

**AGGIORNAMENTO
DEL
COMUNICATO DELL'EMITTENTE
AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA 3, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, E DELL'ART. 39 DEL
REGOLAMENTO CONSOB ADOTTATO CON DELIBERA N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999**

Aggiornamento del comunicato del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT SGR S.p.A. reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 103, comma 3, del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato e integrato, e dell'art. 39 del Regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, relativo all'offerta pubblica di acquisto volontaria promossa da GSF Eagle Opportunity S.à r.l. ai sensi dell'art. 102 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, avente a oggetto avente ad oggetto massime 1.263.194 quote, pari al 60% delle Quote emesse dal fondo denominato "Delta Immobiliare – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", gestito da IDeA FIMIT SGR S.p.A., al netto delle quote detenute dalla SGR stessa ai sensi Regolamento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e del regolamento di gestione del Fondo.

Con comunicato diffuso in data 21 luglio 2016 (il "**Comunicato di Rilancio**"), GSF Eagle Opportunity (l'**"Offerente"**) ha reso noto, ai sensi degli artt. 43 e 36 del Regolamento Emittenti, la decisione di aumentare il Corrispettivo Base offerto per ciascuna quota portata in adesione all'Offerta da Euro 54,00 ad Euro 58,00 (il "**Nuovo Corrispettivo Base**"), preso atto: **(a)** che l'offerta concorrente promossa in data 1 luglio 2016 da Navona Value Opportunity S.à r.l. sul 60% della totalità delle Quote del Fondo è stata pubblicata in data 15 luglio 2016 (l'**"Offerta Navona"**), ai sensi dell'articolo 44, commi 2 e 3, del Regolamento Emittenti e **(b)** che l'offerta annunciata con comunicato e promossa con la presentazione in Consob del documento di offerta, ex art. 102, commi 1 e 3, del TUF, in data 11 luglio 2016 da Mars Grafton S.à r.l. sulla totalità delle Quote del Fondo, è stata pubblicata in data 22 luglio 2016 (l'**"Offerta Mars"**).

Con il Comunicato di Rilancio, l'Offerente ha altresì reso noto l'allineamento del periodo di adesione all'Offerta al periodo di adesione dell'Offerta Navona. Pertanto, il termine del periodo di adesione all'Offerta, inizialmente stabilito per il 29 luglio 2016, deve intendersi esteso alle ore 17:30 del 12 agosto 2016 (incluso), salvo proroga. Per l'effetto, la nuova Data di Pagamento deve intendersi fissata per il 22 agosto 2016.

In data 28 luglio 2016, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT si è riunito presso gli uffici della SGR, in Milano, Via Brera n. 21, al fine di esaminare il Nuovo Corrispettivo Base e deliberare in merito all'approvazione di un aggiornamento del Comunicato dell'Emittente, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del Testo Unico. All'esito delle proprie verifiche, il Consiglio di Amministrazione ha, pertanto, approvato il presente aggiornamento del Comunicato (l'**"Aggiornamento del Comunicato"** o l'**"Aggiornamento"**), contenente, tra l'altro, la valutazione motivata del Consiglio medesimo sulla congruità del Nuovo Corrispettivo Base.

Salvo quanto espressamente indicato, i termini in maiuscolo utilizzati nel presente Aggiornamento del Comunicato avranno il medesimo significato ad essi attribuito all'interno della sezione "*Definizioni*" del Comunicato dell'Emittente.

Il presente Aggiornamento deve essere letto quale integrazione del, e pertanto congiuntamente al,

Comunicato dell'Emittente pubblicato da IDeA FIMIT in data 8 luglio 2016 e disponibile, *inter alia*, sul sito *internet* del Fondo all'indirizzo www.fondodelta.it – Sezione “Opa Fondo Delta – Offerta GSF Eagle Opportunity”.

Resta, peraltro, inteso che per una compiuta e integrale conoscenza di tutti i termini e condizioni dell'Offerta, come modificata, occorre fare riferimento esclusivo al Documento d'Offerta e al Comunicato di Rilancio, resi pubblici dall'Offerente secondo le norme di legge e di regolamento applicabili.

Roma, 28 luglio 2016

* * *



1 Descrizione della riunione del Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT

1.1 *Partecipanti alla riunione e specificazione degli interessi rilevanti ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti*

Alla riunione del 28 luglio 2016 hanno partecipato, presenti di persona o in video conferenza:

- il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Gualtiero Tamburini (Amministratore indipendente);
- l'Amministratore Delegato, Emanuele Caniggia;
- i Consiglieri Stefania Boroli, Gianluca Grea (Amministratore indipendente), Rosa Maria Gulotta, in videoconferenza, Matteo Melley, Amalia Ghisani, in videoconferenza, e Gianandrea Perco.

