

DOCUMENTO DI OFFERTA

OFFERTA PUBBLICA DI ACQUISTO VOLONTARIA PARZIALE

AI SENSI DELL'ART. 102 E SEGUENTI, DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58, COME SUCCESSIVAMENTE
MODIFICATO E INTEGRATO, AVENTE PER OGGETTO QUOTE DI

“Opportunità Italia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”
gestito da Torre SGR S.p.A.

Offerente
Vittoria Holding S.á r.l.

Strumenti finanziari oggetto dell'offerta
massime n. 29.451 quote di “Opportunità Italia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso” (Codice ISIN IT0004966294) – quotato sul segmento Fondi Chiusi del “Mercato telematico degli investment vehicles” organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. – pari al 51% della totalità delle quote emesse dal Fondo.

Corrispettivo Unitario Offerto
Euro 1.200,00 per ciascuna quota

Periodo di adesione concordato con Borsa Italiana S.p.A.
dalle ore 8.30 del 1° novembre 2021 alle ore 17.30 del 26 novembre 2021, estremi inclusi, salvo proroghe

Data di pagamento
3 dicembre 2021, salvo proroghe

Intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni
BNP Paribas Securities Services – Milan Branch

Global Information Agent
Morrow Sodali S.p.A.

Numero Verde
800 198 965

20 ottobre 2021

L'approvazione del Documento di Offerta, avvenuta con delibera n. 22046 del 20 ottobre 2021, non comporta alcun giudizio della CONSOB sull'opportunità dell'adesione e sul merito dei dati e delle notizie in esso contenuti.

INDICE

Indice	2
Glossario e Definizioni	5
Premessa.....	8
1. Caratteristiche dell’Offerta.....	8
2. Criterio di Riparto	9
3. Corrispettivo dell’Offerta ed Esborso Massimo	9
4. Finanziamento dell’Offerta e garanzia di esatto adempimento	9
5. Motivazioni dell’Offerta e programmi futuri.....	9
6. Tempistica	10
A. Avvertenze.....	11
A.1 Condizioni di efficacia dell’Offerta.....	11
A.1.1 Condizioni dell’Offerta.....	11
A.1.2 Comunicazioni relative al verificarsi o al mancato verificarsi delle Condizioni dell’Offerta	13
A.2 Criteri di Riparto.....	13
A.3 Motivazioni dell’Offerta e programmi futuri dell’Offerente e	15
A.4 Dichiarazione dell’Offerente in merito all’obbligo di acquisto e all’eventuale ripristino del flottante ai sensi dell’art. 108 del TUF nonché indicazioni in ordine all’eventuale scarsità del flottante e possibile illiquidità degli strumenti finanziari a seguito dell’Offerta	16
A.5 Dichiarazioni dell’Offerente di avvalersi del diritto di cui all’art. 111 del TUF.....	16
A.6 Potenziali conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell’operazione.....	16
A.7 Raffronto tra il Corrispettivo offerto, i corsi di borsa, il NAV ed il TIR.....	17
A.8 Eventuale rettifica in diminuzione del Corrispettivo a seguito della corresponsione di proventi distribuibili, rimborsi pro-quota o altri importi entro la Data di Pagamento (inclusa)	20
A.9 Durata del Fondo e Proroga.....	21
A.10 Vincoli sulle Quote	21
A.11 Comunicato dell’emittente ai sensi dell’art. 103, comma 3, del TUF.....	21
A.12 Possibili scenari.....	21
A.12.1 Adesione all’Offerta	21
A.12.2 Mancata adesione all’Offerta	22
B. Soggetti partecipanti all’operazione	23
B.1 L’Offerente	23
B.1.1 Vittoria Holding S.à r.l.....	23
B.2 Soggetto emittente gli strumenti finanziari oggetto dell’Offerta.....	30
B.2.1 La SGR.....	30
B.2.2 Il Fondo	32
B.3 Intermediari	54

B.4	Global Information Agent	54
C.	Categorie e quantitativi degli strumenti finanziari oggetto dell'Offerta	55
C.1.	Titoli oggetto dell'Offerta e relative quantità	55
C.2	Strumenti finanziari convertibili	55
C.3	Autorizzazioni	55
D.	Quote del Fondo possedute dall'Offerente anche a mezzo di società fiduciarie o per interposta persona e di quelle possedute da società controllate	56
D.1	Indicazione del numero e delle categorie di strumenti finanziari emessi dal Fondo e posseduti, direttamente o indirettamente, dall'Offerente	56
D.2	Indicazione dell'eventuale esistenza di contratti di riporto, prestito titoli, usufrutto o costituzione di pegno o altri impegni aventi come sottostante Quote del Fondo	56
D.3	Informazioni di cui sopra con riguardo alle persone che agiscono di concerto ai sensi dell'art. 101-bis, commi 4 e seguenti, del TUF e dell'art. 44-quater del Regolamento Emittenti	56
E.	Corrispettivo unitario per gli strumenti finanziari e sua giustificazione	57
E.1	Indicazione del Corrispettivo unitario e sua determinazione	57
E.2	Controvalore complessivo dell'Offerta	61
E.3	Confronto del Corrispettivo con diversi indicatori relativi del Fondo	62
E.4	Media aritmetica ponderata mensile delle quotazioni registrate dalle quote del Fondo Opportunità Italia nei dodici mesi precedenti l'Offerta	62
E.5	Indicazione dei valori attribuiti alle Quote in occasione di precedenti operazioni finanziarie effettuate nell'ultimo esercizio o nell'esercizio in corso	63
E.6	Indicazione dei valori ai quali sono state effettuate, negli ultimi dodici mesi, da parte dell'Offerente, operazioni di acquisto e vendita sulle Quote	63
F.	Modalità e termini di adesione all'Offerta, data e modalità di pagamento del Corrispettivo e di restituzione dei titoli oggetto dell'Offerta	64
F.1	Modalità e termini per l'adesione all'Offerta e per il deposito degli strumenti finanziari	64
F.2	Titolarità ed esercizio dei diritti amministrativi e patrimoniali inerenti le Quote portate in Adesione in pendenza dell'Offerta	65
F.3	Comunicazioni periodiche e risultati dell'Offerta	65
F.4	Mercati sui quali è promossa l'Offerta	65
F.5	Data di pagamento del Corrispettivo	66
F.6	Modalità di pagamento	66
F.7	Indicazione della legge regolatrice dei contratti stipulati tra l'Offerente e/o i possessori delle Quote nonché della giurisdizione competente	67
F.8	Modalità e termini per la restituzione dei titoli oggetto di adesione in caso di inefficacia dell'Offerta e/o di Riparto	67
G.	Modalità di finanziamento, garanzie di esatto adempimento e programmi futuri dell'Offerente	68
G.1	Presupposti giuridici dell'Offerta	68
G.2	Modalità di finanziamento e garanzie di esatto adempimento	68
G.3	Motivazioni dell'Offerta e Programmi futuri dell'Offerente	68
G.3.1	Motivazioni dell'Offerta	68

G.3.2	Programmi futuri dell'Offerente	69
G.4	Volontà dell'Offerente di ricostruire il flottante.....	69
H.	eventuali accordi e operazioni tra l'Offerente, i soggetti che agiscono di concerto con essi e Torre SGR o suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo.....	71
H.1	Descrizione degli accordi e delle operazioni finanziarie e/o commerciali che siano stati deliberati o eseguiti nei dodici mesi antecedenti la pubblicazione dell'offerta tra l'Offerente, i soggetti che agiscono di concerto con essi, e Torre SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo o i titolari delle Quote del Fondo che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o del Fondo/Torre SGR.....	71
H.2	Descrizione degli accordi tra l'Offerente, Torre SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo e i titolari delle Quote del Fondo Opportunità Italia aventi ad oggetto il diritto di voto inerente le Quote del Fondo Opportunità Italia ovvero il trasferimento delle stesse.....	71
I.	Compensi agli Intermediari	72
L.	Ipotesi di Riparto	73
M.	Documenti che l'Offerente deve mettere a disposizione del pubblico, anche mediante riferimento e luoghi o siti nei quali tali documenti sono disponibili per la consultazione.....	75
M.1	Documenti relativi all'Offerente	75
M.2	Documenti relativi al Fondo Opportunità Italia	75
N.	Dichiarazione di responsabilità.....	76

GLOSSARIO E DEFINIZIONI

Aderente	Si intende ogni persona fisica, persona giuridica ed ente che abbia presentato una o più schede di adesione nell'ambito dell'Offerta.
AIFMD	La 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 " <i>Alternative Investment Fund Manager Directive</i> " (AIFMD).
Borsa Italiana	Borsa Italiana S.p.A., con sede in Milano, Piazza Affari 6.
Comunicato sui Risultati dell'Offerta	Indica il comunicato sui risultati definitivi dell'offerta da pubblicarsi entro il giorno di borsa aperta antecedente alla Data di Pagamento ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Condizioni dell'Offerta	Le condizioni descritte al Paragrafo A.1.1 alle quali è condizionata la validità dell'Offerta.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa, con sede in Roma, Via G.B. Martini, 3.
Corrispettivo	Il corrispettivo in contanti che sarà corrisposto ad ogni Aderente per ciascuna Quota portata in adesione all'Offerta, pari ad Euro 1.200,00, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo E).
Criteri di Riparto o Riparto	I criteri per il meccanismo di ripartizione tra gli Aderenti nell'ipotesi in cui il numero di Quote portate in adesione sia superiore al numero delle Quote Oggetto dell'Offerta, sulla base di uno dei criteri descritti al Paragrafo L del presente Documento di Offerta.
Data di Annuncio	Il 14 settembre 2021, data in cui l'Offerta è stata comunicata al pubblico mediante il comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
Data di Pagamento	La data in cui sarà effettuato il pagamento del Corrispettivo ai titolari delle Quote portate in adesione all'Offerta, contestualmente al trasferimento della titolarità delle Quote medesime e corrispondente al quinto giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione, come indicato al paragrafo F.1 del presente Documento d'Offerta.
Data di Pubblicazione	20 ottobre 2021
Data di Riferimento	L'ultimo giorno di trattazione delle quote del Fondo sul MIV – Segmento Fondi Chiusi, prima della data di annuncio dell'Offerta ossia il 13 settembre 2021.
DM 30/2015	Il Decreto Ministeriale 5 marzo 2015, n. 30, portante il " <i>Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani?</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, pari ad Euro 35.341.200,00, fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso

ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo E).

FIA	I Fondi di Investimento Alternativi come definiti nell'art. 4, comma 1, lettera a) della AIFMD.
Fondo Opportunità Italia o Fondo	Il Fondo "Opportunità Italia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" gestito da Torre SGR, le cui Quote sono oggetto dell'Offerta.
GWM	GWM Asset Management Ltd, con sede legale in Malta, incaricata di ricoprire il ruolo di <i>investment manager</i> di IRESS. GWM si qualifica come GEFIA UE ai sensi della AIFMD, ed è soggetto a vigilanza dell'autorità maltese, la <i>Malta Financial Services Authority (MFS A)</i> .
Intermediari Depositari	Gli intermediari autorizzati (quali ad es. banche, SIM, società di investimento, agenti di cambio), che potranno raccogliere e far pervenire le adesioni dei titolari di Quote aderenti all'Offerta presso gli Intermediari Incaricati.
Intermediari Incaricati	Gli intermediari incaricati della raccolta delle adesioni all'Offerta di cui al Paragrafo B.3 del Documento di Offerta.
Intermediario Incaricato del Coordinamento o BNPSS	BNP Paribas Securities Services – Milan Branch, con sede legale in Milano, Piazza Lina Bo Bardi 3, iscritto al registro bancario di Banca d'Italia con il numero 5483, codice fiscale e partita IVA n. 13449250151.
IRESS	Italian Real Estate Special Situations II SCS, SICAV RAIF, con sede legale in 20 rue de la Poste L-2346, Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al registro delle Imprese di Lussemburgo con il numero B225922., società d'investimento a capitale variabile di diritto lussemburghese costituita nella forma di società in accomandita per azioni semplificata (" <i>Société en Commandite Simple</i> " o " <i>SCS</i> "), che si qualifica come un fondo di investimento alternativo riservato (" <i>fonds d'investissement alternatif réservé</i> " o " <i>RAIF</i> "), gestito esternamente ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a) della AIMFD.
KID	" <i>Key Information Document</i> " del Fondo Opportunità Italia come previsto dal Regolamento UE n. 1286/2014 (in applicazione dal 1° gennaio 2018) e dalle relative disposizioni di attuazione, pubblicato da Torre SGR e datato 28 marzo 2019.
Legge RAIF	La legge lussemburghese del 23 Luglio 2016 e successive modifiche, che disciplina i fondi di investimento alternativi riservati agli investitori professionali (<i>fonds d'investissement alternatif réservé</i>), quali IRESS.
MIV	Mercato Telematico degli Investment Vehicles, segmento Fondi Chiusi organizzato e gestito da Borsa Italiana.
Offerente o Vittoria	Vittoria Holding S.á r.l., con sede legale in 6 rue Eugène Ruppert, L-2453 Lussemburgo, Granducato del Lussemburgo, iscritta al registro delle Imprese di Lussemburgo con il numero B251434.
Offerta	L'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale avente ad oggetto massimo n. 29.451 Quote pari al 51% della totalità delle Quote emesse del Fondo, promossa dall'Offerente ai sensi degli art. 102 e seguenti del TUF.

Periodo di Adesione	Il periodo compreso tra il giorno 1° novembre 2021 e il giorno 26 novembre 2021, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe, durante il quale sarà possibile aderire all’Offerta.
Quota o Quote	Ciascuna quota di partecipazione al Fondo Opportunità Italia.
Quote Oggetto dell’Offerta	Secondo il contesto, tutte o parte, o al singolare, ciascuna delle massime n. 29.451 Quote pari al 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.
Regolamento di Gestione	Il regolamento di gestione del Fondo Opportunità Italia, 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).
Regolamento Emittenti	Il regolamento di attuazione del Testo Unico, concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla CONSOB con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, e successive modificazioni ed integrazioni.
Soglia Massima di Adesione	Il quantitativo massimo delle Quote che l’Offerente intende acquistare con l’Offerta, pari a n. 29.451 Quote pari al 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.
Soglia Minima di Adesione	La soglia minima di adesione all’Offerta pari ad almeno n. 17.324 Quote, pari al 30% del totale delle Quote emesse dal Fondo cui è condizionata, <i>inter alia</i> , l’efficacia dell’Offerta. Tale condizione è rinunciabile da parte dell’Offerente.
Somma Vincolata	Una somma pari all’Esborso Massimo, vincolata all’esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo e depositata da parte dell’Offerente in un conto aperto presso l’Intermediario Incaricato del Coordinamento.
Tasso Interno di Rendimento o TIR	Il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi di cassa attesi in uscita al valore attuale dei flussi di cassa attesi in ingresso. Il Tasso Interno di Rendimento è pertanto quel tasso che rende il valore attuale netto (“VAN” o “Net Present Value”, “NPV”) uguale a zero.
Testo Unico o TUF	Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.
Torre SGR o SGR	Torre SGR S.p.A. con sede legale in Roma, via Barberini n. 50 , autorizzata con Provvedimento della Banca di Italia del 16 maggio 2006 e iscritta al n. 86 dell’albo di cui all’art. 35 del TUF – Sezione Gestori di FIA, iscrizione al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 08750411004.
Valore Complessivo Netto del Fondo o NAV	La differenza tra il valore di mercato delle attività ed il valore delle passività del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale ovvero dalla relazione semestrale del Fondo ad una data di riferimento.

PREMESSA

La presente Premessa descrive sinteticamente la struttura dell'operazione. Ai fini di una compiuta valutazione dei termini e delle condizioni della medesima, si raccomanda un'attenta lettura della successiva sezione Avvertenze e, comunque, dell'intero Documento di Offerta.

