

Comunicato ai sensi dell'art. 102 comma 1 del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato, e dell'art. 37 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato, avente ad oggetto l'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale promossa da Vittoria Holding S.à r.l. avente ad oggetto massimo n. 29.451 quote di Opportunità Italia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso (il “Comunicato”)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 102, comma 1, del Decreto Legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998, come successivamente modificato (il “TUF”), e dell'art. 37 del regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato (il “**Regolamento Emittenti**”), Vittoria Holding S.à r.l. (l'“**Offerente**” o “**Vittoria**”), società a responsabilità limitata di diritto lussemburghese, il cui capitale è interamente detenuto da Italian Real Estate Special Situations II SCS, SICAV RAIF (“**IRESS**”), società d'investimento a capitale variabile di diritto lussemburghese costituita nella forma di società in accomandita per azioni semplificata (“*Société en Commandite Simple*” o “**SCS**”), che si qualifica come un fondo di investimento alternativo riservato (“*fonds d'investissement alternatif réservé*” o “**RAIF**”), gestito esternamente ai sensi dell'art. 1, paragrafo 39, della Direttiva 2011/61/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'8 giugno 2011 sui gestori dei fondi comuni di investimento alternativi, comunemente nota come “*Alternative Investment Fund Manager Directive*” (“**AIFMD**”), con il presente comunicato comunica la propria decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale (l'“**Offerta**”) su parte delle quote del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso “Opportunità Italia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (il “**Fondo Opportunità Italia**” o il “**Fondo**”), gestito da Torre SGR S.p.A. (“**Torre SGR**” o “**SGR**” o l'“**Emittente**”). Le quote del Fondo (le “**Quote**”) sono ammesse alle negoziazioni sul Mercato degli Investment Vehicles (“**MIV**”), segmento mercato dei Fondi Chiusi del Mercato Telematico Azionario (MTA), dal 7 giugno 2006 organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (“**Borsa Italiana**”).

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 29.451 Quote del Fondo rappresentanti il 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo alla data della pubblicazione del Comunicato. In particolare, alla data del 30 giugno 2021, il valore complessivo netto (il “**Valore Complessivo Netto**”) unitario delle Quote è pari ad Euro 2.285,792 per Quota.

L'Offerta è espressamente subordinata – tra le altre – alla condizione sospensiva, rinunciabile da parte dell'Offerente, del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 17.324 Quote, rappresentative del 30% del totale delle Quote emesse dal Fondo, come di seguito definita. Tale soglia è stata individuata dall'Offerente in considerazione del fatto che, in virtù dell'Offerta, l'Offerente ha la

possibilità di effettuare un investimento di natura significativa nel Fondo.

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

Si riassumono di seguito i termini e gli elementi essenziali dell'Offerta e delle sue motivazioni. Per una descrizione più dettagliata dell'Offerta si rinvia al documento di offerta, che sarà predisposto e messo a disposizione del pubblico nei tempi e nei modi previsti dalla legge (il "**Documento di Offerta**") ed all'esito della revisione da parte della CONSOB, ai sensi dell'art. 102, comma 4, del TUF. In attesa della pubblicazione del Documento di Offerta, si faccia riferimento a questo Comunicato, pubblicato sul sito internet della società di gestione del Fondo, Torre SGR (www.torresgr.com), per ogni ulteriore informazione riguardante le principali condizioni dell'Offerta.

La presente comunicazione sarà, inoltre, resa nota anche alla SGR in qualità di società di gestione del risparmio del Fondo.

1. PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OFFERTA

L'Offerta ha carattere volontario e parziale ai sensi dell'art. 102 del TUF, avente ad oggetto n. 29.451 Quote, rappresentative del 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

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

2. ELEMENTI ESSENZIALI DELL'OFFERTA

2.1 Offerente e soggetti controllanti

L'Offerente è Vittoria Holding S.à r.l., una società di diritto lussemburghese costituita in forma di *société à responsabilité limitée*, avente sede legale in Lussemburgo, 6 rue Eugène Ruppert, L-2453, iscritta nel Registro di Lussemburgo con il numero B251434.

L'Offerente è stato costituito in data 1° febbraio 2021 ed ha durata indeterminata. Si precisa che l'Offerente non è stato costituito al solo fine della promozione dell'Offerta, ma potrà promuovere altre offerte aventi ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Quote ovvero effettuare altri investimenti in futuro.

Alla data di pubblicazione del presente Comunicato (la “**Data di Pubblicazione**”), il capitale sociale dell’Offerente (integralmente sottoscritto e versato) è pari ad Euro 12.000, suddiviso in 12.000 azioni del valore nominale di Euro 1 cadauna, ed è interamente detenuto da IRESS, che, come sopra detto, è società d’investimento a capitale variabile di diritto lussemburghese costituita nella forma di *Société en Commandite Simple*, che si qualifica come *fonds d’investissement alternatif réservé*. IRESS è stata costituita per realizzare investimenti (a) in crediti con sottostante immobiliare e (b) investimenti immobiliari o, comunque, correlati al settore immobiliare prevalentemente in Italia, di rilevanti dimensioni e/o di significativa complessità strutturale, che consentano di generare valore nel lungo periodo. Tali investimenti possono essere realizzati attraverso l’acquisizione diretta di cespiti immobiliari (e.g., ad uso uffici, residenziale, ricettivo, ricreativo e *retail*), l’acquisizione di aziende, società o altri veicoli di investimento, nonché tramite l’acquisizione di crediti. Il suo capitale si compone di c.d. *equity commitments* per totali Euro 513,3 milioni circa, effettuati da diversi investitori internazionali, in prevalenza istituzionali, in qualità di *limited partners*.

