amministrativi (quale il diritto di voto) derivanti dalla titolarità delle Quote portate in adesione all'Offerta. Tuttavia, i titolari delle Quote che abbiano aderito all'Offerta non potranno cedere, in tutto o in parte, e comunque effettuare atti di disposizione aventi ad oggetto, le Quote portate in adesione all'Offerta fatta eccezione per l'adesione a eventuali offerte concorrenti o rilanci ai sensi dell'articolo 44 del Regolamento Emittenti.

F.3 Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta

Durante il Periodo di Adesione, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento comunicherà giornalmente a Borsa Italiana – ai sensi dell'articolo 41, comma 2, lett. d), del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute e alle Quote complessivamente apportate all'Offerta, nonché la percentuale che tali quantitativi rappresentano rispetto alle 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 di Efficacia di cui al Paragrafo A.2.1 del presente Documento di Offerta, ovvero, in caso di mancato avveramento di tali Condizioni di Efficacia, dell'esercizio della facoltà di rinunciare alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, entro i termini indicati al Paragrafo A.2.2 del presente Documento di Offerta.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno pubblicati a cura dell'Offerente, ai sensi dell'articolo 41,

comma 6, del Regolamento Emittenti e dell'Allegato C allo stesso, mediante pubblicazione del Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta prima della Data di Pagamento (ossia il 18 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile).

I risultati provvisori dell'Offerta saranno altresì anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa, che sarà diffuso entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero, al più tardi, entro le ore 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione (ossia il 16 agosto 2016, salvo proroghe del Periodo di Adesione in conformità alla normativa applicabile) con le modalità previste dall'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

Gli avvisi di competenza dell'Offerente di cui al presente Paragrafo verranno altresì messi a disposizione sul sito internet dell'Offerente (<http://www.opadelta-navona.com>) e sul sito internet del Global Information Agent (<http://sodali-transactions.com/delta-immobiliare-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita>).

F.4 Mercati sui quali è promossa l'Offerta

L'Offerta è promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le Quote del Fondo e, nei limiti di quanto di seguito precisato, è rivolta, indistintamente e a parità di condizioni, a tutti i titolari di Quote.

L'Offerta non è diffusa negli Stati Uniti d'America, 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, Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America, 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 a 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, Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, 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 potrebbe essere soggetta a specifici obblighi o restrizioni previsti da disposizione 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.5 Data di pagamento del Corrispettivo

Il Corrispettivo Base sarà pagato agli aderenti all'Offerta, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quarto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione e, pertanto, fatte salve le eventuali proroghe o le modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 19 agosto 2016 (la **"Data di Pagamento"**).

L'Offerente precisa inoltre che, in caso di proroga del Periodo di Adesione, la Data di Pagamento cadrà il quarto giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione, come prorogato, e sarà resa nota dall'Offerente ai sensi delle disposizioni vigenti.

Il Corrispettivo Aggiuntivo, determinato con le modalità descritte nella Premessa 5.2, nel Paragrafo E.1.2 e nel Paragrafo F.10 sarà per tempo pagato a ciascun aderente all'Offerta in funzione di ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, in coincidenza con l'effettiva corresponsione, da parte della SGR e in favore dell'Offerente, degli Importi Eccedenti di cui ai punti (i), (ii) e (iii) del Paragrafo F.10.

F.6 Modalità di pagamento

Il pagamento del Corrispettivo Base avverrà in contanti. Il pagamento verrà 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 all'Offerta, in conformità alle istruzioni da questi (o dai loro mandatar) indicate nelle relative Schede di Adesione e con le modalità ivi specificate.

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

Per quanto riguarda il Corrispettivo Aggiuntivo, l'entità, i termini e le modalità di pagamento dell'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo saranno indicati in un apposito avviso che l'Offerente provvederà – ogni qualvolta si verifichino i presupposti del pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo – a pubblicare, su almeno due quotidiani a diffusione nazionale, entro cinque giorni di borsa aperta dalla definitiva determinazione e comunicazione da parte della SGR di quanto dovuto a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione della Quota a scadenza del Fondo.

Il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo sarà effettuato da BNP Paribas agli aderenti all'Offerta entro cinque giorni di borsa aperta dalla effettiva corresponsione all'Offerente degli Importi Eccedenti da parte della SGR in esecuzione del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo ed in conformità alle istruzioni indicate dagli aderenti medesimi nelle relative Schede di Adesione.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'Offerta si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite secondo le modalità di cui sopra.