1. CARATTERISTICHE DELL'OFFERTA

L'Offerta descritta nel presente Documento di Offerta è un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale ai sensi degli art. 102 e seguenti del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 come successivamente modificato (il "TUF"), promossa da Vittoria Holding S.á r.l (l' "Offerente" o "Vittoria"), una società a responsabilità limitata (*Société à responsabilité limitée*) di diritto lussemburghese, il cui capitale è interamente detenuto da Italian Real Estate Special Situations II SCS, SICAV RAIF ("IRESS"), fondo comune d'investimento alternativo riservato di diritto lussemburghese costituito nella forma di società d'investimento a capitale variabile e 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") ai sensi della legge lussemburghese del 23 luglio 2016 e successive modifiche. Il socio accomandatario (general partner) di IRESS è IRESS GP S.à.r.l., una società a responsabilità limitata (*Société à responsabilité limitée*) di diritto lussemburghese che ha incaricato GWM Asset Management Ltd ("GWM"), con sede legale in Malta, quale *investment manager* di IRESS. GWM si qualifica come GEFIA UE ai sensi della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi alternativi, comunemente nota come "*Alternative Investment Fund Manager Directive*" ("AIFMD"), ed è soggetto a vigilanza dell'autorità maltese, la *Malta Financial Services Authority (MFSA)*.

L'Offerta ha ad oggetto massimo n. 29.451 Quote del fondo comune d'investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Opportunità Italia – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (il "Fondo Opportunità Italia" o "Fondo") gestito da Torre SGR S.p.A. ("Torre SGR" o "SGR"), ammesse alle negoziazioni sul MIV, segmento fondi chiusi, mercato organizzato e gestito da Borsa Italiana (le "Quote Oggetto dell'Offerta" ovvero la "Soglia Massima di Adesione"). Tali quote rappresentano il 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo alla Data di Pubblicazione.

Il Valore Complessivo Netto unitario di ciascuna Quota al 30 giugno 2021 è pari ad Euro 2.285,792.

Si segnala che Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity ("Europa Plus"), fondo alternativo di investimento anch'esso gestito da GWM, detiene 5.782 quote del Fondo, corrispondenti a circa il 10% delle quote in circolazione. Alla Data di Pubblicazione Europa Plus non ha manifestato l'intenzione o meno di aderire all'Offerta.

L'Offerta è rivolta, nei limiti di quanto precisato al Paragrafo F.5 e al Paragrafo L che seguono, a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni.

L'Offerta è espressamente subordinata – tra le altre condizioni di cui al successivo Paragrafo A.1.1 – alla condizione sospensiva del raggiungimento di un numero minimo di adesioni pari ad almeno n. 17.324 Quote, pari al 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. La condizione sospensiva predetta è rinunciabile da parte dell'Offerente.

Il Periodo di Adesione è stato concordato con Borsa Italiana come il periodo intercorrente tra il giorno 1° novembre 2021 e il giorno 26 novembre 2021, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30, salvo proroghe (il "Periodo di Adesione").

L'adesione all'Offerta è irrevocabile, salva la possibilità di aderire ad offerte concorrenti o a rilanci ai sensi dell'art. 44, comma 7, del Regolamento Emittenti. 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.

Nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile, e in particolare dei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti, l'Offerente 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.

2. CRITERIO DI RIPARTO

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 noto il 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.

Per maggiori informazioni sul Riparto e sui Criteri di Riparto, si rinvia al Paragrafo L del presente documento.

3. CORRISPETTIVO DELL'OFFERTA ED ESBORSO MASSIMO

L'Offerente riconoscerà a ciascun Aderente un corrispettivo in contanti per ciascuna Quota portata in adesione pari ad Euro 1.200,00 (milleduecento/00) (il "**Corrispettivo**"), fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo A.8).

L'esborso massimo complessivo dell'Offerente, in caso di acquisto da parte dell'Offerente di un numero di Quote pari alla Soglia Massima di Adesione, sarà pari ad Euro 35.341.200,00 (l'**Esborso Massimo**"), fatta salva l'eventuale rettifica in diminuzione dello stesso ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo A.8).

Per maggiori informazioni sulle modalità di determinazione del Corrispettivo si rinvia al Paragrafo E.1 del presente documento.

4. FINANZIAMENTO DELL'OFFERTA E GARANZIA DI ESATTO ADEMPIMENTO

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo (pari ad Euro 35.341.200,00) mediante liquidità rinveniente dal finanziamento soci pari ad Euro 35.891.200.

In data 12 ottobre 2021, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a BNPSS di vincolare la somma di Euro 35.341.200,00, pari all'Esborso Massimo e depositata in un conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (la "**Somma Vincolata**"). La Somma Vincolata è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa). La Somma Vincolata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. A tale proposito si segnala che BNPSS ha rilasciato in data 12 ottobre 2021 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

5. MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI

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.

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 Quote osservato sino alla Data di Riferimento, (b) anticipatamente rispetto alla data di scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2022, ovvero per il 31 dicembre 2024, in caso di esercizio della proroga del Fondo di cui all'art. 2 del Regolamento di Gestione (c.d. "periodo di grazia" e di seguito il "Periodo di Grazia") 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% (cfr. Tabella 3).

Per maggiori informazioni sulle motivazioni dell'Offerta e sui programmi futuri dell'Offerente, si vedano il Paragrafo A.3 e il Paragrafo G del Documento di Offerta.

6. TEMPISTICA

Si indicano di seguito, in forma sintetica ed in ordine cronologico, gli eventi principali concernenti l'Offerta e che sono intervenuti a partire dal 14 settembre 2021, data della prima comunicazione (ex art. 102, primo comma, del TUF) relativa all'Offerta medesima.

Tabella 1 – Tempistica

Data	Avvenimento	Modalità di Comunicazione
14 settembre 2021	Approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Offerente della promozione dell'Offerta. Comunicazione dell'intenzione dell'Offerente di promuovere l'offerta sulle Quote ai sensi dell'articolo 102, comma 1 del TUF.	Comunicato redatto ai sensi dell'art. 102, comma 1 del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.
21 settembre 2021	Deposito presso CONSOB del Documento di Offerta e della scheda di adesione all'Offerta.	Comunicato redatto ai sensi dell'articolo 102, comma 3 del TUF e dell'art. 37-ter, comma 3 del Regolamento Emittenti.
20 ottobre 2021	Pubblicazione del Documento di Offerta.	Comunicato ai sensi degli artt. 36 e 38, comma 2 del Regolamento Emittenti.
Entro il 27 ottobre 2021	Approvazione del comunicato dell'emittente ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF da parte di Torre SGR.	Comunicato dell'emittente ai sensi degli articoli 103, comma 3 del TUF e 39 del Regolamento Emittenti.
1° novembre 2021	Inizio del Periodo di Adesione.	Non applicabile.
26 novembre 2021, salvo proroga	Fine del Periodo di Adesione.	Non applicabile.
Entro la fine dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione	Comunicazione dei risultati provvisori.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
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 dell'avveramento / mancato avveramento ovvero della rinuncia alla Condizione sulla Soglia Minima.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.

Entro le 7:59 del secondo giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione	Comunicazione dell'avveramento / mancato avveramento ovvero della rinuncia alla Condizione sulla Passività, alla Condizione sugli Asset, alla Condizione Finanziamenti, alla Condizione MAC e alla Condizione Periodo di Grazia.	Comunicato ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti.
Entro due giorni di borsa aperta dalla data in cui verrà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta	Restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta in caso di mancato perfezionamento dell'Offerta.	Non applicabile
Entro il giorno di calendario antecedente la Data di Pagamento	Comunicato sui Risultati definitivi dell'Offerta. Comunicazione relativa (i) ai risultati dell'Offerta, con le indicazioni previste nell'Allegato 2C al Regolamento Emittenti; e (ii) all'eventuale Criterio di Riparto applicato.	Comunicato ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti.
3 dicembre 2021 (il quinto giorno di borsa aperta successivo al termine del Periodo di Adesione, salvo proroga).	Data di Pagamento.	Non applicabile.
Entro due giorni di borsa aperta dalla data del comunicato con il quale saranno rese note le condizioni di Riparto	Eventuale restituzione delle Quote portate in adesione all'Offerta eccedenti a seguito del Riparto.	Non applicabile.

A. AVVERTENZE

A.1 CONDIZIONI DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

A.1.1 Condizioni dell'Offerta

L'Offerta è rivolta, nei limiti di quanto precisato al Paragrafo F.5 ed al Paragrafo L che seguono, a tutti i quotisti del Fondo, indistintamente e a parità di condizioni, ed è condizionata al verificarsi di ciascuno dei seguenti eventi (le “**Condizioni dell'Offerta**”):

- a) che le adesioni abbiano ad oggetto un numero complessivo di Quote tale da consentire all'Offerente di venire a detenere almeno n. 17.324 Quote, pari al 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 (ossia il 1° dicembre 2021), da parte di Torre SGR o del Fondo, atti od operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta (la “**Condizione sulla Passività**”). Fermo restando quanto previsto in relazione alla Condizione sugli Asset (come di seguito definita), tra gli atti od operazioni che possano inficiare o contrastare il perfezionamento dell'Offerta potrebbero rientrare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la sottoscrizione di un contratto di fornitura che preveda condizioni eccessivamente onerose e non in linea con la prassi di mercato ovvero eventuali distribuzioni di proventi e/o altre attività ai partecipanti e/o rimborsi anticipati delle Quote del Fondo di qualsiasi ammontare;
- c) che entro il giorno di borsa aperta precedente il giorno del Comunicato sui Risultati dell'Offerta (ossia il 1° dicembre 2021), Torre SGR non (i) trasferisca e/o disponga, (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 o accordi che comportino obbligazioni o 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 (ossia il 1° dicembre 2021), (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 dato 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 normativa antiriciclaggio 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 sua 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, 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 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 ovvero con altro comunicato o dichiarazione resi noti al pubblico – di avere l'intenzione, anche sulla base di una deliberazione non definitiva ovvero di una decisione di soggetti o comitati interni dotati di adeguati poteri, e che potrebbe essere implementata in un momento successivo, 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**”).

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 e di esercitare un'influenza sulle decisioni e sulla *governance* del Fondo. Nel caso in cui la Condizione sulla Soglia Minima 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. In particolare, si segnala che l'Offerente potrà avvalersi di tale facoltà di rinuncia alla Condizione sulla Soglia Minima solo una volta terminato il Periodo di Adesione, avendo a disposizione un quadro chiaro delle adesioni all'Offerta, che consentirà all'Offerente di compiere le opportune valutazioni in merito alla potenzialità di esercizio, da parte dello stesso Offerente, di

un'influenza sulle decisioni e sulla *governance* del Fondo e ciò anche in relazione all'autonoma decisione che sarà assunta da Europa Plus in merito alla eventuale adesione all'Offerta, ferma restando l'indipendenza gestionale di Europa Plus rispetto all'Offerente. Pertanto, la decisione dell'Offerente di avvalersi o meno di tale facoltà di rinuncia sarà frutto di valutazioni concrete operate entro la conclusione del Periodo di Adesione.

L'Offerente, inoltre, potrà rinunciare a suo insindacabile giudizio alle Condizioni dell'Offerta di cui alle lettere (b), (c), (d), (e) e/o (f).

L'Offerente si riserva, infine, la facoltà di 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.

L'Offerente – nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa applicabile (ed in particolare, nei limiti e secondo le modalità previste dall'art. 43 del Regolamento Emittenti) – si riserva la facoltà di prorogare il Periodo di Adesione, la cui durata massima non potrà comunque essere superiore, ai sensi dell'art. 40, comma 2, del Regolamento Emittenti a quaranta giorni di borsa aperta.

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

L'Offerente darà notizia del verificarsi o del mancato verificarsi delle Condizioni dell'Offerta di cui ai precedenti punti (a), (b), (c), (d), (e) ed (f) ovvero, nel caso in cui tali condizioni non si siano verificate, dell'eventuale rinuncia alle stesse, dandone comunicazione ai sensi dell'art. 36 del Regolamento Emittenti, entro i seguenti termini:

- quanto alla Condizione sulla Soglia Minima, entro la sera dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione ovvero al più tardi entro le ore 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 29 novembre 2021); e
- quanto alla Condizione sulla Passività, alla Condizione sugli Asset, alla Condizione sui Finanziamenti, alla Condizione MAC e alla Condizione Periodo di Grazia, entro le ore 7:59 del secondo giorno di borsa aperta successivo alla data di chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 30 novembre 2021),

(cfr. il Paragrafo F.4 della Sezione F del Documento di Offerta).

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni dell'Offerta di cui ai precedenti punti (a), (b), (c), (d), (e) ed (f) – e qualora l'Offerente non decida di rinziarvi – l'Offerta non si perfezionerà. In tal caso le Quote eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione degli Aderenti, entro due giorni di borsa aperta dalla data in cui sarà comunicato per la prima volta come sopra indicato il mancato avveramento delle stesse, e ritorneranno nella disponibilità degli Aderenti per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

A.2 CRITERI DI RIPARTO

Qualora, ad esito del Periodo di Adesione, le Quote portate in adesione risultino inferiori alle Quote Oggetto dell'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 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 di Riparto (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) 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 indicati 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.

A.3 MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE E

Motivazioni dell'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.

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, in particolar modo qualora il Fondo eserciti la proroga, come di seguito specificato, al fine di consentire di superare l'attuale periodo critico acuito dalla predetta pandemia.

Tenuto altresì conto del fatto che la fissazione della Soglia Massima di Adesione al 51% delle quote emesse dal Fondo permetterebbe all'Offerente di avere la maggioranza assoluta dei voti nella assemblea dei partecipanti e così influenzare le decisioni e la *governance* del Fondo, l'Offerente ritiene che l'Offerta rappresenti un'esposizione al rischio consona al suo profilo di rischio e di rendimento. Per una lista delle materie sottoposte alla deliberazione dell'Assemblea si rimanda alle informazioni contenute nella tabella 14 del paragrafo B.2.2.1 "*Denominazione e forma giuridica*".

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 Quote osservato sino alla Data di Riferimento, (b) anticipatamente rispetto alla data di scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2022, ovvero per il 31 dicembre 2024, in caso la SGR decida di avvalersi del Periodo di Grazia 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% (cfr. Tabella 3).

Programmi futuri dell'Offerente

Alla luce delle proprie politiche di investimento e 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 prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo.

L'Offerente auspica di poter collaborare con la SGR, nel pieno rispetto dell'autonomia ed indipendenza del gestore nonché della normativa applicabile, al fine di massimizzare la valorizzazione del patrimonio del Fondo.

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente non ha comunque preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che, ad esempio, la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di maggiori costi, perdita di *know-how*, e interruzione dell'operatività, riservandosi tuttavia in futuro di valutare ogni iniziativa che riterrà più opportuna.

A.4 DICHIARAZIONE DELL'OFFERENTE IN MERITO ALL'OBBLIGO DI ACQUISTO E ALL'EVENTUALE RIPRISTINO DEL FLOTTANTE AI SENSI DELL'ART. 108 DEL TUF NONCHÉ INDICAZIONI IN ORDINE ALL'EVENTUALE SCARSITÀ DEL FLOTTANTE E POSSIBILE ILLIQUIDITÀ DEGLI STRUMENTI FINANZIARI A SEGUITO DELL'OFFERTA

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

Si precisa, peraltro, che l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto parziale avente ad oggetto massime n. 29.451 Quote pari al 51% della totalità delle Quote emesse dal Fondo.

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.

Si precisa che, nel caso in cui, ad esito dell'Offerta, l'Offerente venisse a detenere un numero di Quote tale per cui il flottante venisse talmente ridotto da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni, Borsa Italiana potrebbe disporre la revoca delle Quote dalle negoziazioni in caso di mancato ripristino del flottante da parte dell'Offerente, ai sensi dell'art. 2.5.1 del regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana e successive modificazioni e integrazioni.

Tuttavia, in considerazione del fatto che, nel caso di successo dell'Offerta, l'Offerente verrebbe a detenere un numero di Quote non eccedente il 51% della totalità delle Quote e 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, non dovrebbe verificarsi la circostanza della riduzione del flottante in misura tale da compromettere il regolare andamento delle negoziazioni.

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

A.5 DICHIARAZIONI DELL'OFFERENTE DI AVVALERSI DEL DIRITTO DI CUI ALL'ART. 111 DEL 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.6 POTENZIALI CONFLITTI DI INTERESSE TRA I SOGGETTI COINVOLTI NELL'OPERAZIONE

Non sussistono conflitti di interesse tra i soggetti coinvolti nell'operazione.

Si segnala, tuttavia, per ragioni di mera completezza, che GWM è l'Investment Manager di Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity, fondo alternativo di investimento, il quale detiene 5.782 quote del Fondo, corrispondenti a circa il 10% delle quote in circolazione. A tal riguardo, si sottolinea che GWM, per conto del quotista Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity ha richiesto la convocazione dell'Assemblea dei partecipanti in occasione della quale si è proceduto al rinnovo del Comitato Consultivo., il quale è attualmente composto da persone indicate da GWM.