Ai sensi del diritto lussemburghese le *société en commandite simple*, nella cui forma è stato costituito IRESS, sono amministrate da uno o più soci accomandatari (o *general partner*). IRESS GP S.à r.l. è il solo *general partner* di IRESS ed è una società di diritto lussemburghese costituita in forma di *société à responsabilité limitée*, avente sede legale in Lussemburgo, 20 rue de la Poste, L-2346, Granducato di Lussemburgo, iscritta nel Registro di Lussemburgo con il numero B224384 (“**IRESS GP**”). IRESS GP, quale *general partner*, è responsabile della gestione di IRESS e tutti i suoi comparti. IRESS GP ha, poi, designato l’*Investment Manager* (come infra definito) quale gestore di fondi di investimento alternativi (c.d. AIFM o GEFIA) esterno ai sensi della AIFMD.

Si segnala che ad alcuni investitori (c.d. *limited partner*) in un comparto di IRESS sono stati attribuiti alcuni diritti di *governance* relativi a tale comparto, nel rispetto del principio di autonomia della gestione.

In particolare, a tali investitori è attribuito il diritto di preventiva consultazione con riferimento ad opportunità di investimento individuate dall’*Investment Manager*, che comporterebbero, in capo a tali investitori, obblighi di registrazione e/o *filing*, limitazioni al *trading* e/o obblighi di consolidamento delle proprie partecipazioni detenute (direttamente o indirettamente nonché tramite l’investimento nel comparto) in strumenti finanziari quotati.

IRESS GP ha nominato, ai sensi dell’art. 4 della AIFMD, GWM Asset Management Limited (“**GWM**” o l’“**Investment Manager**”), società di diritto maltese, con sede legale in Portomaso, St. Julians, Malta, quale gestore esterno di IRESS. GWM è una società autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio dalla competente autorità di vigilanza maltese, ossia la *Malta Financial Services Authority* (“MFSA”). Nella sua qualità di GEFIA UE, ai sensi della AIFMD, GWM è responsabile dell’investimento

delle attività di IRESS e dei suoi comparti (cioè della gestione del portafoglio e della gestione del rischio in relazione alle attività di IRESS e dei suoi comparti). Nel quadro della sua funzione di gestione del portafoglio, GWM elabora, in collaborazione con IRESS GP, le politiche degli obiettivi, le strategie e le restrizioni agli investimenti di IRESS e dei suoi comparti. Prende le decisioni di investimento e gestisce il patrimonio di IRESS in modo discrezionale e con l'obiettivo di raggiungere gli obiettivi di investimento dei comparti. L'Investment Manager fa parte del Gruppo GWM, gruppo controllato da GWM Group Holding S.A. (il “**Gruppo GWM**”), attivo nel settore del risparmio gestito, dell'*asset management* e della gestione del credito immobiliare.

Alla data del presente Comunicato, nessun socio esercita il controllo su GWM Group Holding S.A. ai sensi della normativa applicabile.

2.2 Persone che agiscono di concerto con l'Offerente

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

2.3 Soggetto Emittente gli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

Le informazioni del presente paragrafo – e più in generale del presente Comunicato, ove riferite alla SGR ed al Fondo – si basano su informazioni pubbliche.

2.4 La SGR

Ai sensi dell'articolo 36 del TUF, un fondo comune d'investimento è gestito da una società di gestione del risparmio. La società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo, alla Data di Pubblicazione, è Torre SGR. Torre SGR è una società con sede legale in Roma, Via Barberini n. 50, autorizzata con provvedimento della Banca di Italia del 16 maggio 2006 ed iscritta al n. 86 dell'albo delle società di gestione del risparmio, iscrizione al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 08750411004. Il sito internet della SGR è www.torresgr.com.

Ai sensi dell'art. 4 dello statuto sociale, la durata dell'Emittente è fissata al 31 dicembre 2050, salvo proroga oppure anticipato scioglimento.

Alla data del presente Comunicato, il capitale sociale della SGR è pari ad Euro 3.200.000,00 ed è suddiviso in n. 3.200 azioni.

Il capitale sociale di Torre SGR è interamente detenuto da Fortezza RE S.à r.l. (“**Fortezza**”) che, già titolare del 62,5% del capitale, ha acquisito, in data 15 luglio 2020, dal socio uscente Unicredit S.p.A. una ulteriore partecipazione pari al residuo 37,5%. Con l'acquisizione dell'intero capitale sociale da parte di Fortezza

sono cessati gli accordi parasociali tra quest'ultima e la stessa Unicredit S.p.A..