F.7 Indicazione della legge regolatrice dei contratti conclusi tra l'Offerente ed i possessori degli strumenti finanziari dell'Emittente nonché della giurisdizione competente

In relazione all'adesione all'Offerta, la legge regolatrice è la legge italiana e la giurisdizione

competente è quella italiana.

F.8 Modalità e termini di restituzione delle Quote in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di Riparto

Il trasferimento della titolarità delle Quote all'Offerente ed il contestuale pagamento del Corrispettivo Base interverranno soltanto qualora si siano verificate e/o siano state espressamente rinunciate dall'Offerente (a seconda del caso) tutte le Condizioni di Efficacia di cui al Paragrafo A.2.1 del presente Documento di Offerta.

In caso di mancato avveramento di una o più delle Condizioni di Efficacia – e qualora l'Offerente non decida di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà; in tal caso le Quote saranno restituite entro un giorno di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta, e ritorneranno nella disponibilità degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

Nel caso in cui il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il quantitativo massimo della presente Offerta, e si proceda, pertanto, al Riparto secondo le modalità indicate nel Paragrafo L del presente Documento di Offerta, le Quote eccedenti a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale sarà reso noto il Coefficiente di Riparto.

F.9 Modifiche dell'Offerta

L'Offerente comunicherà eventuali modifiche dell'Offerta ai sensi delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti.

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

In aggiunta al Corrispettivo Base, per ogni Quota portata in adesione all'Offerta, l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente all'Offerta un Corrispettivo Aggiuntivo calcolato in base a determinate percentuali degli Importi Eccedenti, che eventualmente IDeA FIMIT, successivamente alla Data di Pagamento e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente, a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo.

Precisamente, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà determinato applicando le percentuali di seguito indicate alla somma complessiva di tutti gli Importi Eccedenti corrisposti dalla SGR ed effettivamente incassati a valere su ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta:

- (i) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano compresi tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso):
 - (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari a il 20 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota comprese tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 che la SGR effettuerà, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del

valore della Quota a scadenza del Fondo;

- (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cf.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 18 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra comprese Euro 75,00 ed Euro 80,00;

più eventualmente

- (ii) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso):
 - (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 25 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00 che la SGR effettuerà, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo;
 - (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cf.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre 2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 22,5 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota tra Euro 80,00 ed Euro 90,00;

più eventualmente

- (iii) per la parte in cui, gli Importi Eccedenti siano superiori a Euro 90,00 (estremo escluso):
 - (a) l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti rispettivamente pari al 30 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni per Quota superiori ad Euro 90,00 che la SGR effettuerà in favore dell'Offerente, dalla Data di Pagamento sino al 31 dicembre 2017, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo; oppure
 - (b) fermo restando che il Fondo scade in data 31 dicembre 2017 e che la liquidazione dello stesso avverrà secondo le modalità e i termini previsti dal Regolamento del Fondo (*cf.* articoli 25 e 26 del Regolamento del Fondo), laddove la SGR dovesse effettuare distribuzioni a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota dal 1° gennaio 2018 e sino al 31 dicembre

2019 — circostanza che, in base alla normativa vigente, non è né consentita né realizzabile e che potrà verificarsi solo attraverso un intervento legislativo allo stato in alcun modo ipotizzabile — l'Offerente comunque riconoscerà a ciascun aderente, per ogni Quota dallo stesso portata in adesione all'Offerta, una percentuale dei predetti Importi Eccedenti pari al 27 per cento dell'ammontare complessivo delle distribuzioni superiori ad Euro 90,00.

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

Nel seguito di offrono due esemplificazioni numeriche utili a rappresentare in concreto le modalità e i termini di determinazione del Corrispettivo Aggiuntivo.

Precisamente, a mero titolo esemplificativo, nell'ipotesi in cui la SGR, alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, abbia attribuito e corrisposto all'Offerente, e quest'ultimo abbia effettivamente incassato, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di rimborso a scadenza, esclusivamente nell'ambito delle distribuzioni effettuate successivamente alla Data di Pagamento e sino al 31 dicembre 2019, un importo complessivamente pari al valore patrimoniale netto della Quota al 31 dicembre 2015, come risultante dalla Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2015, corrispondente a Euro 91,697, pari al NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015, a ciascun aderente spetterà quanto segue a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta:

(i) Primo esempio:

Qualora la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga interamente entro il 31 dicembre 2017 (data di attesa liquidazione del Fondo), il Corrispettivo Aggiuntivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta sarà pari a Euro 4,01, ossia pari alla somma di:

- (1) Euro 1,00, pari al 20 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (i)(a);
- (2) Euro 2,50, pari al 25 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (ii)(a); ed
- (3) Euro 0,51, pari al 30 per cento della porzione degli Importi Eccedenti superiori a Euro 90,00 (estremo escluso) ai sensi dello scaglione di cui al paragrafo (iii)(a).