A.7 RAFFRONTO TRA IL CORRISPETTIVO OFFERTO, I CORSI DI BORSA, IL NAV ED IL TIR

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

Tabella 2 – Premi sulla media ponderata dei prezzi ufficiali

Periodo di Riferimento	Media ponderata dei prezzi ufficiali (Euro)	Corrispettivo unitario offerto (Euro)	Premio incorporato nel Corrispettivo
12 Mesi	867,05	1.200,00	38%
6 Mesi	843,11		42%
3 Mesi	833,04		44%
1 Mese	839,70		43%
Data di Riferimento (13 settembre 2021*)	835,00		44%

(*) prezzo ufficiale di chiusura di borsa

Più in particolare, il Corrispettivo incorpora:

- un premio 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;
- un premio 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;
- un premio 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;
- un premio 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;
- un premio del 44% sul prezzo ufficiale di borsa delle quote alla Data di Riferimento, pari ad Euro 835,67 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, pari ad Euro 2.285,792; in termini percentuali, il Corrispettivo riflette uno sconto pari al 48% rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2021 di pertinenza di ciascuna Quota.

Peraltro, a giudizio dell'Offerente, il Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dall'ultima relazione di gestione non deve essere necessariamente inteso come il valore netto che i titolari delle Quote del Fondo realizzeranno nel caso di effettiva cessione dei beni che ne compongono il patrimonio. Ciò per una serie di fattori tra cui (a) l'andamento del mercato immobiliare; (b) il mancato avveramento di alcune condizioni assunte dall'esperto indipendente ai fini della relazione di stima del valore del patrimonio immobiliare del Fondo (ad esempio, il caso di cessione degli immobili in blocco anziché singolarmente); (c) la mancata inclusione ai fini della determinazione del Valore Complessivo Netto dei costi che devono essere sostenuti per la cessione degli immobili e dei costi connessi all'attività gestionale del Fondo e della società di gestione, ed in particolare delle commissioni di competenza di quest'ultima (cfr. Paragrafo B.2.1, Tabella n. 13), che allo stato non sono determinabili.

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%.

Tabella 3 – Performance dei fondi immobiliari quotati Italiani giunti a scadenza negli ultimi 10 anni

Fondo	Gestore	Data di scadenza ultima	Data di riferimento NAV a 3 anni da scadenza	NAV (Euro/Quota) a 3 anni da scadenza	Valore realizzato post data di riferimento NAV (Euro/Quota) ⁽¹⁾	Delta %
Olinda	Prelios SGR	31-dic-14	31-dic-11	544	146	-73%
Estense	BNPP REIM SGR	31-dic-16	31-dic-13	2.539	2.384	-6%
BNL Portafoglio Immobiliare	BNPP REIM SGR	31-dic-16	31-dic-13	1.321	817	-38%
IRS	InvestiRe SGR	31-dic-16	31-dic-13	2.120	674	-68%
Delta	DeA Capital Real Estate SGR	31-dic-17	31-dic-14	92	85	-7%
Tecla	Prelios SGR	31-dic-17	31-dic-14	255	143	-44%
Beta	DeA Capital Real Estate SGR	31-dic-17	31-dic-14	405	250	-38%
Europa Immobiliare 1	Sagitta SGR	31-dic-17	31-dic-14	1.594	1.306	-18%
Investietico	Sator SGR	31-dic-18	31-dic-15	2.174	1.992	-8%
Atlantic 2	DeA Capital Real Estate SGR	31-dic-18	31-dic-15	157	99	-37%
Obelisco	InvestiRe SGR	31-dic-18	31-dic-15	1.378	--	-100%
Securifondo	InvestiRe SGR	31-dic-19	31-dic-16	1.215	1.037	-15%
UIU	Torre SGR	31-dic-20	31-dic-17	1.211	973	-20%
Polis	Polis Fondi SGR	31-dic-20	31-dic-17	845	618	-27%
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	31-dic-21	31-dic-18	1.527	1.377	-10%
Media						-34%

(1) Distribuzioni lorde agli investitori sotto forma di proventi distribuiti e rimborsi delle quote

Fonte: elaborazione a cura dell'Offerente su dati pubblici.

A conferma di quanto indicato in precedenza, si evidenzia che il KID del Fondo messo a disposizione dalla SGR sul suo sito classifica l'investimento nel Fondo con una categoria di rischio pari a 6 (rispetto ad una classe di rischio massimo pari a 7). In particolare, si legge nel KID *“abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla seconda classe di rischio più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto. Sebbene il Fondo sia quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in ragione del limitato numero degli scambi sussiste il rischio che l'investitore incontri difficoltà nella liquidazione dell'investimento sul mercato in caso di insussistenza di proposte in acquisto abbinabili all'ordine di vendita. L'investimento può inoltre essere esposto ai rischi tipici del mercato immobiliare descritti nella documentazione d'offerta del Fondo”*

La tabella di seguito presenta un confronto del Tasso Interno di Rendimento stimato in diversi “scenari di performance” del Fondo, assumendo diversi valori e tempi di ingresso per i quotisti del Fondo. In particolare, sono stati ipotizzati i seguenti “scenari di performance”:

- adesione all'Offerta con ricavato pari al Corrispettivo alla Data di Pagamento, pari a Euro 1.200,00 per quota;
- mantenimento delle Quote fino alla scadenza del Fondo, prorogata al 31 dicembre 2024, con un ricavato pari al NAV risultante dalla relazione di gestione al 30 giugno 2021, ovvero pari a Euro 2.285,8 per quota;
- mantenimento delle Quote fino alla scadenza del Fondo, prorogata al 31 dicembre 2024, con un ricavato pari a Euro 2.344,8 per quota, determinato applicando un premio sul NAV pari a ca. 2,6% in linea con il premio osservato nello “scenario favorevole” riportato nel KID del Fondo¹;
- mantenimento delle Quote fino alla scadenza del Fondo, prorogata al 31 dicembre 2024, con un ricavato pari a Euro 2.013,3 per quota, determinato applicando uno sconto sul NAV pari a ca. 11,9% in linea con lo sconto osservato nello “scenario moderato” riportato nel KID del Fondo;
- mantenimento delle Quote fino alla scadenza del Fondo, prorogata al 31 dicembre 2024, con un ricavato pari a Euro 1.508,88 per quota, determinato applicando uno sconto sul NAV pari a ca. 34,0% in linea con la “perdita” media realizzata rispetto al NAV nei tre anni precedenti la scadenza dai fondi quotati giunti a scadenza negli ultimi dieci anni (si veda Tabella 3 sopra);

¹ Si segnala che il premio / sconto osservato negli scenari qui ipotizzati fa riferimento allo scenario di performance a 2 anni riportato nel KID del Fondo.

- f) mantenimento delle Quote fino alla scadenza del Fondo, prorogata al 31 dicembre 2024, con un ricavato pari a Euro 1.024,7 per quota, determinato applicando uno sconto sul NAV pari a ca. 55% in linea con lo sconto osservato nello “scenario sfavorevole” riportato nel KID del Fondo.

Ai fini del calcolo del Tasso Interno di Rendimento², sono stati considerati i seguenti casi:

- un investitore che abbia sottoscritto le Quote inizialmente (€ 2.500 per quota) a partire dalla Data di Inizio Operatività;
- un investitore che abbia acquistato le Quote sul mercato il 28 dicembre 2018, al prezzo di borsa in tale data pari a € 1.101,20 per quota;
- un investitore che abbia acquistato le Quote sul mercato il 30 dicembre 2019, al prezzo di borsa in tale data pari a € 1.130,20 per quota;
- un investitore che abbia acquistato le Quote sul mercato il 30 dicembre 2020, al prezzo di borsa in tale data pari a € 907,00 per quota;
- un investitore che abbia acquistato le Quote sul mercato il giorno precedente la Data di Annuncio, al prezzo di borsa in tale data pari a € 835,00 per quota;

Tabella 4 – Confronto tra il Corrispettivo ed il NAV, e tra i TIR in caso di adesione (o mancata adesione) nei diversi scenari

Prezzo di acquisto (Euro / Quota)	Valore di Realizzo / Corrispettivo (Euro / Quota)	Analisi del TIR al variare del prezzo di acquisto				
		Valore di sottoscrizione	Prezzo di borsa - 28.12.18	Prezzo di borsa - 30.12.19	Prezzo di borsa - 30.12.20	Prezzo di borsa - Data di Riferimento
		2.500,00	1.011,20	1.130,20	907,00	835,00
Scenario accettazione Offerta	1.200,00	-7,3%	11,0%	6,7%	35,3%	412,5%
Scenario realizzato al NAV 30.06.21	2.285,79	0,0%	17,0%	16,6%	26,0%	35,7%
Scenario sfavorevole (-55,2% sconto su NAV) - KID	1.024,72	-6,7%	2,6%	-0,6%	3,1%	6,4%
Scenario performance media fondi quotati (-34,0% sconto su NAV) *	1.508,88	-3,5%	9,3%	7,3%	13,5%	19,6%
Scenario moderato (-11,9% sconto su NAV - KID)	2.013,33	-1,1%	14,6%	13,7%	22,0%	30,6%
Scenario favorevole (2,6% premio su NAV - KID)	2.344,77	0,3%	17,5%	17,2%	26,8%	36,7%

Fonti: Elaborazione Offerente su dati contenuti nel KID del Fondo; relazione semestrale al 30.06.2021 del Fondo; Borsa Italiana
* Elaborazione dell'Offerente sulla base dell'analisi di cui alla Tabella 3

Per sua natura il TIR, un parametro che indica il rendimento implicito di un investimento in funzione di diverse ipotesi (in questo caso data e prezzo di investimento nel Fondo e scenario di realizzo dello stesso), risulta perfettamente comparabile solo a parità di ipotesi. Si segnala che l'Offerente non è in grado di attribuire una probabilità di accadimento agli scenari rappresentati in Tabella 4, e quindi di fornire un TIR medio tra i vari scenari. Per sua natura il TIR risulta perfettamente comparabile solo a parità di scenario, per questo motivo il destinatario dell'offerta deve considerare non solo il valore nominale del TIR presente in Tabella 4, ma anche il valore relativo in riferimento alla propria determinazione di probabilità di accadimento dei vari scenari. Nell'opinione dell'Offerente, basata su un limitato set informativo (Cfr. paragrafo E.1), è ragionevole attendersi uno sconto sul NAV compreso tra lo “Scenario performance media fondi quotati” e lo “Scenario moderato”, indicati nella Tabella 4 di cui sopra, fermo restando che tale valutazione è puramente indicativa.

Il Tasso Interno di Rendimento generato dal Fondo dalla Data di Inizio Operatività, assumendo l'adesione all'Offerta con Data di Pagamento al 3 dicembre 2021, risulta pari a -7,3%. Assumendo invece la liquidazione del Fondo al NAV stimato al 31 dicembre 2024, il tasso interno di rendimento generato dal Fondo dalla data di richiamo degli impegni risulta pari allo 0%.

² Si precisa che ai fini del calcolo del Tasso Interno di Rendimento si tiene conto di eventuali distribuzioni avvenute successivamente all'acquisto della quota.

Il Tasso Interno di Rendimento nello scenario di adesione all'Offerta risulta generalmente superiore allo scenario sfavorevole ai diversi prezzi di acquisto riportati nella tabella di cui sopra. Viceversa, i rendimenti ipotizzati nello scenario moderato sarebbero comunque leggermente superiori all'ipotesi di adesione all'Offerta. Si noti però come lo sconto applicato al NAV nello scenario moderato sia sostanzialmente inferiore alla media dei fondi quotati liquidati analizzati in precedenza (-12%, rispetto a una media di -34%).

Si osserva, infine, che i ridotti volumi di scambio che caratterizzano il Fondo (38 Quote scambiate quotidianamente in media nel corso dei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (Fonte: Bloomberg) che costituiscono approssimativamente lo 0,07% del numero totale delle Quote emesse) e, più in generale, tutti i fondi immobiliari italiani quotati, possono rendere particolarmente complesso il disinvestimento da parte di Titolari di Quote nel breve periodo.

L'Offerta rappresenta pertanto un'opportunità per gli attuali investitori del Fondo 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), e, quindi, (iii) non rimanendo esposto ai rischi tipici dell'investimento in fondi immobiliari, quali, ad esempio che il ricavato sino alla liquidazione finale del Fondo possa differire anche in misura significativa dal NAV risultante dall'ultima relazione semestrale.

A.8 EVENTUALE RETTIFICA IN DIMINUZIONE DEL CORRISPETTIVO A SEGUITO DELLA CORRESPONSIONE DI PROVENTI DISTRIBUIBILI, RIMBORSI PRO-QUOTA O ALTRI IMPORTI ENTRO LA DATA DI PAGAMENTO (INCLUSA)

Ai sensi dell'art. 15 del Regolamento di Gestione del Fondo, i proventi sono distribuiti agli aventi diritto con cadenza annuale. Tuttavia, la società di gestione si riserva il diritto di distribuire proventi con cadenza infra-annuale. La misura dei proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che illustra nel rendiconto di gestione i criteri a tal fine adottati. I proventi sono distribuiti agli aventi diritto entro il 30° giorno dall'approvazione del rendiconto da parte del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione.

Secondo quanto previsto nell'art. 28 del Regolamento di Gestione del Fondo, inoltre, la SGR ha la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti effettuati. In tal caso la SGR deve: (i) dare preventiva comunicazione al mercato delle attività disinvestite; (ii) informare i partecipanti dei disinvestimenti effettuati secondo le modalità previste nel Regolamento di Gestione. La comunicazione deve precisare: le motivazioni che sono alla base della decisione di rimborso; l'importo che si intende rimborsare e l'indicazione, ove si tratti di rimborso parziale, della percentuale messa in distribuzione rispetto al ricavato delle dismissioni; l'importo rimborsato per ogni quota e le procedure previste per ottenere il pagamento che sarà effettuato dalla Banca depositaria, entro 15 giorni dalla data di ricezione delle istruzioni da parte della SGR, con le modalità indicate dai partecipanti.

Alla Data di Pubblicazione l'Offerente non è al corrente di alcuna decisione o intenzione di Torre SGR di effettuare una distribuzione di proventi, di un rimborso parziale delle quote del Fondo o di altri pagamenti ai titolari delle quote del Fondo.

Alla luce di quanto precede, laddove eventuali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo fossero corrisposti successivamente alla Data di Pagamento attualmente fissata per il 3 dicembre 2021 (salvo proroghe del Periodo di Adesione), gli Aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi.

Qualora, invece, eventuali proventi, 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 all'Offerta avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi. In tal caso, essendo tali eventuali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi percepiti dagli Aderenti all'Offerta, il

Corrispettivo sarà diminuito di un ammontare equivalente a quello corrisposto per quota del Fondo a titolo di proventi, a titolo di rimborso parziale pro-quota o ad altro titolo (Cfr. anche Paragrafo B.2.2.5, Tabella 19 e Paragrafo E.1).

Quanto sopra non pregiudica quanto previsto nel Paragrafo A.1.1 in relazione alla Condizione MAC.

A.9 DURATA DEL FONDO E PROROGA

Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento di Gestione del Fondo, la durata del fondo è fissata in 8 anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo, con scadenza al 31 dicembre 2022. Tuttavia, è facoltà della Società di Gestione di prorogare la durata del Fondo di ulteriori due anni avvalendosi del Periodo di Grazia nel rispetto di quanto previsto dallo stesso art. 2 del Regolamento di Gestione.

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente non è al corrente di alcuna decisione o intenzione di Torre SGR di avvalersi del Periodo di Grazia fino al 31 dicembre 2024.

Si evidenzia che tra le Condizioni dell'Offerta l'Offerente ha incluso anche la Condizione Periodo di Grazia, che non è pregiudicata da quanto sopra e per la quale si rinvia al precedente Paragrafo A.1.1.

A.10 VINCOLI SULLE QUOTE

Alla data del presente Documento di Offerta, non vi sono accordi aventi ad oggetto la costituzione di diritti di pegno o vincoli di altra natura sulle Quote che l'Offerente dovesse acquistare ad esito dell'Offerta. Tuttavia, l'Offerente non esclude che sulle Quote possano in futuro essere costituiti diritti di pegno o vincoli di altra natura al fine di garantire obbligazioni eventualmente assunte in futuro dall'Offerente.