Fortezza è partecipata da fondi gestiti o che ricevono consulenza da affiliate di Fortress Investment Group LLC (“**Fortress**”), uno dei principali gestori di investimenti globali altamente diversificati.

Torre SGR, 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'art. 103, comma 3, del TUF contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta e la propria valutazione sulla medesima.

2.5 Il Fondo

L'Offerta ha ad oggetto quote del Fondo Opportunità Italia. Il Fondo è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso, specializzato nell'investimento di capitali in immobili e/o partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate e la gestione professionale dello stesso, al fine di aumentare nel tempo il valore dei capitali conferiti e di ripartire il risultato netto della gestione a seguito dello smobilizzo degli investimenti.

Il Fondo è stato originariamente istituito e gestito da Torre SGR, autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio con Provvedimento della Banca di Italia del 16 maggio 2006 ed iscritta al n. 86 dell'albo di cui all'art. 35 del TUF – Sezione Gestori di FIA.

Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 30 luglio 2013 ed ha avviato la propria operatività in data 27 gennaio 2014, a seguito della sottoscrizione di n. 57.746 quote del valore nominale di Euro 2.500 cadauna, pari complessivamente ad Euro 144.365.000. Di queste, la SGR ha sottoscritto n. 1.133 quote per un investimento complessivo di Euro 2.832.500.

La durata del Fondo è fissata dal regolamento di gestione, approvato dalla Banca d'Italia con nota n. 0944471/13 del 15/10/2013, successivamente modificato con provvedimento della Banca d'Italia n. 0563849/14 del 30/05/2014 nonché mediante procedimento di approvazione in via generale con delibere del Consiglio di Amministrazione di Torre SGR del 30 marzo 2016 e del 28 febbraio 2017 e del 28 marzo 2019, disponibile sul sito internet della SGR (www.torresgr.com) (il “**Regolamento di Gestione**”), in otto anni dalla data di richiamo degli impegni, con scadenza alla fine dell'anno solare (i.e., il 31 dicembre) successivo al compimento dell'ottavo anno (31 dicembre 2022).

Inoltre, la SGR ha la facoltà, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme dell'organo di controllo, di deliberare, prima della scadenza del suddetto termine, una proroga non superiore ai due anni della durata del Fondo Opportunità Italia per il completamento dello smobilizzo degli

investimenti in portafoglio (c.d. *periodo di grazia*). Si evidenzia che tra le Condizioni dell’Offerta l’Offerente ha incluso anche la Condizione Periodo di Grazia (come di seguito definita), che non è pregiudicata da quanto sopra. In data 9 febbraio 2017, a seguito del nullaosta di Consob alla pubblicazione del prospetto di quotazione – comunicata con nota n. 0018497/17 dell’8 febbraio 2017 – la SGR ha provveduto ad effettuare il deposito di tale documento in Consob. In conformità all’avviso di Borsa n. 2612 del 13 febbraio 2017, in data 15 febbraio 2017, sono state avviate le negoziazioni sul MIV delle quote del Fondo. Al 30 giugno 2021, data cui si riferisce l’ultima relazione semestrale disponibile, il Fondo Opportunità Italia risultava avere un Valore Complessivo Netto pari ad Euro 131.995.354 (circa 3,5% in meno rispetto al Valore Complessivo Netto al 31 dicembre 2020), suddiviso in n. 57.746 quote, sottoscritte ed interamente liberate. Il valore netto unitario delle quote del Fondo Opportunità Italia al 30 giugno 2021 era pari ad Euro 2.285,792. Il valore unitario iniziale di sottoscrizione delle quote alla data di costituzione del Fondo era pari ad Euro 2.500 ciascuna.

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

Le quote del Fondo Opportunità Italia sono quotate unicamente in Italia sul MIV – Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A. (Codice di negoziazione: QFOPI – Codice ISIN: IT0004966294).

Al 30 giugno 2021, il patrimonio del Fondo Opportunità Italia, era costituito da 9 immobili e 1 partecipazione totalitaria, detenuta nella società TMall RE S.r.l. (“**TMall**”), a sua volta titolare di vari contratti di affitto/comodato e affitto ramo d’azienda, tra cui quelli relativi agli immobili siti in Reggello (Firenze) in Via Panciatichi n. 18 e in Via Aretina.

Il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo Opportunità Italia risultava pari a Euro 185.230.000,00, come risulta dalla perizia redatta in data 20 luglio 2021 da RINA Prime Value Services S.p.A. - Business Unit AxiA.RE nella propria qualità di Esperto Indipendente (l’”**Esperto Indipendente**”) avente quale data di riferimento il 30 giugno 2021, e riferita al valore di mercato dei 9 immobili detenuti direttamente dal Fondo.

L’immobile di Via Mecenate, Milano, è stato ceduto in data 22 luglio 2021.