Per l'effetto, in tal caso ciascun aderente all'Offerente riceverebbe, per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerente, un Corrispettivo complessivo pari a Euro 60,71 ossia pari alla somma di (i) Euro 56,70 a titolo di Corrispettivo Base, e (ii) Euro 4,01 a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo.

(ii) Secondo esempio:

Qualora la distribuzione del NAV Pro Quota al 31 dicembre 2015 avvenga, quanto a Euro 50,00 entro il 31 dicembre 2017 e quanto a Euro 41,697 entro il 31 dicembre 2018, il Corrispettivo Aggiuntivo sarà pari a Euro 3,61, ossia pari alla somma di:

- (1) Euro 0,90, pari al 18 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra

Euro 75,00 ed Euro 80,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (i)(b);

- (2) Euro 2,25, pari al 22,5 per cento della porzione degli Importi Eccedenti compresi tra Euro 80,00 (estremo escluso) ed Euro 90,00 (estremo incluso) ai sensi dello scaglione di cui al precedente paragrafo (ii)(b); ed
- (3) Euro 0,46, pari al 27 per cento della porzione degli Importi Eccedenti superiori a Euro 90,00 (estremo escluso) ai sensi dello scaglione di cui al paragrafo (iii)(b).

Per l'effetto, in tal caso ciascun aderente all'Offerente riceverebbe, per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerente, un Corrispettivo complessivo pari a Euro 60,31, ossia pari alla somma di (i) Euro 56,70 a titolo di Corrispettivo Base, e (ii) Euro 3,61 a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo.

Si rinvia per maggiori informazioni al precedente Paragrafo E.1.2.

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

- (i) abbia assunto, ai sensi dell'art. 1273, comma 2, cod. civ., l'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo, con la precisazione che, per effetto dell'adesione all'Offerta mediante sottoscrizione della Scheda di Adesione, ciascun aderente all'Offerta accetterà la natura liberatoria dell'assunzione di tale obbligo da parte dell'Acquirente a condizione che quest'ultimo abbia adempiuto a quanto previsto ai successivi punti (ii) e (iii);
- (ii) abbia dichiarato per iscritto di aderire al Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo e di assumere incondizionatamente e irrevocabilmente tutti gli obblighi e di acquisire tutti i diritti previsti dal Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, ovvero, alternativamente, abbia conferito a BNP Paribas, al fine di garantire l'effettivo adempimento dell'obbligazione accollata di cui al precedente punto (i), mandato e istruzioni irrevocabili a termini e condizioni analoghe al Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo; e
- (iii) abbia espresso l'impegno a non cedere le Quote oggetto dell'acquisto se non a Ulteriori Acquirenti che, a propria volta, abbiano assunto nei confronti dell'Offerente, dell'Acquirente e degli aderenti all'Offerta sia i medesimi impegni che l'Acquirente ha assunto, nell'ambito del relativo contratto di compravendita, ai sensi dei precedenti punti (i) e (ii) e del presente punto (iii), sia l'obbligo di comunicazione al mercato di cui al capoverso successivo.

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

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

Al fine di assicurare l'esatto adempimento dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo e l'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 37-bis del Regolamento Emittenti, in data 14 luglio 2016,

L'Offerente ha conferito a BNP Paribas mandato e istruzioni irrevocabili (in quanto conferiti anche nell'interesse degli aderenti all'Offerta) a **(a)** riscuotere e incassare i crediti futuri ed eventuali, connessi alla titolarità delle Quote acquistate dall'Offerente ad esito dell'Offerta e vantati nei confronti della SGR a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo e **(b)** pagare agli aderenti all'Offerta il Corrispettivo Aggiuntivo ai termini e alle condizioni di cui al presente Paragrafo.

Il Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo sarà espletato da una divisione di BNP Paribas diversa e distinta da quella che svolge le funzioni di banca depositaria del Fondo.

L'entità, i termini e le modalità di pagamento dell'eventuale Corrispettivo Aggiuntivo saranno indicati in un apposito avviso che l'Offerente provvederà – ogni qualvolta si verifichino i presupposti del pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo – a pubblicare, su almeno due quotidiani a diffusione nazionale, entro cinque giorni di borsa aperta dalla definitiva determinazione e comunicazione da parte della SGR di quanto dovuto a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione della Quota a scadenza del Fondo.