A.11 COMUNICATO DELL'EMITTENTE AI SENSI DELL'ART. 103, COMMA 3, DEL TUF

I fondi comuni di investimento, e quindi anche il Fondo Opportunità Italia, non hanno personalità giuridica. Il loro patrimonio è amministrato da una società di gestione del risparmio che, nel caso del Fondo Opportunità Italia, è Torre SGR.

In tale veste, Torre SGR è tenuta, ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF, a diffondere al mercato, entro il primo giorno di borsa aperta prima del primo giorno del Periodo di Adesione, un comunicato contenente ogni dato utile per l'apprezzamento dell'Offerta nonché la propria valutazione dell'Offerta stessa in conformità a quanto previsto dall'art. 39, comma 2, del Regolamento Emittenti.

A.12 POSSIBILI SCENARI

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

A.12.1 Adesione all'Offerta

L'adesione all'Offerta potrebbe consentire agli attuali investitori del Fondo di monetizzare in un'unica soluzione tutto o parte del loro investimento, anticipatamente rispetto alla scadenza del Fondo, prevista nell'ipotesi avveramento della Condizione Periodo di Grazia, per il 31 dicembre 2024, evitando in tal modo i rischi connessi con la liquidazione del Fondo quali, ad esempio, il rischio che il totale ricavato dalla Quote sino alla liquidazione finale del Fondo possa differire anche significativamente dal NAV risultante dall'ultima relazione semestrale al 30 giugno 2021 (cfr. Tabella 4).

In particolare, si segnala che

1. qualora l'Offerta acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, e il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia pari o inferiore alla Soglia Massima, i possessori di Quote che hanno aderito all'Offerta, riceveranno Euro 1.200,00 per ogni Quota da essi detenuta e portata in adesione.

Laddove eventuali proventi, eventuali rimborsi pro-quota o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo fossero corrisposti successivamente alla Data di Pagamento attualmente fissata per il 3 dicembre 2021 (salvo proroghe del Periodo di Adesione), gli aderenti all'Offerta non avranno diritto a percepire tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi.

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

2. Qualora l'Offerta acquisti efficacia, ma il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore alla Soglia Massima, troveranno applicazione il Riparto e i Criteri di Riparto e per l'effetto le Quote eccedenti escluse dall'Offerta 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.
3. Qualora l'Offerta non acquisti efficacia secondo quanto indicato al precedente Paragrafo A.1, le Quote portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione di ciascun Aderente, per il tramite degli Intermediari Depositari, entro due giorni di borsa aperta dalla comunicazione del mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta di cui al Paragrafo A.1 che precede.

A.12.2 Mancata adesione all'Offerta

I possessori di Quote che non avranno aderito alla presente Offerta, rimarranno titolari delle Quote non portate in adesione e, pertanto, continueranno a mantenere i diritti loro spettanti, tra cui in particolare il diritto di alienare in ogni momento sul mercato le Quote, ed il diritto a ricevere le distribuzioni di proventi, i rimborsi parziali pro-quota eventualmente deliberati da Torre SGR, nonché il risultato netto della gestione del Fondo derivante dallo smobilizzo del patrimonio del Fondo nell'ambito della liquidazione finale ai sensi dell'art. 32 del Regolamento di Gestione (cfr. Tabella 4).

Con riferimento alla durata del Fondo si veda quanto previsto al Paragrafo B.2.2, Tabella 14.

I possessori di Quote che non abbiano aderito alla presente Offerta avranno diritto a percepire eventuali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi di pertinenza delle Quote del Fondo, a prescindere che la corresponsione di tali proventi, rimborsi pro-quota o altri importi avvenga prima o dopo la Data di Pagamento.

Con riferimento alle distribuzioni di proventi ed ai rimborsi anticipati di Quote deliberati a favore dei quotisti del Fondo a partire dall'inizio dell'operatività del Fondo, si rinvia al Paragrafo B.2.2, Tabella 19.

B. SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

B.1 L'OFFERENTE

B.1.1 Vittoria Holding S.à r.l.

B.1.1.1 Forma giuridica, sede sociale, data di costituzione e durata

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

Vittoria è stata costituita in data 1 febbraio 2021 ed ha durata indeterminata. Vittoria non è stata costituita al solo fine della promozione dell'Offerta, ma tale società potrà promuovere altre offerte aventi ad oggetto strumenti finanziari diversi dalle Quote ovvero effettuare altri investimenti in futuro.

B.1.1.2 Legge applicabile e giurisdizione

Vittoria è stata costituita e opera ai sensi della legge lussemburghese ed è soggetta alla legislazione del medesimo Granducato di Lussemburgo.

B.1.1.3 Capitale sociale e azionisti rilevanti

Alla Data di Pubblicazione, il capitale sociale di Vittoria (integralmente sottoscritto e versato) è pari ad Euro 12.000 suddiviso in 12.000 azioni del valore nominale di Euro 1 cadauna.

Il capitale sociale di Vittoria è interamente detenuto da Italian Real Estate Special Situations II SCS, SICAV RAIF, che si qualifica come un fondo di investimento alternativo riservato ("*fonds d'investissement alternatif réservé*" o "RAIF") ai sensi della legge lussemburghese del 23 luglio 2016 e successive modifiche, gestito esternamente ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a) della AIFMD.

B.1.1.4 Organi societari

L'art. 12 dello Statuto di Vittoria prevede che la società sia gestita da uno o più amministratori.

Nel caso in cui vi sia più di un amministratore, gli amministratori costituiscono un consiglio di amministrazione nominato dall'assemblea dei soci.

Alla Data di Pubblicazione, il consiglio di amministrazione di Vittoria è composto da 4 membri che sono stati nominati in data 22 marzo 2021.

La tabella che segue indica i nomi e la carica dei membri del consiglio di amministrazione di Vittoria:

Tabella 5 – Consiglio di amministrazione di Vittoria

NOMINATIVO	CARICA	DATA DI NOMINA
Michael Dripps	Amministratore Classe A	22/03/2021
Daniela Italia	Amministratore Classe A	22/03/2021
Marine Chinal Beck	Amministratore Classe B	22/03/2021
Thomas Robert	Amministratore Classe B	22/03/2021

Gli amministratori di classe "A" e di classe "B" possono impegnare la società solamente in maniera congiunta, essendo necessaria a tale fine la firma di almeno un amministratore di classe "A" congiuntamente alla firma di almeno un amministratore di classe "B". I membri del consiglio di amministrazione di Vittoria: (i) non detengono Quote del Fondo; (ii) non sono azionisti di Torre SGR; e (iii) non svolgono alcun ruolo presso Torre SGR.

Ai sensi del diritto lussemburghese, Vittoria non ha l'obbligo di nominare un collegio sindacale. Vittoria non ha un organo societario con funzioni analoghe a quelle attribuite al collegio sindacale ai sensi della normativa legale e regolamentare italiana.

B.1.1.5 Breve descrizione del gruppo di cui fa parte Vittoria

Il capitale sociale di Vittoria è detenuto al 100% da 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. 5, comma 1, lettera a) della AIFMD. IRESS è stata costituita il 6 luglio 2018 ed ha sede legale in 20 rue de la Poste, L-2346 Lussemburgo, iscritta nel Registro di Lussemburgo con il numero B225922.

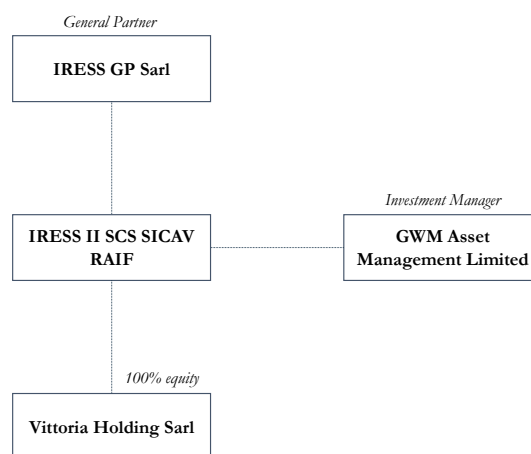
IRESS è stata costituita per realizzare investimenti (a) in crediti con sottostante immobiliare e (b) investimenti immobiliari o comunque correlati al settore immobiliare prevalentemente in Italia, di rilevante dimensione e/o di significativa complessità strutturale, che consentano di generare valore nel lungo periodo. Tali investimenti possono essere realizzati attraverso l'acquisizione diretta di cespiti immobiliari (e.g., ad uso uffici, residenziale, ricettivo, ricreativo, *retail*), l'acquisizione di aziende, società o altri veicoli di investimento, nonché tramite l'acquisizione di crediti. Il suo capitale si compone di c.d. *equity commitments* per totali ca. Euro 513,3 milioni, effettuati da diversi investitori internazionali, in prevalenza istituzionali, in qualità di *limited partners*.

Ai sensi del diritto lussemburghese le *société en commandite simple*, come 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. Essa amministra IRESS e tutti i suoi comparti, come meglio in seguito illustrato.

IRESS GP S.à r.l., 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**").

Lo schema di seguito riportato descrive le principali società che costituiscono la catena societaria di controllo di IRESS GP e il fondo da esso controllato e gestito IRESS.

Tabella 6 – Catena societaria



Fonte: elaborazione a cura dell'Offerente

I soci ultimi di IRESS GP sono il Dott. Matteo Cidonio, Dott. Gennaro Giordano e il Dott. Pierfrancesco Sartogo, che detengono in quote uguali direttamente o indirettamente la propria partecipazione nella società.

Di seguito sono elencati gli amministratori di IRESS GP:

Tabella 7 – Amministratori di IRESS GP

NOMINATIVO	CARICA	DATA DI NOMINA
Filippo Campailla	Director	07/05/2018
Antoine Meynial	Director	07/05/2018
Marine Chinal Beck	Director	07/05/2018

Fonte: *Visura societaria*

IRESS GP, quale *general partner*, è responsabile della gestione di IRESS e tutti i suoi comparti. In particolare, IRESS GP è responsabile della definizione e dell'implementazione delle politiche di investimento di IRESS in conformità a quanto previsto nel prospetto e nei documenti costitutivi di IRESS. 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 dell'art. 5, comma 1, lettera a) 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.

Tali investitori hanno poi il diritto di nominare i membri del c.d. *advisory board* del comparto, al quale sono attribuiti limitati poteri consultivi e non vincolanti. Inoltre, a tale *advisory board* sono attribuiti un diritto di veto riguardo ad operazioni in conflitto di interessi (anche potenziale), ad operazioni di finanziamento/rifinanziamento/copertura (c.d. *hedging*), al possibile ingresso di nuovi investitori nel comparto e alle proposte di allocazione di nuovi investimenti al relativo comparto da parte dell'*Investment Manager* (come *infra* definito).

In tale contesto, l'eventuale veto espresso dall'*advisory board* avrà efficacia vincolante nei confronti dell'*Investment Manager* – fermo restando, in tali casi, il potere di quest'ultimo di allocare integralmente l'investimento proposto ad altro comparto di IRESS – mentre, in mancanza di veto da parte dell'*advisory board*, spetterà comunque all'*Investment Manager* la decisione finale se effettuare o meno l'investimento ovvero l'operazione nonché di decidere in merito alle materie chiave che dovessero essere state sottoposte all'*advisory board* ai sensi di quanto precedentemente esposto.

Investment Manager

IRESS GP ha nominato, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera a) 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. Il Gruppo GWM, con più di 50 professionisti, ha uffici a Londra, Lussemburgo, Malta, Roma e Milano, e gestisce attualmente *assets* per un valore totale di circa USD 5,7 miliardi.

L'Investment Manager ha la facoltà di nominare altri consulenti finanziari nell'interesse di IRESS e dei suoi comparti. IRESS GP e l'Investment Manager hanno designato GWM Capital Advisors LLP, con sede in Londra, Regno Unito, (il “**Consulente**”), soggetto debitamente autorizzato e regolamentato dall'autorità competente nella sua giurisdizione, come consulente per gli investimenti di IRESS per assistere l'Investment Manager nell'individuazione e nell'analisi delle opportunità di investimento, nonché alla gestione e al disinvestimento degli investimenti. Nello svolgimento dei suoi servizi ai sensi dell'incarico di consulenza ricevuto, il Consulente non è legittimato e non ha il potere di prendere alcuna decisione di gestione o di investimento del patrimonio di IRESS e di quelli dei suoi comparti.

L'Investment Manager ricopre il ruolo di *investment manager* anche di Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity, che alla Data di Pubblicazione detiene 5.782 quote del Fondo Opportunità Italia corrispondenti a circa il 10% del totale quote emesse. Alla Data di Pubblicazione non esiste nessun accordo di investimento tra l'Offerente e Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity e ad oggi non risulta che quest'ultimo abbia assunto alcuna determinazione in merito alla sua eventuale adesione o meno all'Offerta.

Si fa presente che: (i) ai fini della nomina dei componenti del comitato consultivo del Fondo Opportunità Italia, GWM per conto del quotista Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity, titolare del circa 10% delle quote in circolazione, ha proposto a Torre SGR una lista di candidati ai sensi del Regolamento di Gestione; e (ii) ha promosso una sollecitazione di deleghe in vista dell'assemblea dei partecipanti al Fondo Opportunità Italia, convocata ai sensi del Regolamento di gestione da Torre SGR per deliberare, tra l'altro, sulla predetta nomina. In data 23 dicembre 2020 l'assemblea dei partecipanti del Fondo Opportunità Italia ha nominato i nuovi cinque componenti del comitato consultivo, tutti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 18, comma 2, del Regolamento di Gestione e tutti come sopra proposti da GWM per conto del quotista Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity. I nuovi membri del comitato consultivo resteranno in carica per tre esercizi consecutivi fino all'approvazione del rendiconto annuale al 31 dicembre 2022. Si fa altresì presente che, non avendo la suddetta assemblea dei partecipanti al Fondo Opportunità Italia potuto nominare il presidente dell'assemblea stessa ai sensi dell'art. 19, comma 5, del Regolamento di Gestione per mancato raggiungimento del quorum, tale carica è stata assunta dal presidente del comitato consultivo nel rispetto di quanto previsto dallo stesso Regolamento di Gestione. Per maggiori informazioni sul comitato consultivo e sul presidente dell'assemblea dei partecipanti del Fondo Opportunità Italia, si veda il sito web di Torre SGR (www.torresgr.com/fondo-oi).

Ai sensi del Regolamento di Gestione, in aggiunta alle competenze specifiche elencate nell'art. 18, comma 12, dello stesso, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR può chiedere il parere del comitato consultivo relativamente a qualsiasi materia inerente alla gestione del Fondo per la quale ritenga opportuno tale consultazione e il comitato consultivo può chiedere informazioni alla SGR in relazione alle stesse materie.

Alla Data di Pubblicazione, i soggetti titolari di partecipazioni rilevanti in GWM Group Holding S.A. sono i seguenti:

Tabella 8 – Partecipazioni rilevanti in GWM Group Holding S.A.

SOCIO / Titolare Effettivo	Quota % sul capitale ordinario (azioni con diritto di voto)
Sunshine Investment Holding S.A.	43,5%
Roberto Tamburrini	9,0%
Antonino Errigo	9,0%
Totale Management Team	61,5%
Massimo Caputi	35,5%

Alessandra Patera	3,0%
Totale Altri Soci	38,5%

Fonte: Registro azionisti

La società Sunshine Investment Holding S.A. è interamente partecipata da Matteo Cidonio, Pierfrancesco Sartogo, Gennaro Giordano e Roberto Tamburrini.

Nessun socio esercita il controllo su GWM Group Holding S.A. ai sensi della normativa applicabile.

Depositaria

Citco Bank Nederland N.V. Luxembourg Branch è stata nominato depositario del patrimonio di IRESS (il “**Depositaria**”) in data 6 luglio 2018 mediante la sottoscrizione di un apposito incarico (il “**Depositary Agreement**”).

La Depositaria ed IRESS possono recedere dal Depositary Agreement in qualsiasi momento con un preavviso scritto di tre mesi. Nel caso in cui il Depositary Agreement sia cessato, IRESS si è impegnata a fare quanto possibile per individuare, entro due mesi da detta cessazione, una nuova banca depositaria che assuma le responsabilità e le funzioni della Depositaria. Nelle more dell’individuazione del nuovo depositario, la Depositaria potrà assumere ogni iniziativa necessaria per garantire e preservare gli interessi degli azionisti di IRESS. Successivamente alla predetta cessazione, la Depositaria continuerà la sua attività per il periodo di tempo necessario al trasferimento del patrimonio di IRESS al nuovo depositario.