In particolare, in aggiunta al patrimonio immobiliare, al 30 giugno 2021 il Fondo Opportunità Italia deteneva, quali ulteriori attività patrimoniali:

- strumenti finanziari non quotati, interamente costituiti dalla partecipazione totalitaria nella società TMall, per complessivi Euro 325.189;
- altre Attività per complessivi Euro 4.792.087;
- liquidità netta pari a Euro 4.877.681.

Non risultano pubblicamente disponibili informazioni circa altri possessori di quote del Fondo Opportunità Italia, fatta eccezione per l'impegno assunto da Torre SGR di mantenere, per l'intera durata del Fondo, n. 1.133 quote, pari all'1,962% della totalità delle Quote emesse, ai sensi delle attuali disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity, fondo alternativo di investimento gestito da GWM, che gestisce anche IRESS, detiene n. 5.782 quote del Fondo Opportunità Italia, corrispondenti a circa il 10% del totale quote in circolazione. Alla Data di Pubblicazione, non esiste nessun accordo di investimento tra l'Offerente e Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity.

Le informazioni più significative relative all'andamento del Fondo Opportunità Italia nel corso dell'esercizio 2021, confrontate con quelle relative all'esercizio 2020, sono tratte dalla relazione semestrale di gestione del Fondo al 30 giugno 2021 approvato dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR in data 29 luglio 2021.

Il Consiglio di Amministrazione in data 27 luglio 2021, in sede di approvazione della relazione semestrale al 30 giugno 2021, ha stabilito, alla luce delle previsioni di cassa, del momento di instabilità economica generale, delle concessioni concordate con gli affittuari delle unità commerciali colpiti in modo particolare dal Covid-19 e della rinegoziazione del contratto di finanziamento con MPS Capital Services Banca per le imprese S.p.A. ("MPS"), di non procedere a distribuzioni.

2.6 Gli Strumenti finanziari oggetto dell'Offerta

L'Offerta ha ad oggetto massime n. 29.451 Quote del Fondo Opportunità Italia, gestito da Torre SGR, ammesse alle negoziazioni sul MIV, mercato organizzato e gestito da Borsa Italiana (le "**Quote Oggetto dell'Offerta**" ovvero "**Soglia Massima di Adesione**"). Tali quote rappresentano il 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo alla Data di Pubblicazione.

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

2.7 Modifiche all'Offerta

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

le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, si riserva la facoltà di apportare modifiche all'Offerta entro il giorno antecedente a quello previsto per la chiusura del periodo di adesione, come di seguito definito. 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 stessa.

2.8 Corrispettivo unitario e controvalore complessivo dell'Offerta

Il Corrispettivo per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 1.200,00 (il "**Corrispettivo**") da versarsi interamente in contanti alla data di pagamento del Corrispettivo dell'Offerta, come di seguito definita, da cui saranno dedotti (i) eventuali proventi di pertinenza di una Quota del Fondo la cui distribuzione sia stata eventualmente approvata dalla SGR ai sensi del regolamento di pertinenza di una Quota del Fondo e che dovessero essere corrisposti agli aderenti all'Offerta (gli "**Aderenti**"), tra la Data di Pubblicazione e la Data di Pagamento (estremi inclusi) ai sensi del Regolamento di Gestione del Fondo, (ii) eventuali rimborsi parziali pro-quota di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Pubblicazione e la Data di Pagamento (estremi inclusi) ai sensi del Regolamento di Gestione e (iii) eventuali altri importi di pertinenza di una quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data di Pubblicazione e la Data di Pagamento (estremi inclusi). Quanto sopra non pregiudica quanto di seguito previsto in relazione alla Condizione MAC. Il Corrispettivo si intende al netto di bolli, spese, compensi e provvigioni che rimarranno a carico dell'Offerente, mentre l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze, ove dovuta, resterà a carico degli Aderenti.

Il Corrispettivo è stato determinato dall'Offerente sulla base della propria valutazione, utilizzando i parametri e le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota del Fondo Opportunità Italia oggetto dell'Offerta.

Il Corrispettivo (pari ad Euro 1.200,00) risulta superiore rispetto al prezzo medio ponderato di mercato delle quote nei mesi precedenti la Data di Riferimento (come di seguito definita).

Più in particolare, rispetto alla data del 13 settembre 2021 (la "**Data di Riferimento**"), il Corrispettivo incorpora un premio:

- a) del 38% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle quote nel periodo di dodici mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 14 settembre 2020 – 13 settembre 2021), pari ad Euro 867,05 per quota;
- b) del 42% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle quote nel periodo di sei mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 14 marzo 2021 – 13 settembre 2021), pari ad Euro 843,11 per quota;
- c) del 44% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle quote nel periodo di tre mesi antecedente la Data di Riferimento (ossia 14 giugno 2021 – 13 settembre 2021), pari ad Euro 833,04 per quota;

- d) del 43% sulla media ponderata dei prezzi ufficiali delle quote nel mese antecedente la Data di Riferimento (ossia 14 agosto 2021 – 13 settembre 2021), pari ad Euro 839,70 per quota;
- e) del 44% sul prezzo ufficiale di borsa delle quote alla Data di Riferimento, pari ad Euro 835,00 per quota.