Il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo sarà effettuato da BNP Paribas agli aderenti all'Offerta entro cinque giorni di borsa aperta dalla effettiva corresponsione all'Offerente degli Importi Eccedenti da parte della SGR in esecuzione del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo ed in conformità alle istruzioni indicate dagli aderenti medesimi nelle relative Schede di Adesione. A tal riguardo si precisa, come meglio indicato nella Scheda di Adesione, che, ai sensi del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, gli importi dovuti agli aventi diritto al Corrispettivo Aggiuntivo rimarranno vincolati in favore degli aderenti all'Offerta fino alla scadenza dei cinque anni successivi alla data in cui l'Offerente pubblicherà l'avviso di cui sopra. Per l'effetto il Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo rimarrà in vigore fino alla prima data tra (i) la data in cui l'Offerente avrà adempiuto agli obblighi di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo nei confronti di tutti gli aderenti all'Offerta e (ii) la data di scadenza del suddetto periodo di cinque anni.

L'obbligo dell'Offerente di pagare il Corrispettivo Aggiuntivo ai sensi dell'Offerente si intenderà assolto nel momento in cui le relative somme saranno trasferite secondo le modalità di cui sopra.

G. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.1 Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento relative all'operazione

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo pari a Euro 71.623.099,80 facendo ricorso a risorse finanziarie rappresentate da mezzi propri dei soci Burlington, SP101 e Capstone, che, con riferimento all'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base) sono state messe a disposizione dell'Offerente a titolo di aumento di capitale integralmente sottoscritto e liberato da Burlington, SP 101 e Capstone in proporzione alla propria partecipazione nell'Offerente in conformità alle previsioni di cui all'Accordo. Per maggiori informazioni in merito all'Accordo, si rinvia al successivo Paragrafo G.2.3 del presente Documento di Offerta.

A garanzia dell'adempimento dell'obbligazione di pagamento dell'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base), in data 13 luglio 2016, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a BNP Paribas, di vincolare, sino al primo giorno di borsa aperta successivo alla Data di Pagamento, la somma di Euro 71.623.099,80, pari all'Esborso Massimo (calcolato sul Corrispettivo Base), depositata in un apposito conto intestato all'Offerente, aperto presso BNP Paribas (il "**Conto Vincolato**"), all'esatto e puntuale pagamento, alla Data di Pagamento, del Corrispettivo Base per le Quote portate in adesione all'Offerta (la "**Somma Vincolata**"), conferendo a BNP Paribas istruzioni irrevocabili (in quanto conferite anche nell'interesse degli aderenti all'Offerta) di procedere, in nome e per conto dell'Offerente, alla Data di Pagamento, al pagamento del Corrispettivo Base delle Quote che saranno portate in adesione all'Offerta utilizzando a tal fine esclusivamente la Somma Vincolata depositata sul Conto Corrente. La Somma Vincolata depositata sul Conto Corrente ha caratteristiche di immediata liquidità ed è irrevocabilmente vincolata al pagamento, alla Data di Pagamento, del Corrispettivo Base dovuto dall'Offerente ai sensi dell'Offerta. A tale proposito, si segnala che BNP Paribas ha rilasciato in data 14 luglio 2016 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'articolo 37-bis del Regolamento Emittenti.

Quanto al Corrispettivo Aggiuntivo, l'Offerente, al fine di garantire agli aderenti l'effettiva percezione del Corrispettivo Aggiuntivo, ha conferito mandato irrevocabile a BNP Paribas avente ad oggetto il pagamento, in favore degli aderenti medesimi, del Corrispettivo Aggiuntivo in ragione della titolarità delle Quote portate in adesione, incaricando irrevocabilmente BNP Paribas di versare gli importi a titolo di Corrispettivo Aggiuntivo direttamente sul Conto Vincolato (ossia il medesimo conto intestato all'Offerente aperto presso BNP Paribas e su cui è stata depositata la Somma Vincolata ai fini del pagamento del Corrispettivo Base) affinché BNP Paribas effettui il pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo agli aderenti all'Offerta con le modalità specificate nel presente Documento di Offerta, come meglio precisato più in dettaglio al Paragrafo F.10.

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

G.2.1 Motivazioni dell'Offerta

L'Offerta costituisce uno strumento di attuazione delle strategie d'investimento dell'Offerente volte, tra l'altro, all'investimento in attività finanziarie con sottostante immobili, idonee a generare flussi di cassa e realizzare pienamente il valore degli attivi immobiliari sottostanti.