La Depositaria svolge le proprie funzioni e assume responsabilità in conformità a quanto previsto dalla legge lussemburghese e della normativa dell’Unione Europea applicabile (*i.e.*, AIFMD e provvedimenti collegati).

In conformità con quanto previsto dal Depositary Agreement, IRESS ha inoltre nominato la Depositaria quale *paying agent* responsabile, tra l’altro, per la ricezione (per conto del fondo) dei pagamenti relativi alle partecipazioni detenute dagli investitori, il pagamento dei dividendi e proventi e per il pagamento del prezzo di rimborso delle partecipazioni da parte di IRESS.

Administrative Agent

IRESS ha conferito a Citco Fund Services (Luxembourg) l’incarico di *administrative agent* (“**Administrative Agent**”) con contratto in data 6 luglio 2018 (il “**Master Services Agreement**”). L’Administrative Agent è responsabile delle procedure di emissione (registrazione), rimborso e conversione delle partecipazioni e del regolamento delle operazioni conseguenti, della tenuta del registro degli investitori di IRESS, del calcolo del valore netto del patrimonio di IRESS (NAV) e del valore netto di ciascuna partecipazione, della conservazione delle registrazioni, della verifica che i partecipanti siano classificabili come “*eligible investors*” ai sensi del diritto lussemburghese, nonché delle ulteriori funzioni amministrative descritte nel Master Services Agreement. Il Master Services Agreement ha durata indeterminata e ciascuna delle parti può recederne con un preavviso scritto di tre mesi.

Società di Revisione

Vittoria è soggetta a revisione legale solo su base consolidata, che è svolta da KPMG Luxembourg, Société cooperative, quale società di revisione della controllante IRESS. Vittoria sarà soggetta a revisione legale su base individuale solo qualora registri investimenti, sulla base dei dati di bilancio, pari ad almeno Euro 4,4 milioni per due anni consecutivi.

IRESS è soggetta a revisione legale. KPMG Luxembourg, Société cooperative è stata nominata in data 6 luglio 2018 quale Società di Revisione di IRESS e ha il compito di effettuare la revisione dei bilanci annuali di IRESS.

B.1.1.6 Attività

Vittoria è stata costituita in data 1 febbraio 2021.

Ai sensi dell'art. 2 dello statuto, l'oggetto sociale di Vittoria è il seguente: "L'oggetto della società è l'acquisizione, la gestione, lo sviluppo e l'alienazione di partecipazioni, a qualsiasi titolo sia in altre società lussemburghesi che straniere. La società può prendere finanziamenti in qualsiasi forma. Può emettere vaglia cambiari, obbligazioni e titoli di debito e strumenti di qualsiasi altra natura. ai sensi degli articoli da 470-1 a 470-19 della legge lussemburghese del 10 agosto 1915 relativa alle società commerciali, quali modificata. L'emissione di obbligazioni convertibili e tutti gli altri strumenti di debito convertibili in capitale o i diritti di sottoscrizione sono soggetti alle disposizioni di legge in materia di trasferimento di quote e all'articolo 9 dello statuto. La società può contrarre mutui e concedere prestiti a società in cui ha una partecipazione diretta o indiretta o appartenenti allo stesso gruppo, aiuti di ogni genere, prestiti, anticipi e garanzie. Può creare filiali in Lussemburgo e all'estero. Inoltre, la società può acquisire e alienare tutti gli altri valori, titoli tramite sottoscrizione, acquisto, scambio, vendita o altro. Può anche acquisire, sviluppare e alienare brevetti e licenze, nonché diritti derivati o integrativi. Inoltre, la società può intraprendere qualsiasi attività commerciale, industriale e finanziaria che possa favorire il raggiungimento dell'oggetto sociale".

B.1.1.7 Principi contabili

Vittoria utilizza, nella redazione dei propri bilanci, i principi contabili del Gran Ducato del Lussemburgo ai sensi della normativa primaria e secondaria lussemburghese. Vittoria è consolidata nel bilancio di IRESS.

B.1.1.8 Informazione contabile

Il primo esercizio di Vittoria si chiuderà il 31 dicembre 2021. Pertanto, alla Data di Pubblicazione Vittoria non ha approvato e pubblicato nessun bilancio annuale, né una relazione semestrale ai sensi della legge ad essa applicabile.

Dalla sua costituzione Vittoria non ha effettuato alcuna operazione di investimento.

Di seguito sono riportate le informazioni finanziarie relativa alla situazione patrimoniale al 15 settembre 2021 predisposta dall'organo amministrativo ai fini del presente Documento di Offerta. I dati ivi contenuti non sono stati soggetti a revisione contabile.

Tabella 9 – Situazione patrimoniale di Vittoria

(migliaia di euro)	15-set-21
Cassa	761
Cassa vincolata	35,341
Altre Attivita'	-
Totale Attivo	36,103
Capitale Sociale	12
Versamento in conto capitale ("Account 115")	200
Utili / (Perdite) portati a nuovo	(25)
Finanziamento Soci	35,891
Debiti v/fornitori	24
Debiti tributari	1
Altre Passivita'	-
Totale Passivo	36,103

Fonte: bozza non soggetta a revisione contabile elaborata dall'Offerente

Di seguito sono riportate le informazioni finanziarie relative alla situazione patrimoniale e reddituale di IRESS al 31 dicembre 2020. I dati ivi contenuti sono stati soggetti a revisione contabile.

Tabella 10 – Situazione patrimoniale e reddituale di IRESS

Situazione patrimoniale (migliaia di Euro)	31-dic-19	31-dic-20
Immobilizzazioni finanziarie	329,310	266,138
Liquidità disponibile	874	4,367
Altre attività	883	768
Totale Attività	331,066	271,273
Debito bancario	84,055	14,602
Altre passività	1,625	2,969
Totale Passività	85,680	17,571
Valore complessivo netto	245,386	253,701

Situazione reddituale (migliaia di Euro)	31-dic-19	31-dic-20
Proventi finanziari	850	635
Plusvalenze / (Minusvalenze)	26,619	11,324
Oneri finanziari	(856)	(1,956)
Altri costi del Fondo	(2,750)	(5,712)
Utile Netto	23,862	4,291

Fonte: bilancio al 31 dicembre 2020 di IRESS soggetto a revisione contabile

Liquidità

La liquidità detenuta presso la Banca Société Générale Luxembourg è liberamente trasferibile. Si fa presente che in data 12 ottobre 2021 l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a BNPSS di vincolare la Somma Vincolata, pari all'Esborso Massimo e depositata in un conto aperto presso la stessa BNPSS, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione. La Somma Vincolata è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa).

Capitale e riserve

Il capitale azionario emesso da Vittoria è pari ad Euro 12.000 suddiviso in 12.000 azioni, di valore nominale pari ad Euro 1 ciascuna. Tutte le azioni sono sottoscritte da IRESS.

Riserva legale

Le società lussemburghesi sono tenute a computare a riserva legale un importo pari ad almeno il 5% dell'utile netto di esercizio, fino a che la riserva raggiunga il 10% del capitale azionario sottoscritto. Tale riserva non è distribuibile.

B.1.1.9 Tendenze recenti

A partire dal 15 settembre 2021 fino alla Data del Documento di Offerta non sono stati registrati eventi che possano incidere significativamente sulla posizione economica, finanziaria e sul patrimonio di Vittoria.

B.1.1.10 Informazioni con riguardo alle persone che agiscono di concerto ai sensi dell'art. 101-bis, commi 4 e seguenti, del TUF e dell'art. 44-quater del Regolamento Emittenti

Con accezione ampia e prudentiale, si ritiene che IRESS, IRESS GP e GWM possano essere qualificati come "persone che agiscono di concerto" ai sensi dell'art. 101-bis, commi 4 e ss, del TUF e dell'art. 44-quater del Regolamento Emittenti.

B.2 SOGGETTO EMITTENTE GLI STRUMENTI FINANZIARI OGGETTO DELL'OFFERTA

Le informazioni contenute nella presente Sezione B.2 sono tratte esclusivamente dai dati resi pubblici da Torre SGR e dal Fondo, nonché da altre informazioni pubblicamente disponibili. I documenti relativi alla SGR e al Fondo sono reperibili, *inter alia*, sul sito internet di Torre SGR www.torresgr.com e sul sito di Borsa Italiana www.borsaitaliana.it.

L'Offerente non assume alcuna responsabilità in merito alla veridicità, correttezza, accuratezza e completezza di tali informazioni.

B.2.1 La SGR

Ai sensi dell'art. 36 del TUF ogni fondo comune di investimento è gestito dalla società di gestione del risparmio che lo ha istituito o dalla società di gestione subentrata nella gestione, in conformità alla legge e al regolamento.

B.2.1.1 Denominazione e Forma Giuridica

Alla Data di Pubblicazione, la società di gestione del risparmio che gestisce il Fondo è Torre SGR.

Torre SGR è una società con sede legale in Roma, via Barberini 50, autorizzata 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, iscrizione al registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 08750411004. Il sito internet della SGR è www.torresgr.com.

B.2.1.2 Capitale Sociale

Alla data del presente Documento di Offerta, il capitale sociale di Torre SGR è pari ad Euro 3.200.000,00 ed è suddiviso in n. 3.200 azioni.

La SGR è partecipata al 100% 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 società affiliate di Fortress Investment Group LLC (“**Fortress**”), uno dei principali gestori di investimenti globali altamente diversificati. Per maggiori informazioni su Fortress si rinvia al sito www.fortress.com.

B.2.1.3 Consiglio di Amministrazione

Ai sensi dell'art. 12 dello statuto sociale, l'amministrazione della SGR è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da sei membri.

Alla Data di Pubblicazione, il Consiglio di Amministrazione in carica si compone dei seguenti membri:

Tabella 11 – Consiglio di Amministrazione della SGR

NOMINATIVO	CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA	DATA DI NOMINA
Fausto Sinagra	Presidente	Palermo (PA), 06/08/1965	14/06/2019
Michele Stella	Amministratore Delegato	Roma (RM), 18/10/1970	14/06/2019
Francesco Colasanti	Consigliere	Frosinone (FR), 29/12/1975	14/06/2019
Enzo Cardì	Consigliere	Formia (LT), 21/06/1950	14/06/2019
Francesco Maria Pansa	Consigliere	Salerno (SA), 19/05/1976	14/06/2019
Claudio Vernuccio	Consigliere	Ragusa (RG), 04/01/1970	25/02/2021

Fonte: Registro delle Imprese

Il Consiglio di Amministrazione resterà in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2023.

Si rinvia alle eventuali ulteriori informazioni che fossero contenute nel comunicato approvato da Torre SGR ai sensi dell'art. 103, comma 3, del TUF.

B.2.1.4 Collegio Sindacale

Lo statuto sociale di Torre SGR prevede che il collegio sindacale sia composto da 3 sindaci effettivi e da 2 sindaci supplenti.

Il collegio sindacale è attualmente composto da sindaci che resteranno in carica fino all'approvazione del bilancio della SGR al 31 dicembre 2023.

Il Collegio Sindacale in carica si compone dei seguenti membri:

Tabella 12 – Collegio Sindacale della SGR

NOMINATIVO	CARICA	LUOGO E DATA DI NASCITA	DATA DI NOMINA
Francesco Mariano Bonifacio	Presidente del Collegio Sindacale	Rotonda (PZ), 28/07/1954	05/05/2021
Nicola Lorito	Sindaco Effettivo	Roma (RM), 31/03/1961	05/05/2021
Marcella Galvani	Sindaco Effettivo	Città di Castello (PG), 13/04/1968	05/05/2021
Lucia Pierini	Sindaco Supplente	Tarquinia (VT), 20/08/1988	05/05/2021
Giovanni Parisi	Sindaco Supplente	Brindisi (BR), 20/11/1975	05/05/2021

Fonte: Registro delle Imprese

La società di revisione della SGR è PricewaterhouseCoopers S.p.A..

B.2.1.5 I fondi gestiti da Torre SGR S.p.A.

Come riportato nel suo sito internet, Torre SGR gestisce e/o ha gestito 12 fondi immobiliari – 2 fondi immobiliari destinati al pubblico indistinto le quote dei quali sono quotate e scambiate sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles, organizzato e gestito da Borsa Italiana e 10 fondi immobiliari alternativi, riservati ad investitori professionali – per un valore totale di capitale sottoscritto pari a Euro 1,1 miliardi circa³, diviso come segue:

- Capitale sottoscritto fondi immobiliari quotati pari ad Euro 0,5 miliardi circa;
- Capitale sottoscritto fondi immobiliari alternativi riservati ad investitori professionali pari ad Euro 0,6 miliardi circa.

In aggiunta al Fondo Opportunità Italia, alla data del presente Documento d'Offerta, Torre SGR gestisce e/o ha gestito i seguenti fondi:

Tabella 13 – Fondi gestiti dalla SGR

#	DENOMINAZIONE
1	ASKLEPIOS
2	HOUSING SOCIALE PER LA REGIONE SARDEGNA
3	OPPORTUNITA' ITALIA (quotato)
4	PIIONEER RE STAR
5	RESIDENZE SOCIAL HOUSING
6	SAN LEONARDO
7	TORRE RE FUND I

³ Fonte: torresgr.com/#fondi

8	TORRE RE FUND II – COMPARTO – A MILAN PRIME OFFICES
9	TORRE RE FUND II – COMPARTO B – VALUE ADDED & FOREIGN OPPORTUNITIES
10	TORRE RE FUND III VALUE ADDED – COMPARTO A
11	TORRE RE FUND III VALUE ADDED – COMPARTO B
12	UNICREDITO IMMOBILIARE UNO (quotato e liquidato)

Fonte: torresgr.com/#fondi

B.2.2 Il Fondo

L’Offerta ha ad oggetto quote del Fondo Opportunità Italia.

Ai sensi dell’art. 1, lett. j), del TUF, per “fondo comune di investimento” si intende l’Organismo di investimento collettivo del risparmio (“**OICR**”) costituito in forma di patrimonio autonomo, suddiviso in quote, istituito e gestito da un gestore. I fondi comuni di investimento sono dunque un tipo di OICR. Ai sensi dell’art. 1, lett. k), del TUF per "Organismo di investimento collettivo del risparmio" si intende 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 da consumatori, a valere sul patrimonio dell'OICR, partecipazioni o altri beni mobili o immobili, in base a una politica di investimento predeterminata. Le quote di un fondo comune di investimento rappresentano, quindi, una frazione del patrimonio del fondo stesso.

Ai sensi del Decreto Ministeriale 5 marzo 2015, n. 30, portante il “*Regolamento attuativo dell’articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani*” (il “**DM 30/2015**”) i fondi comuni di investimento immobiliari si qualificano come fondi di investimento alternativi (“**FIA**”) ai sensi e nell’ambito di applicazione della Direttiva 2011/61/UE sui gestori di fondi alternativi e comunemente nota come “*Alternative Investment Fund Manager Directive*” (“**AIFMD**”); sono istituiti in forma chiusa (cfr. art. 10 del DM 30/2015); il loro patrimonio, 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 in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri FIA immobiliari, anche esteri, in misura non inferiore ai 2/3 (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. Questi limiti devono essere raggiunti entro ventiquattro mesi dall’avvio dell’operatività (cfr. art. 12 del DM 30/2015).

I paragrafi che seguono forniscono informazioni relative al Fondo Opportunità Italia.

B.2.2.1 Denominazione e forma giuridica

Il Fondo Opportunità Italia 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 ed è attualmente gestito da Torre SGR.

Il Fondo è stato istituito con delibera del consiglio di amministrazione del 30 luglio 2013, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento di Gestione 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 in otto anni dalla data di richiamo degli impegni, con scadenza il 31 dicembre successivo al compimento dell'ottavo anno (31 dicembre 2022).