Il Corrispettivo risulta inferiore di Euro 1.085,792 rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2021 di pertinenza di ciascuna Quota del Fondo Opportunità Italia, pari ad Euro 2.285,792; in termini percentuali, presenta uno sconto pari al 48% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2021 di pertinenza di ciascuna Quota.

Considerati i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (38 Quote scambiate giornalmente in media nell'ultimo anno) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, l'Offerta rappresenta, per gli attuali detentori delle Quote, un'opportunità di disinvestire tutto o parte del proprio investimento nel Fondo (i) beneficiando di un premio significativo rispetto al prezzo di mercato delle singole quote, sebbene inferiore al NAV risultante dall'ultima relazione semestrale, (ii) in un'unica soluzione e prima della data di scadenza del Fondo (fissata al 31 dicembre 2022, salvo proroga fino al 31 dicembre 2024), in tal modo sottraendosi ai rischi tipici dell'investimento in fondi immobiliari, quali, ad esempio, che il ricavato dalla liquidazione finale del fondo possa differire anche in misura significativa dal NAV risultante dall'ultima relazione semestrale.

L'esborso massimo, in caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione (i.e. n. 29.451 Quote), sarà pari ad Euro 35.341.200,00 (l'**"Esborso Massimo"**) fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso così come previsto ai sensi del presente Comunicato. L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo (pari ad Euro 35.341.200,00) mediante il ricorso a mezzi propri.

In considerazione del fatto che l'Offerente farà esclusivamente ricorso a mezzi propri per far fronte all'Esborso Massimo, l'Offerente – prima della pubblicazione del Documento di Offerta e del conseguente inizio del Periodo di Adesione – provvederà, così come disciplinato dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti, a depositare la somma corrispondente all'Esborso Massimo e che peraltro risulta già nella sua disponibilità, in un apposito conto corrente bancario rivolto all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (la **"Somma Vincolata"**).

Si segnala inoltre che, laddove eventuali proventi, eventuali rimborsi pro-quota o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo fossero corrisposti successivamente alla Data di Pagamento, gli Aderenti non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi. Qualora, invece, eventuali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo fossero corrisposti con data di stacco

tra la Data di Pubblicazione e la Data di Pagamento (inclusa), gli Aderenti avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi di pertinenza della Quota ed in tal caso, il Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto per Quota del Fondo agli Aderenti a titolo di proventi, rimborso parziale pro-quota ovvero ad altro titolo.

2.9 Periodo di adesione

Il periodo di adesione sarà concordato con Borsa Italiana, secondo quanto previsto dalle disposizioni di legge e regolamentari applicabili e l'Offerente (il "**Periodo di Adesione**").

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

2.10 Data di pagamento

Il Corrispettivo sarà pagato agli Aderenti, a fronte del contestuale trasferimento della proprietà delle Quote, il quinto giorno di mercato aperto successivo al termine del Periodo di Adesione (la "**Data di Pagamento**").

In caso di proroga del Periodo di Adesione, il pagamento avverrà il quinto giorno di Borsa aperto successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione come prorogato. La nuova data di pagamento così determinata sarà resa nota dall'Offerente tramite un comunicato pubblicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti (il "**Comunicato sui Risultati dell'Offerta**").

2.11 Condizioni di efficacia dell'Offerta

L'Offerta è rivolta, nei limiti di quanto di seguito precisato, a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni ed è espressamente subordinata – tra le altre condizioni – alla condizione sospensiva, rinunciabile da parte dell'Offerente, del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 17.324 Quote, rappresentative del 30% del totale delle Quote emesse dal Fondo (la "**Soglia Minima di Adesione**"). Tale soglia è stata individuata dall'Offerente in considerazione del fatto che mediante l'Offerta, l'Offerente ha la possibilità di effettuare un investimento di natura significativa nel Fondo.

L'Offerta è condizionata al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi (le "**Condizioni dell'Offerta**"):

- a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere almeno n. 17.324 Quote, rappresentative del 30% della totalità delle Quote emesse dal Fondo (la "**Condizione sulla Soglia Minima**");
- b) che non vengano effettuati, entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui

Risultati dell'Offerta, da parte di Torre SGR o del Fondo, atti od operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta (la “**Condizione sulla Passività**”);

- c) che entro il giorno di Borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta, Torre SGR non (i) trasferisca e/o disponga, e/o (ii) si impegni a trasferire e/o disporre beni del Fondo, e/o (iii) costituisca garanzie e/o altri diritti reali in favore dei terzi sui beni del Fondo, e/o (iv) esegua per conto del Fondo operazioni di natura straordinaria (quali, ad esempio, acquisizioni di nuovi *asset*), ovvero sottoscriva nuovi contratti e/o accordi che comportino obbligazioni ovvero impegni per il Fondo stesso di durata superiore ai 12 mesi (la “**Condizione sugli Asset**”);