L'Offerta consente, inoltre, all'Offerente di avere accesso iniziale all'investimento in un orizzonte temporale relativamente contenuto (avendo riguardo alla tempistica proposta per l'Offerta) e, nei limiti di quanto indicato al Paragrafo F.4 del presente Documento di Offerta, è rivolta

indistintamente e a parità di condizioni a tutti i titolari di Quote.

L'Offerente reputa che l'investimento nelle Quote offrirebbe rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto e che i piani dichiarati dalla SGR nella Relazione di Gestione al 31 dicembre 2015 per la gestione del Fondo siano generalmente coerenti con la volontà dei titolari di Quote di realizzare pienamente il valore degli investimenti del Fondo entro il termine di durata del Fondo stesso.

G.2.2 Programmi futuri dell'Offerente

L'Offerente intende, mediante l'Offerta, effettuare un investimento di natura principalmente finanziaria, arrivando tuttavia a detenere una partecipazione al Fondo (30% delle quote emesse dal Fondo) tale da potere in ogni caso esercitare un'influenza sull'assemblea dei partecipanti.

Alla luce delle proprie politiche di investimento, in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente intende mantenere le Quote in portafoglio fino alla liquidazione del Fondo, non precludendosi tuttavia la possibilità di alienare anticipatamente, in tutto o in parte, le Quote acquisite a seguito dell'Offerta prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo. In quest'ultimo caso, l'Offerente si impegna a far sì che l'eventuale cessionario delle Quote oggetto di cessione presti adeguate garanzie in favore di tutti gli aderenti all'Offerta ai fini del puntuale adempimento, al sorgere delle condizioni, dell'obbligo di pagamento del Corrispettivo Aggiuntivo (come precisato nel precedente Paragrafo F.10 a cui si rinvia per ulteriori dettagli).

L'Offerente auspica, in ogni caso, di poter condividere con la SGR, nell'interesse di tutti i partecipanti al Fondo e comunque nel pieno rispetto e riconoscimento dell'autonomia ed indipendenza del gestore del Fondo, le proprie considerazioni in relazione alle strategie di gestione e valorizzazione del portafoglio immobiliare.

A tal riguardo, l'Offerente, avvalendosi delle specifiche competenze nel settore immobiliare di DKCM e CEM LLC, è disponibile a collaborare con la SGR, coerentemente con il miglior interesse di tutti i partecipanti al Fondo (ivi incluso, in caso di buon esito dell'Offerta, l'Offerente medesimo) e nel pieno rispetto dell'autonomia e indipendenza della SGR, nell'attuazione del programma di dismissione del portafoglio al fine di massimizzare la valorizzazione degli immobili in portafoglio, restando espressamente inteso che la gestione del Fondo (ivi inclusa qualsiasi decisione in relazione al portafoglio immobiliare) rimane di competenza e responsabilità esclusiva della SGR.

Alla Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta, l'Offerente non ha preso alcuna decisione con riferimento all'eventuale sostituzione della SGR o in merito a qualsivoglia altra iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo. Si precisa in tal senso che ogni modifica del Regolamento del Fondo richiederà la preventiva approvazione della Banca d'Italia in conformità all'art. 37, comma 4, del TUF.

G.2.3 Accordo tra Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC

In data 1 luglio 2016, Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC hanno raggiunto un accordo vincolante (l'“**Accordo**”) volto a regolare, tra l'altro, (i) il lancio dell'Offerta da parte dell'Offerente ai termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta; nonchè (ii) gli impegni rispettivamente assunti da Burlington, SP101 e Capstone al fine di dotare l'Offerente delle necessarie risorse finanziarie per far fronte, in caso di buon esito dell'Offerta, agli obblighi di pagamento derivanti dall'Offerta, con riferimento sia al Corrispettivo Base sia al Corrispettivo Aggiuntivo.

In particolare, l'Accordo prevede disposizioni che disciplinano la ripartizione dei costi connessi alla dotazione dell'Offerente delle risorse finanziarie necessarie per far fronte, in caso di buon esito dell'Offerta, agli obblighi di pagamento derivanti dall'Offerta. In proposito, l'Accordo prevede, tra l'altro, l'impegno, rispettivamente, di Burlington di dotare l'Offerente delle risorse finanziarie necessarie per far fronte agli obblighi di pagamento del Corrispettivo ai sensi della presente Offerta per un importo non inferiore all'87,5% dell'Esborso Massimo, mentre Capstone e SP101 si sono impegnati a dotare l'Offerente delle risorse finanziarie per far fronte agli obblighi di pagamento del Corrispettivo ai sensi della presente Offerta per un importo non inferiore al 12,5% dell'Esborso Massimo.