Era inoltre presente il Sindaco Effettivo Gian Piero Balducci. Assenti giustificati il Presidente del Collegio Sindacale Carlo Conte ed il Sindaco Effettivo Annalisa Raffaella Donesana.

Si specifica che, nel contesto della riunione, nessuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione ha dato notizia di essere portatore di un interesse proprio o di terzi relativo all'Offerta, anche ai sensi degli artt. 2391 del Codice Civile e 39, comma 1, lett. b), del Regolamento Emittenti.

A meri fini di cautela, la deliberazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo parere positivo degli Amministratori indipendenti, avuto riguardo anche alla circostanza che, in caso di perfezionamento dell' Offerta, l' Offerente potrebbe determinarsi a sostituire la SGR nella gestione del Fondo. Il preventivo parere positivo degli Amministratori indipendenti è stato, quindi, richiesto e reso quale presidio istruttorio aggiuntivo in considerazione delle circostanze dianzi indicate. Il Collegio Sindacale della SGR si è positivamente pronunciato in ordine alla correttezza del sopra indicato processo decisionale.

Per completezza, si segnala altresì che IDeA FIMIT ha attivato i presidi per la gestione dei conflitti di interesse previsti dalle procedure aziendali in relazione alla decisione di adesione o meno all' Offerta da parte del fondo denominato "Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", anch'esso gestito dalla SGR, che detiene n. 200.000 Quote del Fondo.

Nessuno dei Consiglieri ha partecipato ad alcun titolo a eventuali trattative per la definizione dell'Offerta e/o del Nuovo Corrispettivo Base.

1.2 *Documentazione esaminata*

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini del presente Aggiornamento del Comunicato, ha esaminato e valutato il Comunicato di Rilancio, nonché preso in considerazione l'aggiornamento della Fairness Opinion precedentemente resa dall'Advisor Indipendente rilasciato in data 27 luglio 2016 e allegato al presente Aggiornamento del Comunicato (l'"**Aggiornamento della Fairness Opinion**").

1.3 *Esito della riunione del Consiglio di Amministrazione*

Ad esito dell'adunanza consiliare, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il presente Aggiornamento del Comunicato all'unanimità.

A seguito dell'approvazione dell'Aggiornamento, il Consiglio di Amministrazione ha conferito mandato al Presidente e all'Amministratore Delegato, in via disgiunta tra loro, per, *inter alia*, finalizzarne il testo conformemente con la bozza approvata, procedere alla pubblicazione dell'Aggiornamento medesimo e per apportare allo stesso le modifiche e le integrazioni che venissero richieste dalla CONSOB o da ogni altra autorità competente, ovvero effettuare gli aggiornamenti che,

ai sensi dell'art. 39, comma 4, del Regolamento Emittenti, si rendessero necessari in ragione della variazione delle informazioni riportate nel presente Aggiornamento.

Il Collegio Sindacale della SGR ha preso atto della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione, senza formulare alcun rilievo.

2 Valutazioni del Consiglio di Amministrazione della SGR sulla congruità del Nuovo Corrispettivo

Il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ha preso atto di quanto rappresentato dall'Offerente nel Comunicato di Rilancio con riguardo al Nuovo Corrispettivo Base, ed in particolare del fatto che il Nuovo Corrispettivo Base risulta superiore del 7,40% rispetto al corrispettivo base originariamente offerto (pari a Euro 54,00 per ciascuna Quota del Fondo portata in adesione all'Offerta) e incorpora un premio del 2,29% rispetto all'Offerta Navona.

Come rappresentato nel Comunicato di Rilancio, rimane fermo che per ogni Quota portata in adesione l'Offerente riconoscerà a ciascun aderente, in aggiunta al Nuovo Corrispettivo Base, un corrispettivo aggiuntivo, eventuale e variabile, calcolato in base ad una determinata percentuale – ponderata anche temporalmente – degli importi eccedenti la somma di Euro 75,00 che eventualmente la SGR, successivamente alla conclusione dell'Offerta e sino alla data di conclusione della procedura di liquidazione del Fondo, effettivamente attribuirà e corrisponderà all'Offerente medesimo, a valere su ciascuna Quota portata in adesione, a titolo di provento e/o di rimborso anticipato e/o di liquidazione del valore della Quota a scadenza del Fondo, il tutto come meglio indicato nel Documento di Offerta (si veda in particolare il paragrafo E.1.2) (tale ulteriore corrispettivo aggiuntivo, unitamente al Nuovo Corrispettivo Base, il “**Nuovo Corrispettivo**”).

Cionondimeno, in linea con le medesime considerazioni e conclusioni dell'Advisor Indipendente riflesse nell'Aggiornamento della *Fairness Opinion*, della quale il Consiglio di Amministrazione ha condiviso metodo, assunzioni e considerazioni conclusive, il Consiglio medesimo reputa anche il Nuovo Corrispettivo offerto dall'Offerente **non congruo** dal punto di vista finanziario.