- d) che i contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati) di cui è parte il Fondo non contengano clausole:

che comportino una decadenza del beneficiario del finanziamento dal beneficio del termine e/o il pagamento di penali con conseguente obbligo per il beneficiario di dover corrispondere a titolo di rimborso e/o di penale un ammontare nell'aggregato superiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00), in seguito alla modifica della composizione dei partecipanti al Fondo come contemplata dalla presente Offerta (anche con riferimento all'ipotesi in cui la Condizione sulla Soglia Minima dovesse essere rinunciata) ovvero alla sostituzione della SGR del Fondo, salvo che, entro il giorno di borsa aperta antecedente la data del Comunicato sui Risultati dell'Offerta, (i) l'applicabilità di tali clausole non sia stata rinunciata dalle banche e/o finanziatori ai sensi dei suddetti contratti di finanziamento (ivi inclusi i contratti derivati); ovvero (ii) con riferimento alla eventuale sostituzione della SGR del Fondo, le banche e/o finanziatori abbiano dato conferma che la sostituzione della SGR potrà essere effettuata previo loro consenso, consenso che, tuttavia, non potrà essere irragionevolmente negato ovvero ritardato, e che tale consenso si intenderà in ogni caso concesso ove la SGR subentrante sia una delle cinque principali SGR italiane in termini di *asset under management* (AUM). Il tutto senza pregiudizio per le necessarie verifiche in tema di c.d. *know your customer* – KYC richieste ai sensi della legge applicabile per la stessa sostituzione della SGR (la “**Condizione sui Finanziamenti**”);

- e) che entro il primo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione non si verifichino: (i) a livello nazionale o internazionale di eventi o circostanze, incluso il riaccutizzarsi della crisi sanitaria derivante dalla pandemia Covid-19, 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 nella relazione semestrale al 30 giugno 2021; (ii) modifiche (o proposte di modifiche ufficialmente presentate) rispetto all'attuale quadro normativo o regolamentare, ovvero dell'avvio di

procedimenti o dell'emanazione di provvedimenti da parte delle autorità di vigilanza competenti ovvero modifiche al Regolamento di Gestione del Fondo, tali da limitare o comunque pregiudicare l'acquisto delle Quote e/o l'esercizio del diritto di proprietà e/o l'esercizio dei diritti di voto e/o degli altri diritti inerenti alle Quote da parte dell'Offerente ovvero da contrastare l'Offerta ovvero il conseguimento degli obiettivi della medesima, e/o (iii) eventi o circostanze attinenti al Fondo, ovvero il mancato compimento da parte di Torre SGR di qualsiasi atto o attività, (a) comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e/o qualità del patrimonio del Fondo e/o sulla capacità del Fondo di far fronte ai propri impegni finanziari, quale, ad esempio, il verificarsi di un c.d. evento di *default* ai sensi dei contratti di finanziamento di cui è parte il Fondo, rispetto a quanto rappresentato nella relazione di gestione semestrale al 30 giugno 2021, e (b) che non siano stati debitamente resi noti al pubblico da parte di Torre SGR prima della Data di Riferimento (ciascuno di tali eventi, la "**Condizione MAC**");

- f) che entro la data del comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF (inclusa), la SGR annunci al mercato – sia in tale comunicato o con separato comunicato ex art. 114 del TUF – di avere l'intenzione di avvalersi del Periodo di Grazia per la massima durata prevista dall'art. 2 del Regolamento di Gestione (i.e., due anni) e di aver avviato le attività necessarie previste dalla legge e dal Regolamento di Gestione stesso (la "**Condizione Periodo di Grazia**").

A fine di chiarezza si precisa che tra gli atti o attività comportanti effetti significativi sulla consistenza, composizione e qualità del patrimonio del Fondo di cui al punto (iii) (a) della Condizione MAC sono incluse eventuali distribuzioni di proventi e/o altre attività ai partecipanti e/o rimborsi anticipati delle Quote del Fondo di qualsiasi ammontare che fossero deliberati da Torre SGR e/o con riguardo al Fondo.

L'Offerente ha individuato la soglia di adesione di cui alla Condizione sulla Soglia Minima in base alla volontà di effettuare un investimento di natura significativa nelle Quote. Nel caso in cui la Condizione di cui alla lettera (a) non si avverasse, l'Offerente si riserva la facoltà insindacabile di rinunciare alla stessa e di acquistare un quantitativo di Quote inferiore a quello indicato, qualora tale quantitativo rappresentasse comunque un investimento interessante per l'Offerente, in considerazione della liquidità delle quote, delle condizioni di mercato e della specifica situazione dell'Offerente in tale momento. L'Offerente, inoltre, potrà rinunciare a suo insindacabile giudizio alle Condizioni dell'Offerta di cui alle lettere (b), (c), (d), (e) e/o (f).

In via ulteriore, l'Offerente si riserva, la facoltà di: (i) modificare i termini e le condizioni che precedono, in qualsiasi momento e a suo insindacabile giudizio, in tutto o in parte, in conformità alle previsioni dell'art. 43, comma 1, del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione nelle forme previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti; nonché (ii) – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile (ed in particolare, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti) – qualora

dovessero riscontrare che la Condizione sulla Soglia Minima non si sia verificata, di prorogare il Periodo di Adesione, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti a quaranta giorni di borsa aperta.