Inoltre, la società di gestione ha la facoltà, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme dell'organo di controllo, di deliberare, prima della scadenza del precedente 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*). Dalla suddetta delibera di proroga deve risultare che: (i) l'attività di smobilizzo del portafoglio è stata già avviata, con l'indicazione dell'ammontare disinvestito e/o rimborsato fino alla data della delibera; (ii) oggettive condizioni di mercato, indicate puntualmente e non riferite solo alla specifica situazione dei beni oggetto di investimento, rendono impossibile il completamento della vendita dei beni in portafoglio nei tempi previsti senza incorrere in gravi perdite che possano compromettere il rendimento finale del Fondo. La delibera di proroga deve contenere altresì il piano di smobilizzo degli investimenti dal quale risultano i tempi e le modalità dell'attività di vendita dei residui beni in portafoglio.

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.

Le informazioni contenute nel prosieguo del presente Paragrafo B.2.2 sono tratte principalmente dal Regolamento di Gestione del Fondo, dai rendiconti annuali del Fondo e dal prospetto informativo pubblicato nell'ambito dell'offerta pubblica di vendita e collocamento delle Quote o da altre fonti pubblicamente disponibili sul sito internet di Torre SGR: www.torresgr.com.

La tabella che segue illustra le principali caratteristiche del Fondo. Per una più approfondita descrizione del funzionamento del Fondo si rimanda al Regolamento di Gestione, disponibile sul sito internet di Torre SGR: www.torresgr.com.

TABELLA 14: PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEL FONDO OPPORTUNITA' ITALIA

Società di gestione del risparmio	Torre SGR S.p.A.
Banca depositaria	Société Générale Securities Services S.p.A. ("SGSS")
Esperto indipendente	"Rina Prime Value Services – Business Unit AXIA.RE" dalle valutazioni successive al 31 dicembre 2020
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Sottoscrizione delle quote del Fondo	Il patrimonio del Fondo Opportunità Italia è stato raccolto con un'unica emissione di quote mediante sottoscrizione in denaro. In totale sono state sottoscritte 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.

Durata

La durata del Fondo è fissata dal Regolamento di Gestione in otto anni a decorrere dalla data di avvio dell'operatività del Fondo, con scadenza al 31 dicembre successivo al decorso dell'ottavo anno, e quindi fino al 31 dicembre 2022.

La Società di Gestione, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, può, prima della scadenza del suddetto termine prorogare la durata del Fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio (c.d. "**Periodo di Grazia**").

Dalla delibera di proroga deve risultare che:

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

La delibera di proroga 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.

Politica di investimento

Scopo del Fondo è l'investimento in beni riconducibili all'Investimento Tipico e all'Investimento Residuale (come di seguito definiti nel presente paragrafo) e la gestione professionale del patrimonio del Fondo, con l'obiettivo di generare utili, derivanti sia dalla gestione sia dallo smobilizzo degli investimenti di volta in volta effettuati dal Fondo, da distribuire nel corso della durata del Fondo ai partecipanti nonché di ottenere una rivalutazione del capitale investito nel lungo periodo.

Considerata la tipologia di beni in cui il patrimonio del Fondo viene investito, l'investimento è caratterizzato da un orizzonte temporale di medio-lungo termine. Il patrimonio del Fondo è investito nel rispetto di limiti, divieti e altre norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio pro tempore vigenti applicabili ai fondi immobiliari.

Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo, in beni immobili e diritti reali immobiliari (ivi inclusi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori), in partecipazioni in società immobiliari e/o in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare (l' "**Investimento Tipico**").

Inoltre, il patrimonio del Fondo può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo, in strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche promossi o gestiti dalla stessa Società di Gestione), depositi bancari nonché in operazioni di pronti contro termine, riporto, prestito titoli e altre operazioni assimilabili, nei limiti e alle condizioni previsti dalle disposizioni normative pro tempore vigenti (l' "**Investimento Residuale**").

Gli investimenti immobiliari sono effettuati in Italia, prevalentemente a Roma e Milano. Le operazioni di investimento immobiliare possono essere strutturate dalla Società di Gestione secondo le modalità ritenute più efficienti al fine di perseguire lo scopo del Fondo, anche attraverso investimenti immobiliari indiretti. La SGR può concedere in locazione i beni immobili di proprietà del Fondo, anche con facoltà di acquisto per il conduttore (c.d. leasing immobiliare) e può chiedere la concessione di garanzie bancarie od assicurative a favore del Fondo, in particolare ove richiesto ai fini della partecipazione a gare, pubbliche o private, per l'acquisto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari ovvero per la stipula di contratti di locazione.

Il patrimonio del Fondo può essere inoltre investito in partecipazioni in società immobiliari, quotate e/o non quotate, anche di controllo limitatamente alle società non quotate. Il patrimonio del Fondo non viene investito, né direttamente né attraverso società controllate, in misura superiore al 10% delle proprie attività in società immobiliari che prevedano nel proprio oggetto sociale la possibilità di svolgere attività di costruzione.

Il Fondo può, nel rispetto delle riserve di attività previste dall'ordinamento e del limite alla concentrazione dei rischi, concedere, senza alcuna limitazione in ordine alla forma tecnica,

prestiti funzionali o complementari all'acquisto o alla detenzione di partecipazioni, dirette o indirette.

Per quanto concerne la selezione degli immobili, l'investimento del Fondo sarà orientato verso asset a destinazione residenziale, direzionale e commerciale; all'interno di queste categorie potranno essere individuati anche investimenti relativi ad operazioni di riconversione immobiliare che prevedano la variazione della destinazione d'uso dell'asset oggetto di investimento (e.g., da direzionale a residenziale).

In particolare, il Fondo investirà in immobili a reddito di tipo direzionale e commerciale, con l'obiettivo di offrire agli investitori dividendi stabili nel corso della durata del Fondo. Al fine di aumentare la redditività del Fondo saranno prese in considerazione anche operazioni di riconversione e riqualificazione immobiliare di cespiti, di diversa destinazione, situati in zone di pregio di Milano e Roma, da riconvertire in edilizia residenziale di lusso. Verranno considerate anche operazioni di investimento in immobili residenziali di nuova costruzione nella città di Roma.

La componente immobiliare del patrimonio del Fondo sarà costituita orientativamente:

- a) per il 50% da immobili a reddito a destinazione residenziale, direzionale o commerciale;
- b) per il 25% da immobili a destinazione residenziale di recente realizzazione e da concedere in locazione anche con facoltà di acquisto per il conduttore;
- c) per il 25% da immobili da assoggettare a riqualificazione urbana o da sottoporre ad interventi straordinari quali il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, la demolizione e la successiva ricostruzione, la manutenzione, la valorizzazione o il cambio di destinazione d'uso; in particolare, è previsto l'investimento in iniziative immobiliari che abbiano ad oggetto la riconversione a residenziale di beni immobili a diversa destinazione.

Indebitamento

Sino al 2 aprile 2015, nella gestione del Fondo la Società di Gestione ha la facoltà di assumere prestiti sino alla soglia massima del 60% (sessanta per cento) del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di altri OICR immobiliari, e del 20% (venti per cento) del valore delle altre attività di pertinenza del patrimonio del Fondo. Dal 3 aprile 2015 (data di entrata in vigore del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, emanato con il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015), fermo restando quanto previsto dal paragrafo 9.1 del Regolamento di Gestione, 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 (due). La SGR calcola la leva finanziaria secondo quanto previsto nel Regolamento delegato (UE) n. 231/2013, Capo 2, Sezione II. Il livello massimo di leva finanziaria è calcolato attraverso il metodo c.d. degli impegni.

Politica di distribuzione dei proventi

Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. La misura dei proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, con l'obiettivo – che non configura comunque alcun obbligo a carico della SGR – di pagare annualmente (una volta raggiunto il limite minimo dell'Investimento Tipico) un importo pari al 3% (tre per cento) dell'importo pari al valore nominale complessivo delle quote del Fondo in circolazione al termine del richiamo degli impegni (al netto dell'importo complessivo degli eventuali rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti effettuati in precedenza). Ai fini del conseguimento del predetto obiettivo la SGR può: (i) distribuire anche i proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e/o (ii) integrare la distribuzione dei proventi con rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

Rimborsi parziali pro-quota

La Società di Gestione può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. In tal caso la Società di Gestione deve informare il mercato e i partecipanti, mediante avviso pubblicato ai sensi del paragrafo 6.3 del Regolamento di Gestione, in merito ai disinvestimenti effettuati. L'avviso deve precisare: le attività oggetto del disinvestimento; l'importo che si intende rimborsare (indicando la percentuale rimborsata rispetto al ricavato della vendita); l'importo rimborsato per ogni Quota e le procedure previste per ottenere il pagamento che è effettuato entro 15 giorni dalla data di ricezione delle istruzioni da parte della Società di Gestione, con le modalità indicate dai partecipanti in occasione della sottoscrizione delle Quote ovvero successivamente mediante raccomandata A.R. o posta elettronica certificata.

Governance del Fondo

Le previsioni contenute nel Regolamento di Gestione in materia di governance del Fondo sono volte ad assicurare il diretto coinvolgimento dei partecipanti nelle principali deliberazioni inerenti alla gestione del Fondo. A tal fine, i partecipanti al Fondo si riuniscono in assemblea (l'“**Assemblea**”) per deliberare sulle seguenti materie

- delibera in merito alla sostituzione della SGR ed individuazione della nuova SGR, ai sensi dell'articolo 20 del Regolamento di Gestione;
- delibera in merito alle modifiche al Regolamento di Gestione relative a materie attribuite alla sua competenza ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti;
- nomina, determina il compenso entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i) del Regolamento di Gestione e revoca per giusta causa il Presidente dell'Assemblea dei Partecipanti;
- nomina e determina il compenso dei membri del Comitato Consultivo entro il limite di cui al paragrafo 16.1.1, alinea (i) del Regolamento di Gestione;
- delibera sulle altre materie attribuite alla sua competenza ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti;
- nomina dei membri del Comitato Consultivo, sebbene quest'ultima materia, in deroga al principio maggioritario che si applica a tutte le altre materie, viene deliberata mediante l'espressione di un massimo di cinque preferenze da parte di ciascun partecipante per i candidati a membro del Comitato Consultivo presenti nella lista predisposta dalla SGR;

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR anche su richiesta dei partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle quote in circolazione. L'avviso di convocazione dell'Assemblea è pubblicato su il quotidiano “Il Sole 24 Ore” e sul sito internet della Società di Gestione almeno 30 (trenta) giorni prima della data dell'Assemblea. All'Assemblea partecipano coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo almeno 2 (due) giorni prima della data in cui essa si riunisce. Salvo per quanto attiene alla nomina dei membri del Comitato Consultivo, l'Assemblea delibera a maggioranza assoluta dei presenti e con il voto favorevole di almeno il 30% (trenta per cento) delle quote in circolazione.

La SGR si avvale della collaborazione di un comitato (il “**Comitato Consultivo**”), appositamente istituito in relazione al Fondo, che opera con funzioni consultive e di controllo nei termini previsti dal Regolamento di Gestione del Fondo. Il Comitato Consultivo è composto da cinque membri nominati dall'Assemblea dei partecipanti. Laddove l'Assemblea dei partecipanti non si costituisca ovvero non deliberi in ordine alla nomina dei membri del Comitato Consultivo e al loro compenso, sono nominati i primi cinque candidati indicati in ordine progressivo nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR. I candidati inseriti nella lista proposta dal Consiglio di Amministrazione della SGR devono possedere i requisiti di indipendenza previsti per gli amministratori indipendenti dal Protocollo di autonomia per la gestione dei conflitti di interesse adottato da Assogestioni.

La SGR deve chiedere il parere, preventivo e non vincolante, del Comitato Consultivo, in merito a:

- a) qualunque operazione in conflitto di interessi ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti;
- b) business plan a vita intera del Fondo predisposto dalla SGR e sue successive modifiche sostanziali;
- c) proposte di modifica del Regolamento di Gestione ai sensi del paragrafo 29.2 del Regolamento di Gestione;
- d) proposte di liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del paragrafo 32.2 del Regolamento di Gestione o delibera del Periodo di Grazia ai sensi del paragrafo 2.3 del Regolamento di Gestione.

In aggiunta alle suddette competenze specifiche elencate nel paragrafo 18.12 del Regolamento di Gestione, il Consiglio di Amministrazione può chiedere il parere del Comitato Consultivo relativamente a qualsiasi materia inerente alla gestione del Fondo per la quale ritenga opportuno tale consultazione e il Comitato Consultivo può chiedere informazioni alla SGR in relazione alle stesse materie.

Il Consiglio di Amministrazione può discostarsi dal parere espresso dal Comitato Consultivo, comunicando in tal caso le proprie ragioni al Comitato stesso e dandone conto in maniera circostanziata in un'apposita sezione della relazione annuale di gestione ovvero della relazione semestrale del Fondo.

Il comitato consultivo è stato rinnovato con l'Assemblea dei partecipanti tenutasi in data 16 dicembre 2020, la cui convocazione è stata richiesta da GWM Asset Management Ltd per conto

del quotista Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity (titolare di 5.782 quote pari a circa il 10% delle quote in circolazione). Per maggiori informazioni al riguardo si veda il successivo Paragrafo B.2.2.4 del presente Documento di Offerta. Alla Data di Pubblicazione il comitato consultivo è quindi composto dai seguenti componenti:

NOMINATIVO	NOMINA	SCADENZA ⁴
Chiara Altamura	16/12/2020	31/12/2022
Marzia Morena	16/12/2020	31/12/2022
Giovanni Naccarato	16/12/2020	31/12/2022
Mario Di Giulio	16/12/2020	31/12/2022
Luca Fantin	16/12/2020	31/12/2022

Compenso della società di gestione

La commissione di gestione (di seguito, la “**Commissione di Gestione**”) a favore della Società di Gestione è pari all’1,50% su base annua *pro rata temporis* giornaliero del Valore Complessivo Netto del Fondo, quale risulta dalla relazione di gestione del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato. La Commissione di Gestione viene calcolata in via provvisoria all’inizio dell’esercizio di riferimento sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante dalla più recente relazione di gestione del Fondo e viene corrisposta alla Società di Gestione con cadenza mensile, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante. Alla data di approvazione della relazione annuale di gestione dell’esercizio di riferimento si determina, sulla base del Valore Complessivo Netto del Fondo risultante da detta relazione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l’anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nel corso dell’esercizio di riferimento: le somme dovute alla SGR sono prelevate dal patrimonio del Fondo; le somme dovute dalla SGR sono trattate dalle rate successive della Commissione di Gestione, sino a concorrenza dell’importo da restituire. Per il primo esercizio del Fondo, il compenso è pari all’1,50% del valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all’articolo 27 del Regolamento di Gestione, salvo conguaglio successivo; la Commissione di Gestione è dovuta sino alla chiusura della procedura di liquidazione del Fondo di cui all’articolo 32 del Regolamento di Gestione. Fermo restando che nel caso di investimento in parti di OICR promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altre SGR del gruppo di appartenenza (di seguito “**OICR Collegati**”) non sono a carico del Fondo eventuali commissioni di sottoscrizione e rimborso, dal compenso della SGR è dedotta la remunerazione complessiva che il gestore degli OICR Collegati percepisce pro rata temporis giornaliero (provvigione di gestione, provvigione di incentivo, ecc.) in conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti.

Inoltre, la commissione variabile a favore della Società di Gestione è corrisposta alla SGR all’atto della liquidazione del Fondo (di seguito, la “**Commissione Variabile Finale**”), così calcolata:

1. si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il “**Risultato Complessivo del Fondo**”): (i) dell’ammontare dell’attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei proventi distribuiti ai sensi dell’articolo 15 del Regolamento di Gestione e dei rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti effettuati ai sensi dell’articolo 28 del Regolamento di Gestione; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di pagamento di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del Fondo;
2. si calcola il “**Valore Iniziale del Fondo**” pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, fra la data di esecuzione dei versamenti e la data della delibera di liquidazione del Fondo;
3. si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto (2) (di seguito, il “**Rendimento Complessivo in Eccesso**”);

⁴ La data di scadenza è intesa come la data di approvazione del rendiconto al 31/12/2022.

4. la SGR ha diritto a percepire un ammontare pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso.

Sostituzione della SGR

Ai sensi dell'art. 20 del Regolamento di Gestione e nel rispetto delle disposizioni normative pro tempore vigenti, la sostituzione della SGR nella gestione del Fondo può avvenire al verificarsi delle seguenti circostanze: a) in qualsiasi momento, con delibera dell'Assemblea per dolo o colpa grave della SGR nella gestione del Fondo; b) in qualsiasi momento, in caso di perdita dell'autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria o liquidazione della SGR; c) decorsi almeno 3 anni dalla data di avvio dell'operatività del Fondo (il "**Termine Minimo**"), con delibera dell'Assemblea, a condizione che i partecipanti che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) delle Quote in circolazione abbiano comunicato per iscritto alla Società di Gestione, con preavviso di almeno sei mesi (o il più breve termine concesso dalla Società di Gestione), l'intenzione di proporre la delibera di sostituzione; d) rinuncia all'incarico da parte della SGR.