In particolare, tenuto conto del valore unitario della Quota del Fondo ottenuto tramite applicazione delle metodologie utilizzate dall'Advisor Indipendente per determinare il valore della Quota, segnatamente:

- A. Metodo Patrimoniale (*Net Asset Value* –“NAV”), il quale si basa sulla rilevazione del NAV del Fondo al 30 giugno 2016, che esprime il valore del Fondo stesso inteso come differenza tra il valore di mercato delle attività, basato principalmente sulle perizie immobiliari predisposte dall'esperto indipendente del Fondo e il valore delle passività;
- B. *Dividend Discount Model* (“DDM”), il quale si basa sulla rilevazione dei flussi attesi dai quotisti, come dividendi e rimborsi di capitale, così come determinati dal *management* della SGR nell'ambito del *business plan* del Fondo e sulla attualizzazione degli stessi, al momento di effettuazione dell'analisi;

anche il Nuovo Corrispettivo, al pari del Corrispettivo, risulta inferiore al suddetto valore della Quota.

Per un esame dei contenuti dell'Aggiornamento della *Fairness Opinion* e delle metodologie e dei criteri utilizzati dall'Advisor Indipendente, si rinvia all'Allegato A al presente Aggiornamento Comunicato dell'Emittente, a disposizione, *inter alia*, sul sito internet del Fondo all'indirizzo www.fondodelta.it - Sezione “Opa Fondo Delta-Offerta GSF Eagle Opportunity”.

3 Valutazioni conclusive

Sulla base di tutto quanto sopra esposto e delle considerazioni svolte, fermo restando che una compiuta valutazione in merito alla convenienza economica dell'Offerta, ai fini dell'eventuale adesione alla stessa, compete esclusivamente ai titolari delle Quote, il Consiglio di Amministrazione di IDeA FIMIT ritiene che il Nuovo Corrispettivo offerto dall'Offerente **non sia congruo**, dal punto di vista finanziario, per i destinatari dell'Offerta.

Restano in ogni caso ferme le ulteriori valutazioni e considerazioni contenute nel Comunicato dell'Emittente, in particolare nel Capitolo 5 del Comunicato medesimo, che si intendono qui integralmente richiamate e alle quali si rinvia.

* * *

Il presente Aggiornamento del Comunicato, unitamente ai suoi allegati, è pubblicato sul sito *internet* della SGR nella sezione news ed eventi, sul sito *internet* del Fondo all'indirizzo www.fondodelta.it – Sezione “Opa Fondo Delta – Offerta GSF Eagle Opportunity”, e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato www.linfo.it.

* * *

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Gualtiero Tamburini

Per ulteriori informazioni:
Comunicazione e Stampa IDeA FIMIT sgr
Marco Scopigno; m.scopigno@ideafimit.it
Beatrice Mori; b.mori@ideafimit.it
Tel. +39 06 68163206 / 348 0173826

Allegato A – Aggiornamento della *Fairness Opinion* reso da Leonardo & Co. S.p.A. in data 27 luglio 2016 a supporto della valutazione del Consiglio di Amministrazione



- i dati preliminari al 30 giugno 2016 del Fondo sottoposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- il Comunicato di Modifica.

B. Analisi Valutativa

Ai fini del presente Addendum, sono state utilizzate le medesime metodologie impiegate in occasione del rilascio della Fairness Opinion, vale a dire:

- a) Metodo Patrimoniale (Net Asset Value - "NAV");
- b) Dividend Discount Model ("DDM").

A tal proposito, si rileva che anche il Nuovo Corrispettivo risulta inferiore:

- all'ultimo NAV della Quota (pari, al 30 giugno 2016, a Euro 93,613);
- al valore della Quota determinato mediante l'applicazione della metodologia DDM.

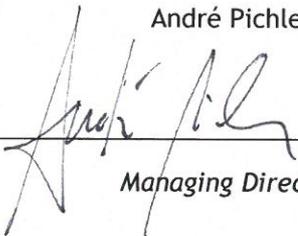
C. Conclusioni

Dal momento che anche il Nuovo Corrispettivo risulta inferiore al valore della Quota del Fondo determinato sulla base delle metodologie utilizzate, si ritiene di confermare le conclusioni rassegnate nel paragrafo G. della Fairness Opinion, che devono pertanto ritenersi qui integralmente richiamate.

In particolare, l'Advisor ritiene che, alla data del presente Addendum e in relazione all'Offerta, il Nuovo Corrispettivo sia non congruo dal punto di vista finanziario.

Restano ferme le ulteriori valutazioni, limitazioni e considerazioni contenute nella Fairness Opinion, che, parimenti, si intendono qui integralmente richiamate e alle quali si rinvia.

Leonardo & Co S.p.A.

André Pichler

Managing Director

Andrea Mainetti

Managing Director

David Caviglia

Director