2.12 Ipotesi di riparto

Qualora, ad esito del Periodo di Adesione, le Quote portate in adesione risultino inferiori alle Quote Oggetto dell'Offerta (e tali Quote risultino superiori alla Soglia Minima di Adesione, ovvero l'Offerente abbia rinunciato alla Condizione sulla Soglia Minima), l'Offerente ritirerà tutte le Quote portate in adesione, senza effettuare la procedura di riparto di seguito descritta.

Nel caso in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore alla Soglia Massima di Adesione, pari a n. 29.451 Quote corrispondente al 51% della totalità delle Quote emesse, alle Quote portate in adesione verrà applicato uno dei criteri di riparto indicati di seguito (rispettivamente il "**Riparto**" e i "**Criteri di 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 degli Aderenti e delle Quote da ciascuno apportate. Tenuto conto del fatto che l'Offerta è un'offerta parziale e non totalitaria sarà scelto il criterio di riparto che consenta la corretta applicazione del principio di parità di trattamento dei destinatari dell'Offerta ai sensi dell'art. 103, comma 1, del TUF e dell'art. 42, comma 1, del Regolamento Emittenti.

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

1. in via preferenziale, un criterio di riparto proporzionale tendente in principio a consentire all'Offerente di acquistare da tutti gli azionisti la stessa proporzione delle Quote da essi apportate all'Offerta (il "**Criterio di Riparto Proporzionale**").

In base a tale Criterio di Riparto, l'Offerente, all'esito dell'Offerta, calcola la percentuale di riparto in base al rapporto tra il numero delle Quote oggetto dell'Offerta ed il numero delle Quote portate in adesione (il "**Coefficiente di Riparto**"). L'Offerente ritira indistintamente da ciascun Aderente un numero di Quote dato dal prodotto tra il numero di Quote da questi portate in adesione ed il Coefficiente di Riparto calcolato, arrotondando per difetto al numero intero di Quote più vicino. Le eventuali frazioni eccedenti a seguito dell'arrotondamento sono aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante è allocato agli Aderenti 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 del Riparto e per effetto dell'arrotondamento per difetto, il risultato del Riparto per alcuni Aderenti sia

pari a zero e gli stessi non risultino successivamente estratti nel meccanismo di sorteggio sopra indicato. 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, l'Offerente applicherà il seguente criterio (il "**Criterio del Ritiro Minimo**"):

- a) L'Offerente ritira da ciascun Aderente una Quota del Fondo;
 - b) con riferimento alle Quote Oggetto dell'Offerta che residuano a seguito del ritiro di cui al punto a) sopra, l'Offerente applica il Criterio di Riparto Proporzionale per il ritiro di tali Quote residue;
 - c) le eventuali frazioni eccedenti a seguito dell'arrotondamento per difetto, per effetto dell'applicazione del Criterio di Riparto Proporzionale al punto b) di cui sopra, sono aggregate figurativamente e il numero delle Quote risultante è allocato agli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicuri la casualità dell'estrazione;
3. nel caso in cui il Criterio del Ritiro Minimo non sia applicabile in quanto risulta un numero di quotisti che hanno aderito all'Offerta con una sola Quota superiore alle Quote Oggetto dell'Offerta (e quindi non sarebbe possibile ritirare da ciascun Aderente una Quota del Fondo), l'Offerente ritira le Quote dagli Aderenti attraverso un meccanismo di sorteggio che assicura la casualità dell'estrazione (il "**Criterio del Sorteggio**"). Si precisa che all'Aderente sorteggiato viene 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 con adeguata motivazione il Criterio di Riparto adottato tra quelli qui indicati come sarà meglio specificato nel Documento di Offerta con il Comunicato sui Risultati dell'Offerta pubblicato ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti entro il giorno di calendario antecedente la Data di Pagamento.

Le Quote eccedenti a seguito del Riparto verranno rimesse a disposizione degli Aderenti, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico, entro due giorni di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale saranno rese note le condizioni di riparto.

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

3. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA

3.1 Motivazioni dell'Offerta ed evento da cui è sorto l'obbligo di promuovere l'Offerta

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

Il livello attuale delle quotazioni di mercato e la dimensione del portafoglio immobiliare del Fondo rendono l'investimento nelle Quote del Fondo uno strumento conveniente per attuare tali strategie per un investitore istituzionale quale l'Offerente. In particolare, l'Offerta consente all'Offerente di realizzare un investimento nelle Quote del Fondo di dimensione significativa (a) in un orizzonte temporale contenuto (avendo riguardo alla tempistica proposta per l'Offerta e considerata la esiguità dei volumi di Quote scambiate sul mercato) e (b) secondo la modalità ritenuta più equa e trasparente per i quotisti del Fondo e i partecipanti al mercato. Sulla base della propria autonoma valutazione delle caratteristiche e del patrimonio del Fondo, l'Offerente ritiene che, in caso di buon esito dell'Offerta, l'investimento nelle Quote del Fondo dovrebbe generare rendimenti attesi adeguati a remunerare il rischio assunto, tenuto conto dell'attuale contesto di incertezza e della ridotta liquidità del mercato immobiliare, in particolare nei segmenti uffici e commerciale/*retail* su cui il Fondo è maggiormente esposto, principalmente ascrivibile alla diffusione a livello globale della pandemia Covid-19.