In aggiunta a quanto sopra, l'Accordo prevede, inoltre, alcune disposizioni relative al trasferimento delle Quote acquistate dall'Offerente nell'ambito dell'Offerta. Precisamente, ai sensi dell'Accordo, ciascuno tra Burlington, Capstone e SP101 si è riservato il diritto, esercitabile successivamente alla chiusura della presente Offerta, di ottenere l'assegnazione (per sé o per persona da designare) di un numero di Quote detenute dall'Offerente in misura proporzionale alla propria partecipazione di volta in volta detenuta nel capitale sociale dell'Offerente, a fronte di un corrispettivo per Quota pari al Corrispettivo previsto ai sensi della presente Offerta.

G.3 Ricostituzione del flottante

L'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta e di acquisto di un numero di Quote pari al quantitativo massimo della presente Offerta (ossia n. 1.263.194 Quote), verrebbe a detenere complessivamente n. 1.263.194 Quote, pari al 60% della totalità delle quote del Fondo emesse.

Come anticipato nel Paragrafo A.5 del presente Documento di Offerta, 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'articolo 2.5.1 del regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.

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

A tal proposito, l'Offerente dichiara che non è propria intenzione proporre iniziative volte ad ottenere la revoca della negoziazione sul MIV delle Quote del Fondo, né, d'altra parte, ripristinare il flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Quote qualora, per qualsiasi ragione, tale circostanza dovesse verificarsi..

Si segnala, altresì, che nel caso in cui la 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.

G.4 Esercizio del diritto di acquisto

L'Offerta ha ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle azioni ordinarie quotate in mercati

regolamentati italiani. Con riferimento al caso di specie non trovano, pertanto, applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II, del TUF in materia di diritto di acquisto.

H. EVENTUALI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, IDEA FIMIT O SUOI AZIONISTI O AMMINISTRATORI O MEMBRI DELL'ORGANO DI CONTROLLO

H.1 Accordi tra l'Offerente, gli azionisti della società di gestione del risparmio o i membri del Consiglio di Amministrazione o dell'organo di controllo della medesima

Non vi sono rapporti o accordi di altro genere tra l'Offerente, le Persone che Agiscono di Concerto, gli azionisti di IDEa FIMIT, IDEa FIMIT o membri del consiglio di amministrazione o dell'organo di controllo di quest'ultima che abbiano rilevanza in relazione all'Offerta.

H.2 Operazioni finanziarie e/o commerciali eseguite negli ultimi dodici mesi fra l'Offerente, IDEa FIMIT e il Fondo

Nei dodici mesi antecedenti la Data di Pubblicazione del presente Documento di Offerta non sono state eseguite tra l'Offerente, le Persone che Agiscono di Concerto, IDEa FIMIT e il Fondo operazioni finanziarie e/o commerciali che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività del Fondo o di IDEa FIMIT.

H.3 Accordi tra l'Offerente, IDEa FIMIT e i possessori di Quote del Fondo concernenti l'esercizio del diritto di voto e il trasferimento di Quote

In data 1 luglio 2016, Burlington, DKCM, SP101, Capstone e CEM LLC hanno sottoscritto l'Accordo volto a regolare, tra l'altro, (i) il lancio dell'Offerta da parte dell'Offerente ai termini e alle condizioni di cui al presente Documento di Offerta; nonché (ii) gli impegni rispettivamente assunti da Burlington, SP101 e Capstone al fine di dotare l'Offerente delle necessarie risorse finanziarie per far fronte, in caso di buon esito dell'Offerta, agli obblighi di pagamento derivanti dall'Offerta, con riferimento sia al Corrispettivo Base sia al Corrispettivo Aggiuntivo.

In particolare, l'Accordo prevede disposizioni che disciplinano la ripartizione dei costi connessi alla dotazione dell'Offerente delle risorse finanziarie necessarie per far fronte, in caso di buon esito dell'Offerta, agli obblighi di pagamento derivanti dall'Offerta. In proposito, l'Accordo prevede, tra l'altro, l'impegno, rispettivamente, di Burlington di dotare l'Offerente delle risorse finanziarie necessarie per far fronte agli obblighi di pagamento del Corrispettivo ai sensi della presente Offerta per un importo non inferiore all'87,5% dell'Esborso Massimo, mentre Capstone e SP101 si sono impegnati a dotare l'Offerente delle risorse finanziarie per far fronte agli obblighi di pagamento del Corrispettivo ai sensi della presente Offerta per un importo non inferiore al 12,5% dell'Esborso Massimo.