La sostituzione deve essere deliberata dall'Assemblea. La nuova Società di Gestione deve acquistare, entro il termine ed alle condizioni di cui al paragrafo 20.5 del Regolamento di Gestione, le Quote possedute dalla Società di Gestione da sostituire. Qualora l'Assemblea non individuasse la nuova Società di Gestione entro 90 giorni dal verificarsi di uno degli eventi di cui sopra, la SGR può procedere alla liquidazione anticipata del Fondo ai sensi del Regolamento di Gestione. Analogamente la SGR procede ove la Banca d'Italia non approvi ai sensi delle disposizioni normative pro tempore vigenti il subentro della nuova Società di Gestione nella gestione del Fondo ovvero qualora quest'ultima non acquisti le Quote detenute dalla SGR stessa.

Alla data di ricezione del provvedimento della Banca d'Italia di approvazione delle modifiche al Regolamento di Gestione connesse con la sostituzione della SGR, la SGR: (i) qualora la sostituzione sia stata deliberata dall'Assemblea dei partecipanti ai sensi del paragrafo 20.1, alinea (a) o (b), del Regolamento di Gestione ha diritto di ricevere esclusivamente la Commissione di Gestione maturata sino alla data di efficacia della sostituzione; (ii) qualora la sostituzione sia stata deliberata ai sensi del paragrafo 20.1, alinea (c) o (d), del Regolamento di Gestione ha diritto di ricevere, oltre alla Commissione di Gestione maturata sino alla data di efficacia della sostituzione, la Commissione Variabile Finale dovuta ai sensi del paragrafo 16.1. alinea (b), del Regolamento di Gestione assumendo che la liquidazione delle attività del Fondo avvenga alla data di efficacia della sostituzione e ai valori risultanti dall'ultima relazione annuale di gestione o relazione semestrale del Fondo approvato disponibile a tale data; qualora la sostituzione sia stata deliberata ai sensi del paragrafo 20.1, alinea (c), del Regolamento di Gestione la SGR ha inoltre diritto a un'indennità pari a 18 (diciotto) mensilità della Commissione di Gestione, nella misura pari a quella maturata dalla SGR stessa nel mese precedente alla data di efficacia della sostituzione.

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

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 (Codice di negoziazione: QFOPI – Codice ISIN: IT0004966294).

Tabella 15 – Andamento del valore contabile della Quota

	31-Dic-14	31-Dic-15	31-Dic-16	31-Dic-17	31-Dic-18	31-Dic-19	31-Dic-20	30-Giu-21
Valore Contabile della Quota Inizio Esercizio	2.500	2.495	2.449	2.502	2.589	2.622	2.580	2.368
Valore Contabile della Quota Fine Esercizio	2.495	2.449	2.502	2.589	2.622	2.580	2.368	2.286
Valore Contabile rettificato della Quota (ex distribuzioni effettuate)	ns	ns	2.534	2.602	2.660	2.645	2.440	2.286
Dividendo distribuito (per cassa)	-	-	-	-	684.371	1.197.384	1.185.121	-
Dividendo distribuito per quota	-	-	-	-	11,85	20,74	20,52	-
Rimborso parziale (per cassa)	-	-	1.890.027	748.925	1.500.010	2.580.670	3.000.021	-
Rimborso parziale per quota	-	-	32,73	12,97	25,98	44,69	51,95	-
Performance Netta Quota	-0,19%	-1,85%	2,14%	3,50%	1,28%	-1,62%	-8,22%	-3,46%
Valore di Borsa Quota Inizio Esercizio	-	-	-	-	1.209	1.011	1.130	907
Valore di Borsa Quota Fine Esercizio	-	-	-	1.209	1.011	1.130	907	815
Valore di Borsa MASSIMO	-	-	-	2.081	1.378	1.245	1.322	912
Valore di Borsa minimo	-	-	-	1.100	1.011	952	827	797
Volume Medio Numero di Quote scambiate	-	-	-	43	39	62	59	44

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

B.2.2.3 Sintetica descrizione del Fondo

Al 30 giugno 2021, data cui si riferisce l'ultima relazione semestrale disponibile, il patrimonio del Fondo Opportunità Italia, era costituito da 9 immobili e 1 partecipazione totalitaria, rappresentata dalla società TMall RE S.r.l., 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.

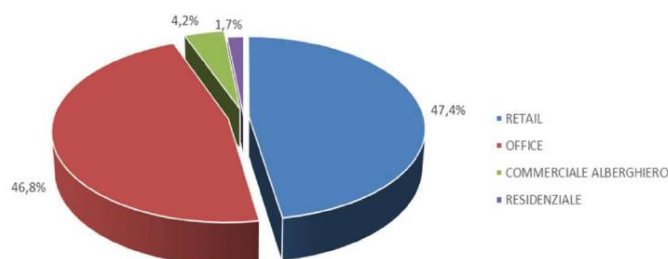
Il valore di bilancio del patrimonio immobiliare del Fondo Opportunità Italia risultava pari a Euro 185.230.000,00.

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 RE S.r.l., per complessivi Euro 325.189;
- Altre Attività per complessivi Euro 4.792.087;
- Liquidità netta pari a Euro 4.877.681.

Di seguito si riporta la c.d. *asset allocation* del patrimonio immobiliare del Fondo al 30 giugno 2021 per destinazione d'uso degli immobili, sulla base dei valori di ciascun attivo alla medesima data.

Grafico 1 – Asset Allocation del patrimonio immobiliare del Fondo



Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021

La tabella che segue riporta i dati identificativi degli immobili presenti nel patrimonio del Fondo Opportunità Italia al 30 giugno 2021.

Tabella 16 – Patrimonio immobiliare del Fondo

Area	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie commerciale (mq)	Valore di mercato 30.06.2021 (€)	Valore di mercato 31.12.2020 (€)
Nord	Emilia Romagna	Bologna	Bologna	Via de' Musci	Commerciale/Residenziale	1.981	14.350.000	14.850.000
Nord	Emilia Romagna	Bologna	Bologna	Via de' Toschi	Commerciale/Residenziale	3.187	16.550.000	17.530.000
Centro	Lazio	Roma	Roma	Via Sicilia 194	Direzionale	1.686	9.750.000	9.750.000
Nord	Emilia Romagna	Bologna	Bologna	Via Clavature 15	Commerciale	582	6.200.000	6.350.000
Centro	Toscana	Firenze	Reggello	Via Panciatici 18	Commerciale	2.390	33.080.000	34.380.000
Centro	Toscana	Firenze	Reggello	Via Aretina snc	Commerciale	2.811	20.700.000	21.650.000
Nord	Lombardia	Milano	Milano	Via Mecenate 89	Commerciale alberghiero	2.701	7.700.000	7.750.000
Nord	Lombardia	Milano	Milano	Via Bagutta 20	Direzionale	2.188	35.550.000	35.550.000
Centro	Lazio	Roma	Roma	Via di San Basilio 72	Direzionale	3.995	41.350.000	41.400.000
Totale						21.521	185.230.000	189.210.000

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

Alla data di riferimento dell'ultima relazione di gestione (*i.e.*, 30 giugno 2021), il patrimonio del Fondo Opportunità Italia risultava costituito da n. 9 immobili per una superficie commerciale complessiva di 21.521 mq.

Il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo Opportunità Italia risultava pari a Euro 185.230.000,00, come risulta dalla perizia dell'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. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo B.2.2.5.2.

B.2.2.4 Principali possessori delle Quote del Fondo

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 applicabili⁵.

⁵ Ai sensi del Titolo II, Sezione IV del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio adottato dalla Banca d'Italia l'8 maggio 2012, le SGR che gestiscono fondi chiusi non riservati ad investitori qualificati acquistano in proprio una quota almeno pari al 2% del valore complessivo netto iniziale di ciascun fondo della specie e delle successive emissioni. Ove il valore complessivo netto di ciascun fondo (in fase di emissione iniziale delle quote o a seguito di emissioni successive) superi l'ammontare di 150 milioni di Euro, la suddetta percentuale è ridotta, per la parte eccedente tale ammontare all'1%.

Europa Plus SCA SIF – RES Opportunity, fondo 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.

I grafici che seguono evidenziano la composizione dei quotisti sulla base delle informazioni allo stato disponibili, e in prospettiva post Offerta nei due casi di adesione al 51% (Soglia Massima di Adesione) e al 30% (Soglia Minima di Adesione).

Grafico 2 – Rappresentazione dei quotisti pre Offerta⁶

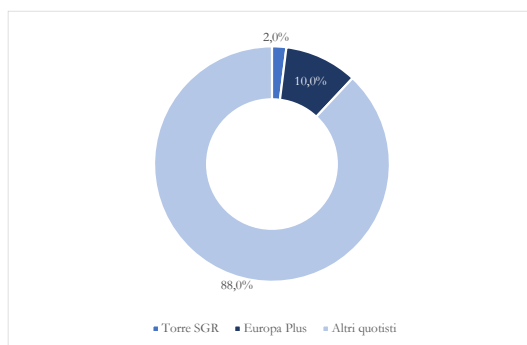


Grafico 3 – Rappresentazione dei quotisti post Offerta⁷ (caso adesioni 51% e 30%)



B.2.2.5 Andamento recente e prospettive

B.2.2.5.1 Andamento recente

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, approvata dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR in data 29 luglio 2021.

La relazione di gestione del Fondo, unitamente alle relazioni di stima dell’Esperto Indipendente, sono a disposizione sul sito internet di Torre SGR: www.torresgr.com.

1. La gestione immobiliare

⁶ I valori delle partecipazioni riportate si riferiscono alla data di sollecitazione delle deleghe promosse da GWM (entro il 3 novembre 2020).

⁷ Si noti che tale rappresentazione è basata sull’ipotesi che Europa Plus non aderisca all’Offerta

Si riportano di seguito, per ciascun immobile, i principali dati e l'aggiornamento annuale relativo alla gestione immobiliare.

Bologna, Via de' Musei – Palazzo Salimbeni

Localizzazione	L'immobile è ubicato all'interno dell'esteso e ben conservato centro storico di Bologna. Intorno sono localizzate le più importanti testimonianze storiche e architettoniche di Bologna quali il Palazzo dei Banchi, Palazzo dei Notai, Palazzo d'Accursio, Palazzo del Podestà, Piazza Maggiore, fontana del Nettuno, Basilica di S. Petronio e le Torri Pendenti.
Descrizione	Fabbricato cielo-terra di particolare pregio architettonico e di nobili origini, a pianta quadrata attraversato da una galleria commerciale. I prospetti del complesso sono tutti in mattoni faccia vista e presentano diversi elementi decorativi.
Tipologia	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini.
Valutazione dell'esperto indipendente	<ul style="list-style-type: none"> - al 31.12.20: Euro 14.850.000 - al 30.06.21: Euro 14.350.000
Canone complessivo	<ul style="list-style-type: none"> - al 31.12.20: Euro 848.592 più conduttori - al 30.06.21: Euro 848.496 più conduttori
Attività di gestione 2020	<p>Nell'esercizio si è registrata una variazione del perimetro della porzione residenziale del complesso immobiliare, dovuta alla dismissione di alcune unità immobiliari.</p> <p>Con riferimento alla porzione "core", la variazione relativa al valore di mercato al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione,) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC, recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per l'anno 2021 e variazione del take-up per la rilocazione degli spazi vacanti).</p>
Attività di gestione 2021	<p>Nell'esercizio si è registrata una variazione del perimetro della porzione residenziale del complesso immobiliare, dovuta alla dismissione di un'unità immobiliare.</p> <p>Con riferimento alla porzione "core", la variazione relativa al valore di mercato al 30/06/2021 rispetto al 31/12/2020 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (situazione locativa e costi di gestione relativi al premio assicurativo) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il Covid-19 (recepimento di uno sconto sui canoni di locazione per il secondo semestre 2021).</p>

Bologna, Via de' Toschi – Palazzo Mainetti Sanmarchi

Localizzazione	L'immobile è ubicato all'interno dell'esteso e ben conservato centro storico di Bologna. Intorno sono localizzate le più importanti testimonianze storiche e architettoniche di Bologna quali il Palazzo dei Banchi, Palazzo dei Notai, Palazzo d'Accursio, Palazzo del Podestà, Piazza Maggiore, fontana del Nettuno, Basilica di S. Petronio e le Torri Pendenti
Descrizione	Fabbricato cielo-terra di particolare pregio architettonico e di nobili origini, a forma rettangolare attraversato da un portico passante che collega via Marchesana a via de Toschi. I prospetti del complesso sono tutti in mattoni faccia vista e presentano diversi elementi decorativi.
Tipologia	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, attività commerciali e magazzini.
Valutazione dell'esperto indipendente	<ul style="list-style-type: none"> - al 31.12.20: Euro 16.835.000 - al 30.06.21: Euro 16.550.000
Canone complessivo	<ul style="list-style-type: none"> - al 31.12.20: Euro 939.724 Più conduttori - al 30.06.21: Euro 867.233 Più conduttori

Attività di gestione 2020	<p>Nell'esercizio si è registrata una variazione del perimetro della porzione residenziale del complesso immobiliare, dovuta alla dismissione di alcune unità immobiliari. Rispetto alla valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente, è stato recepito uno scostamento sul valore di tale porzione, tenuto conto degli avveramenti delle condizioni sospensive, avvenuti in data 23 febbraio 2021, con effetto retroattivo, relativamente a due unità residenziali e tre posti moto, rogitati nel mese di dicembre 2020.</p> <p>Con riferimento alla porzione "core", la variazione relativa al valore di mercato al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC e recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per l'anno 2021).</p>
Attività di gestione 2021	<p>Nell'esercizio si è registrata una variazione del perimetro della porzione residenziale del complesso immobiliare, dovuta alla dismissione di un'unità immobiliare.</p> <p>Con riferimento alla porzione "core", la variazione relativa al valore di mercato al 30/06/2021 rispetto al 31/12/2020 è principalmente attribuibile all'aggiornamento della situazione locativa dell'asset e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il Covid-19 (recepimento di uno sconto sui canoni di locazione per il secondo semestre 2021).</p>

Roma, Via Sicilia 194

Localizzazione	L'immobile è sito nel centro di Roma a pochi passi dalla splendida cornice di via Veneto e Villa Borghese, precisamente in Via Sicilia n.194. L'immobile è situato in zona centrale e ben servita dai mezzi pubblici.
Descrizione	La porzione immobiliare risulta composta da sette piani fuori terra, di cui piano terreno, primo, secondo, terzo e quarto con destinazione d'uso uffici. Il fabbricato presenta accesso principale direttamente da Via Sicilia 194 su locale commerciale a piano terra, è presente, inoltre, un'area cortilizia comune da cui è possibile accedere ai locali dei piani primo seminterrato e secondo interrato.
Tipologia	Destinazione d'uso uffici
Valutazione dell'esperto indipendente	<ul style="list-style-type: none"> - al 31.12.20: Euro 9.750.000 - al 30.06.21: Euro 9.750.000
Canone complessivo	<ul style="list-style-type: none"> - al 31.12.20: Euro 670.000 circa Monoconduttore (Agenzia del Demanio) - al 30.06.21: Euro 670.000 circa Monoconduttore (Agenzia del Demanio)
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC).
Attività di gestione 2021	Il valore di mercato dell'asset al 30/06/2021 non ha subito variazioni rispetto al 31/12/2020.

Bologna, Via Clavature 15

Localizzazione	L'immobile, situato in zona centrale di Bologna, all'interno della ZTL ed a pochi passi da Piazza Maggiore, ove affaccia la Basilica di San Petronio, è contiguo al complesso di immobili già appartenenti al FIA nell'isolato di Via Dé Toschi.
----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Descrizione	L'immobile si sviluppa su un piano interrato e sette piani fuori terra, di cui un piano ammezzato costituito da un ballatoio di altezza ridotta, un quarto piano/sottotetto utilizzato come magazzino e un quinto piano/altana utilizzato come vano tecnico.
Tipologia	Destinazione commerciale.
Valutazione dell'esperto indipendente	- al 31.12.20: Euro 6.350.000 - al 30.06.21: Euro 6.200.000
Canone complessivo	- al 31.12.20: Euro 365.000 circa Monoconduttore (Clavature 15 S.r.l.) - al 30.06.21: Euro 365.000 circa Monoconduttore (Clavature 15 S.r.l.)
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC).
Attività di gestione 2021	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 30/06/2021 rispetto al 31/12/2020 è principalmente attribuibile alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il Covid-19 (ricepimento di uno sconto sul canone di locazione per il secondo semestre 2021).