L'Offerente ritiene, inoltre, che l'Offerta rappresenti un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo di monetizzare in un'unica soluzione tutto o parte del loro investimento (a) con un premio sul prezzo di mercato delle singole Quote, (b) anticipatamente rispetto alla data di scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2022, ovvero il 31 dicembre 2024, nel caso in cui la SGR si avvalga del Periodo di Grazia ai sensi e alle condizioni di cui all'art. 2 del Regolamento di Gestione e, quindi, (c) non rimanendo esposti ai rischi tipici dell'investimento in fondi immobiliari, tra i quali, ad esempio, il rischio che il totale ricavato dalle Quote sino alla liquidazione finale del Fondo possa differire anche significativamente dal NAV risultante dall'ultima relazione semestrale al 30 giugno 2021.

A tal riguardo si noti che, analizzando la *performance* realizzata nei 3 anni precedenti alla loro scadenza dai fondi immobiliari quotati italiani, giunti a scadenza negli ultimi 10 anni, è emerso che il totale dei proventi e rimborsi ricavato dai quotisti in tali fondi è risultato sempre inferiore rispetto al NAV degli stessi fondi pubblicato all'inizio dei 3 anni, con una "perdita" media del 34%.

3.2 Intenzione di revocare dalla negoziazione le Quote

Come anticipato, l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto parziale avente ad oggetto massime n. 29.451 Quote rappresentative del 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

Borsa Italiana in precedenti offerte pubbliche di acquisto aventi ad oggetto azioni di risparmio di società quotate (cui, così come nel caso di quote di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi, non trovavano applicazione le disposizioni di cui alla Parte IV, Titolo II, Capo II, Sezione II del TUF in materia di obbligo di acquisto), ha ritenuto che i controvalori di flottante risultanti ad esito di tali offerte inferiori ad Euro 5,9 milioni non rappresentassero un flottante sufficiente ad assicurare la regolarità delle negoziazioni disponendo, pertanto, la revoca dalle negoziazioni.

L'Offerente, in caso di buon esito dell'Offerta e di acquisto di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione verrebbe a detenere complessivamente n. 29.451 Quote, pari al 51% della totalità delle Quote emesse e, nel caso di successo dell'Offerta, ritiene che il flottante dovrebbe essere pari al 47% della totalità delle Quote, per un controvalore pari a Euro 22.680.270,00 (calcolato al valore di mercato delle Quote alla Data di Riferimento), senza tenere in considerazione le Quote detenute da Torre SGR in adempimento degli obblighi di legge.

In ogni caso, l'Offerente non intende proporre iniziative volte ad ottenere la revoca dalla negoziazione sul MIV delle Quote del Fondo.

4. MERCATI SUI QUALI È PROMOSSA L'OFFERTA

L'Offerta sarà promossa esclusivamente sul mercato italiano, unico mercato nel quale sono quotate le quote del Fondo Opportunità Italia, ed è rivolta, indistintamente ed a parità di condizioni, a tutti i titolari di Quote. L'Offerta non è stata e non sarà promossa né diffusa negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone e Australia, nonché in qualsiasi altro Paese nel quale tale promozione e/o diffusione non sia consentita in assenza di autorizzazione da parte delle competenti autorità (gli "Altri Paesi"). Copia del presente Comunicato e/o del Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente: negli Stati Uniti d'America o ad alcuna U.S. Person, come definiti dal U.S. Securities Act del 1933, come successivamente modificato, 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 Comunicato e/o del Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

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

5. AUTORIZZAZIONI

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

Vittoria Holding S.à.r.l.
Société à responsabilité limitée
6, rue Eugène Ruppert, L-2453 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B 251.434

6. PUBBLICAZIONE DEI COMUNICATI E DEI DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERTA

I comunicati e i documenti relativi all'Offerta saranno disponibili per la consultazione sul sito internet dell'Emittente www.torresgr.com.

7. GLOBAL INFORMATION AGENT

Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stato nominato dall'Offerente quale global information agent (il "**Global Information Agent**") al fine di fornire informazioni relative all'Offerta a tutti i quotisti del Fondo. A tal fine, sono stati predisposti dal Global Information Agent un account di posta elettronica dedicato opa.opportunitaitalia@investor.morrowsodali.com e il numero verde 800 198 965. Per coloro che chiamano dall'estero è disponibile il numero +39 06 9785 8863. Tali numeri di telefono e tali servizi saranno attivi dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 18:00.

Il sito internet di riferimento del Global Information Agent è www.morrowsodali-transactions.com.

14 settembre 2021

Vittoria Holding S.à r.l.



Nome: Marine Chinal

Carica: Class B Manager