In aggiunta a quanto sopra, l'Accordo prevede, inoltre, alcune disposizioni relative al trasferimento delle Quote acquistate dall'Offerente nell'ambito dell'Offerta. Precisamente, ai sensi dell'Accordo, ciascuno tra Burlington, Capstone e SP101 si è riservato il diritto, esercitabile successivamente alla chiusura della presente Offerta, di ottenere l'assegnazione (per sé o per persona da designare) di un numero di Quote detenute dall'Offerente in misura proporzionale alla propria partecipazione di volta in volta detenuta nel capitale sociale dell'Offerente, a fronte di un corrispettivo per Quota pari al Corrispettivo previsto ai sensi della presente Offerta.

Ad eccezione di quanto previsto nell'Accordo, non vi sono accordi tra l'Offerente, le Persone che Agiscono di Concerto, IDEa FIMIT e gli altri possessori di Quote del Fondo in merito all'esercizio del diritto di voto spettante alle Quote ovvero al trasferimento delle medesime.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

Subordinatamente all'efficacia dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà, a titolo di corrispettivo per le funzioni svolte nell'ambito dell'Offerta, i seguenti compensi, comprensivi di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione:

- (i) all'Intermediario Incaricato del Coordinamento un compenso fisso pari a Euro 55.000,00;
- (ii) agli Intermediari Incaricati: una commissione pari a 0,1% del controvalore delle Quote acquistate direttamente dall'Offerente per il tramite degli Intermediari Incaricati e/o indirettamente per il tramite degli Intermediari Depositari che le abbiano consegnate più un'ulteriore commissione pari a Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione raccolta.

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.

In aggiunta a quanto precede, si precisa che per lo svolgimento del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo, l'Offerente riconoscerà a BNP Paribas i seguenti corrispettivi (i) una *maintenance fee* annuale pari a Euro 12.500,00 e (ii) un compenso pari ad Euro 3,50 per ciascun bonifico che BNP Paribas effettuerà in favore degli aderenti all'Offerta in adempimento del Mandato e Istruzioni Irrevocabili Relativi al Corrispettivo Aggiuntivo.

L. IPOTESI DI RIPARTO

L.1 Modalità di Riparto ad esito dell'Offerta

Qualora, ad esito del Periodo di Adesione, il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta risulti inferiore a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il quantitativo massimo della presente Offerta, l'Offerente ritirerà tutte le Quote portate in adesione, senza effettuare la procedura di riparto di seguito descritta.

Nel caso in cui il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 1.263.194 Quote, che rappresentano il quantitativo massimo della presente Offerta, verrà applicato uno dei criteri di Riparto indicati qui di seguito. Il criterio di Riparto applicato sarà individuato ad esito del Periodo di Adesione, una volta a conoscenza del numero complessivo delle Quote portate in adesione, del numero di aderenti all'Offerta e delle Quote da ciascuno di essi apportate all'Offerta medesima. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria, sarà scelto il criterio di Riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del TUF e dell' articolo 42, comma 1, del Regolamento Emittenti.

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

1. in via preferenziale, un Criterio di Riparto Proporzionale tendente in principio a consentire all'Offerente di acquistare da tutti i titolari di Quote la stessa proporzione di Quote da essi apportate all'Offerta. In base a tale criterio, l'Offerente, all'esito dell'Offerta, calcolerà la percentuale di Riparto in base al Coefficiente di Riparto pari al rapporto tra il numero delle Quote oggetto dell'Offerta (ossia n. 1.263.194 Quote) e il numero delle Quote portate in adesione all'Offerta. L'Offerente ritirerà indistintamente da ciascun aderente all'Offerta un numero di Quote dato dal prodotto tra il numero di Quote da questi portate in adesione all'Offerta e il Coefficiente di Riparto, arrotondando per difetto al numero intero di Quote più vicino. Le eventuali frazioni di Quote eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto saranno aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante sarà allocato agli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione.
2. Tuttavia, a seconda dei risultati dell'Offerta e del numero di Quote con cui ciascuno degli aderenti ha aderito all'Offerta, si potrebbe verificare uno scenario in cui, a seguito dell'applicazione del Coefficiente di Riparto e per effetto dell'arrotondamento per difetto, il risultato del Riparto per alcuni aderenti all'Offerta sia pari a zero e gli stessi non risultino successivamente estratti nel meccanismo di sorteggio sopra indicato. Nel caso in cui con l'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale si possa verificare una situazione tale per cui non sia possibile il ritiro di almeno una Quota da ciascuno degli aderenti all'Offerta, l'Offerente applicherà il Criterio del Ritiro Minimo e, precisamente:
 - (a) l'Offerente ritirerà da ciascun aderente all'Offerta una Quota del Fondo;
 - (b) con riferimento alle Quote oggetto dell'Offerta che residueranno a seguito del ritiro di cui al punto (a) che precede, l'Offerente applicherà il Criterio del Riparto Proporzionale per il ritiro di tali Quote residue;
 - (c) le eventuali frazioni di Quote eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto per effetto dell'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale di cui al punto (b)

che precede, saranno aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante sarà allocato agli aderenti all'Offerta attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione.

3. Nel caso in cui il Criterio del Ritiro Minimo non sia applicabile in quanto risulta un numero di titolari di Quote che hanno aderito all'Offerta con una sola Quota superiore alle Quote oggetto dell'Offerta (e quindi non sarebbe possibile ritirare da ciascun aderente all'Offerta una Quota del Fondo), l'Offerente ritirerà le Quote dagli aderenti all'Offerta applicando il Criterio del Sorteggio attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione. Si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'applicazione del Criterio del Sorteggio, da ogni aderente all'Offerta sorteggiato sarà acquistata solo una Quota con conseguente sua esclusione o partecipazione all'eventuale estrazione successiva, a seconda che si tratti o meno di un aderente che aderisce all'Offerta con una sola Quota.

L'Offerente renderà noto il criterio di Riparto adottato tra quelli indicati nel Documento di Offerta Riparto con il Comunicato sui Risultati Definitivi dell'Offerta pubblicato ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Emittenti prima della Data di Pagamento.

Le Quote in eccedenza a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli aderenti all'Offerta, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro un giorno di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale sarà reso noto il criterio di Riparto.

Si segnala, altresì, che l'effettuazione dell'eventuale Riparto non consentirà di revocare l'adesione all'Offerta.

M. APPENDICI

Non vi sono documenti in appendice al presente Documento di Offerta.

N. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE METTE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO E LUOGHI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI

I seguenti documenti sono a disposizione degli interessati presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (in Milano, Via Ansperto 5) e presso gli Intermediari Incaricati:

(a) Documenti relativi all'Offerente:

- Statuto sociale e atto costitutivo dell'Offerente

L'Offerente, in quanto società di recente costituzione, come precisato al Paragrafo B.1.2 del presente Documento di Offerta, non ha redatto alla Data di Pubblicazione alcun bilancio.

I seguenti documenti sono a disposizione sul sito internet di IDeA FIMIT (www.ideafimit.it) e sul sito internet del Fondo (www.fondodelta.it):

(b) Documenti relativi al Fondo:

- Regolamento del Fondo;
- resoconto intermedio di gestione del Fondo al 31 marzo 2016;
- Relazione di Gestione del Fondo al 31 dicembre 2015.

Il Documento di Offerta e la Scheda di Adesione sono messi a disposizione del pubblico presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento (in Milano, Via Ansperto 5) e presso gli Intermediari Incaricati.

I suddetti documenti vengono altresì messi a disposizione sul sito internet dell'Offerente (<http://www.opadelta-navona.com>) e sul sito internet del Global Information Agent (<http://sodali-transactions.com/delta-immobiliare-fondo-comune-di-investimento-immobiliare-di-tipo-chiuso/ita>).

Un comunicato contenente la notizia del rilascio del provvedimento concernente la pubblicazione del Documento di Offerta da parte della CONSOB e della messa a disposizione del pubblico nei modi sopra indicati, sarà pubblicato sul sito internet dell'Offerente (<http://www.opadelta-navona.com>) ai sensi dell'articolo 38, comma 2, del Regolamento Emittenti.

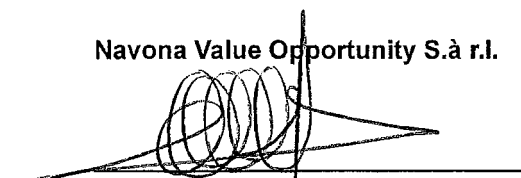
Si segnala, altresì, che, per le informazioni relative all'Offerta, sono stati predisposti dal Global Information Agent un account di posta elettronica dedicato opa.deltaimmobiliare@sodali.com e il numero di telefono 800 595 470. Tale numero di telefono sarà attivo per tutta la durata del Periodo di Adesione nei giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 18:00.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La responsabilità della completezza e veridicità dei dati e delle notizie contenuti nel presente Documento di Offerta è in capo all'Offerente.

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

Navona Value Opportunity S.à r.l.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned over a horizontal line.

Nome: Gael Sausy

Carica: legale rappresentante