Reggello (FI), Via Panciatichi 18

Localizzazione	Gli Asset sono ubicati a Leccio, piccola frazione del Comune di Reggello in provincia di Firenze, a circa 30 km di distanza.
Descrizione	Il complesso immobiliare comprensivo di sei edifici costituiti da un piano seminterrato comune e due piani fuori terra relativi a ciascun singolo edificio costituisce un outlet del lusso tra i cui conduttori annovera primari brand della moda e dall'abbigliamento. Nel perimetro rientrano inoltre percorsi pedonali e aree verdi comuni agli edifici.
Tipologia	Destinazione commerciale.
Valutazione dell'esperto indipendente	- al 31.12.20: Euro 34.380.000 - al 30.06.21: Euro 33.080.000
Canone complessivo	- al 31.12.20: Euro 2.056.073 Monoconduttore (TMall RE S.r.l.) - al 30.06.21: Euro 2.060.183 Monoconduttore (TMall RE S.r.l.)
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato del complesso immobiliare al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC e recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per l'anno 2021).
Attività di gestione 2021	La variazione relativa al valore di mercato del complesso immobiliare al 30/06/2021 rispetto al 31/12/2020 è principalmente attribuibile all'aggiornamento della situazione locativa e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il Covid-19 (aumento del tasso di attualizzazione, aumento della vacancy e aggiornamento del take up in senso più prudenziale per la rilocazione degli spazi, oltre al recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per il secondo semestre 2021 e il primo semestre 2022).

Reggello (FI), Via Aretina s.n.c.

Localizzazione	Gli Asset sono ubicati a Leccio, piccola frazione del Comune di Reggello in provincia di Firenze, a circa 30 km di distanza.
Descrizione	Outlet del lusso inserito nel più ampio contesto di un polo commerciale del lusso, il complesso immobiliare è costituito da due fabbricati di due piani fuori terra e due piani interrati ciascuno.
Tipologia	Destinazione commerciale.

Valutazione dell'esperto indipendente	- al 31.12.20: Euro 21.650.000 - al 30.06.21: Euro 20.700.000
Canone complessivo	- al 31.12.20: Euro 1.296.353 Monoconduttore (TMall RE S.r.l.) - al 30.06.21: Euro 1.298.945 Monoconduttore (TMall RE S.r.l.)
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato del complesso immobiliare al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC e recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per l'anno 2021).
Attività di gestione 2021	La variazione relativa al valore di mercato del complesso immobiliare al 30/06/2021 rispetto al 31/12/2020 è principalmente attribuibile all'aggiornamento della situazione locativa e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il Covid-19 (aumento del tasso di attualizzazione, aumento della vacancy e aggiornamento del take up in senso più prudenziale per la rilocazione degli spazi, oltre al recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per il secondo semestre 2021 e il primo semestre 2022).

Milano, Via Mecenate 89

Localizzazione	L'immobile oggetto di stima si localizza nella zona est di Milano in via Mecenate 89, sulla quale si affaccia, a nord-ovest. Via Mecenate si caratterizza come una delle arterie di sviluppo della città, posizionata nelle immediate vicinanze della Tangenziale Est da cui si accede direttamente e a poca distanza dall'aeroporto di Linate.
Descrizione	La porzione immobiliare risulta a pianta regolare rettangolare che si sviluppa per sette piani fuori terra, un interrato ed un'area esterna adibita a cortile. L'immobile nasce come edificio ad uso uffici ma la ristrutturazione ha previsto il cambio di destinazione d'uso a ricettivo nonché una totale riqualificazione edilizia e architettonica. Attualmente l'hotel dispone di 55 camere e di un ristorante all'ultimo piano.
Tipologia	Destinazione commerciale ad uso alberghiero.
Valutazione dell'esperto indipendente	- al 31.12.20: Euro 8.300.000 - al 30.06.21: Euro 7.700.000
Canone complessivo	- al 31.12.20: Euro 515.624 Monoconduttore (TMall RE S.r.l.) - al 30.06.21: Euro 515.624 Monoconduttore (TMall RE S.r.l.)
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC e recepimento di una rimodulazione dei canoni di locazione per l'anno 2021).
Attività di gestione 2021	La valutazione dell'asset al 30/06/2021 recepisce il valore della proposta vincolante di acquisto accettata dalla SGR.

Milano, Via Bagutta 20

Localizzazione	L'immobile è situato nel centro di Milano in via Bagutta 20, all'interno della prestigiosa area commerciale del Quadrilatero della Moda ed in prossimità di Piazza San Babila. L'immobile si trova inoltre a breve distanza da Corso Venezia, una delle principali vie di accesso al centro, ed a poche centinaia di metri dal Duomo.
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Descrizione	L'immobile si sviluppa su sette piani fuori terra, con annessi due piani interrati. L'attuale destinazione è integralmente terziaria, con ipotesi di parziale riconversione in retail delle porzioni inferiori.
Tipologia	Destinazione terziaria.
Valutazione dell'esperto indipendente	- al 31.12.20: Euro 35.550.000 - al 30.06.21: Euro 35.550.000
Canone complessivo	- al 31.12.20: Vacant - al 30.06.21: Vacant
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC).
Attività di gestione 2021	Il valore di mercato dell'asset al 30/06/2021 non ha subito variazioni rispetto al 31/12/2020.

Roma, Via di San Basilio 72

Localizzazione	L'immobile è situato nel centro di Roma in Via di San Basilio 72, angolo Piazza Barberini, all'interno del central business district delle città. Si trova esattamente in corrispondenza della fermata della Metro "BARBERINI – Linea A".
Descrizione	Il cespite è costituito da un intero fabbricato cielo-terra costituito da sette piani fuori terra ed un piano interrato. Il fabbricato è interessato da vincolo diretto della soprintendenza. L'edificio si presenta composto da due porzioni di Fabbricato distinte, realizzate in epoche differenti.
Tipologia	Destinazione terziaria.
Valutazione dell'esperto indipendente	- al 31.12.20: Euro 41.400.000 - al 30.06.21: Euro 41.350.000
Canone complessivo	- al 31.12.20: Euro 1.514.389 (1.640.000 Euro a regime), a cui si aggiunge per un periodo pari a due anni una garanzia di reddito complessiva pari ad Euro 312.860 Più conduttori - al 30.06.21: Euro 1.650.773 Più conduttori
Attività di gestione 2020	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 31/12/2020 rispetto al 31/12/2019 è principalmente attribuibile all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (tasso di inflazione, rent roll, IMU e assicurazione) e alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19 (aumento del WACC e variazione del take-up per la rilocazione degli spazi vacanti).
Attività di gestione 2021	La variazione relativa al valore di mercato dell'asset al 30/06/2021 rispetto al 31/12/2020 è principalmente attribuibile all'aggiornamento della situazione locativa dell'asset.

2. Investimenti e disinvestimenti

Durante il 2021 il Fondo Opportunità Italia non ha effettuato acquisizioni di nuovi immobili.

Nel corso del primo semestre 2021 è proseguita l'attività di commercializzazione delle unità residenziali degli immobili siti in Bologna. Complessivamente sono state perfezionate n. 2 compravendite relative ad unità residenziali, di cui n. 1 relativa all'asset di via de' Musei e n. 1 relativa all'asset di via de' Toschi.

Con riferimento alla porzione residenziale dell'immobile di Via de' Musei a Bologna, si evidenzia che su un totale di n.16 unità, al 30 giugno 2021 ne sono state rogitate n. 15, per le quali è stato anche perfezionato l'atto di averamento. È presumibile ritenere che nel corso dell'anno 2021 il Fondo riesca a sottoscrivere

anche l'atto definitivo di compravendita relativo all'ultima unità del compendio di Via de' Musei, per il quale è pervenuta nell'anno 2020 una proposta di acquisto già oggetto di accettazione da parte del Fondo durante il medesimo anno. In relazione alla porzione residenziale dell'immobile di Via de' Toschi a Bologna, si evidenzia che, su un totale di n. 26 unità, al 30 giugno 2021 ne sono state rogiate n. 22; resta, tuttavia, da perfezionare l'atto di avveramento di un'unità. Pertanto, alla data del 30 giugno 2021 residuano da dismettere n. 4 unità residenziali.

Si noti che l'immobile di Via Mecenate, Milano, è stato ceduto in data 22 luglio 2021. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo B.2.2.5.2.

3. Risultato economico e situazione patrimoniale

Il Fondo Opportunità Italia ha chiuso il primo semestre 2021 con una perdita pari a circa Euro 4,733 milioni, rispetto all'esercizio 2020 in cui il Fondo ha registrato una perdita di circa Euro 8,0 milioni.

Tabella 17 – Conto Economico degli esercizi 2019, 2020 e 2021 (semestrale)

(migliaia di euro)	31-Dic-19	31-Dic-20	30-Giu-21
Partecipazioni e Altri Strumenti Finanziari NON quotati	(181)	(1.359)	(878)
Strumenti Finanziari quotati	-	-	-
Strumenti Finanziari derivati	(79)	(149)	(139)
Risultato gestione strumenti finanziari	(259)	(1.508)	(1.017)
Canoni di locazione e altri proventi	7.578	6.834	4.254
Utili/ Perdite da realizzazioni	114	(179)	112
Plus/ Minusvalenze	267	(7.599)	(3.003)
Oneri per la gestione di beni immobili	(870)	(782)	(2.887)
Ammortamenti	-	-	-
IMU, Tasi e altre imposte indirette	(1.210)	(453)	(222)
Risultato gestione beni immobili	5.879	(2.179)	(1.746)
Risultato gestione crediti	-	-	-
Risultato lordo della gestione caratteristica	5.620	(3.688)	(2.763)
Oneri finanziari	(1.581)	(1.839)	(801)
Risultato netto della gestione caratteristica	4.039	(5.526)	(3.564)
Provvigione di gestione SGR	(2.036)	(1.970)	(952)
Costo per il calcolo del valore della quota	(35)	(33)	(16)
Commissioni depositario	(36)	(34)	(17)
Oneri per esperti indipendenti	(23)	(23)	(11)
Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(16)	(37)	(5)
Altri oneri di gestione	(455)	(262)	(103)
Spese di quotazione	(49)	(51)	(25)
Altri ricavi ed oneri	(61)	(120)	(40)
Risultato netto della gestione caratteristica	1.328	(8.057)	(4.733)
Imposte	-	-	-
Utile / (Perdita d'esercizio)	1.328	(8.057)	(4.733)

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

Il NAV al 30 giugno 2021 è pari a Euro 131.995.354 (Euro 136.728.594 al 31 dicembre 2020). Il valore unitario della quota, ovvero il valore complessivo netto rapportato al numero delle quote in circolazione, pari complessivamente a 57.746, è pari ad Euro 2.285,792 (Euro 2.367,759 al 31 dicembre 2020).

La variazione negativa del NAV tra il 30 giugno 2021 ed il 31 dicembre 2020, pari ad Euro 4.733.240, è interamente determinata dalla perdita del periodo.

Tabella 18 – Stato Patrimoniale degli esercizi 2019, 2020 e 2021 (semestrale)

(migliaia di euro)	31-Dic-19	31-Dic-20	30-Giu-21
Immobili e diritti reali immobiliari	199.565	188.515	185.230
Strumenti finanziari quotati	-	-	-
Strumenti finanziari derivati	-	-	-
Strumenti finanziari non quotati	2.183	824	325
Posizione netta di liquidità	10.646	5.995	4.878
Altre attività	2.121	6.993	4.792
Totale Attività	214.516	202.327	195.225
Finanziamenti ricevuti	63.200	62.145	61.089
Altre passività	2.345	3.454	2.140
Totale Passività	65.545	65.599	63.230
NAV	148.970	136.729	131.995

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

4. Distribuzione dei proventi

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 dei centri 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.

La tabella che segue evidenzia le distribuzioni di proventi dalla data di inizio dell’operatività del Fondo (*i.e.*, 27 gennaio 2014) (la “**Data di Inizio Operatività**”).

Tabella 19– Distribuzione di proventi e rimborsi parziali di Quote

Data di distribuzione	Valore Nominale della Quota (Iniziale)	Provento Distribuito	Capitale Rimborsato	% sul Capitale Investito Iniziale	Valore Nominale della Quota (Finale)
27-gen-14	2.500	-	-	-	2.500
1-mar-14	2.500	-	-	-	2.500
1-mar-15	2.500	-	-	-	2.500
31-ago-16	2.500	-	32,73	1,31%	2.467
15-mar-17	2.467	-	12,97	0,52%	2.454
14-mar-18	2.454	11,85	25,98	1,04%	2.428
20-mar-19	2.428	20,74	44,69	1,79%	2.384
16-mar-20	2.384	20,52	51,95	2,08%	2.332
Totale		53,11	168,32	6,73%	

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

Si rinvia alle eventuali ulteriori informazioni che fossero contenute nel comunicato approvato da Torre SGR ai sensi dell’art. 103, comma 3, del TUF.

5. Rimborso parziale pro-quota

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, della rinegoziazione del contratto di finanziamento con MPS, di non procedere a rimborsi.

Come mostrato nella tabella precedente (Tabella 19), dalla Data di Inizio Operatività il Fondo ha rimborsato il 6,73% del valore di sottoscrizione iniziale delle Quote.

6. Valore di mercato del portafoglio

La tabella che segue evidenzia l'evoluzione del portafoglio immobiliare del Fondo Opportunità Italia, in termini di valore di mercato, determinato dagli Esperti Indipendenti, dal 31 dicembre 2014, data della prima relazione annuale di gestione pubblicamente disponibile, al 30 giugno 2021.

Tabella 20 – Evoluzione del valore di mercato del patrimonio immobiliare

€'000	31-Dic-14	31-Dic-15	31-Dic-16	31-Dic-17	31-Dic-18	31-Dic-19	31-Dic-20	30-Giu-21
Valore di mercato immobili	39.200	56.400	115.500	123.170	158.680	199.565	189.210	185.230

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

Dal 31 dicembre 2020 al 30 giugno 2021 il valore di mercato del patrimonio immobiliare del Fondo Opportunità Italia, determinato dall'Esperto Indipendente, ha registrato una riduzione del 2,1% circa, prevalentemente ascrivibile a minusvalenze da valutazione, passando da Euro 189,2 milioni circa del 31 dicembre 2020 a Euro 185,2 milioni circa di 30 giugno 2021.

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

Il NAV del Fondo al 30 giugno 2021 risultava essere pari a Euro 131.995.354 (Euro 136.728.594 al 31 dicembre 2020). Il valore della Quota, cioè il valore complessivo netto al 30 giugno 2021 rapportato al numero delle Quote, pari complessivamente a 57.746, corrispondeva ad Euro 2.285,792.

La variazione negativa del NAV tra il 30 giugno 2021 ed il 31 dicembre 2020, pari ad Euro 4.733.240, è interamente determinata dalla perdita del periodo.

Tabella 21 – Variazione del NAV

€	
NAV al 31/12/2020	136.728.594
Richiamo Impegni	-
Rimborso parziale Pro quota	-
Distribuzione proventi	-
Risultato di esercizio	(4.733.240)
NAV al 30/06/2021	131.995.354

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

Per quanto riguarda le componenti che hanno determinato il risultato di periodo, si evidenzia che la gestione degli strumenti finanziari ha avuto un impatto negativo pari ad Euro 1.016.995, la gestione dei beni immobili ha generato un risultato negativo per Euro 1.746.139, gli oneri finanziari sono risultati pari ad Euro 800.906, gli oneri di gestione sono risultati pari ad Euro 1.129.288 e gli altri oneri al netto degli altri ricavi ammontano ad Euro 39.912.

Le minusvalenze derivanti dall'adeguamento del valore al 30 giugno 2021 della partecipazione in società immobiliari sono risultate pari ad Euro 877.992, le minusvalenze nette riferite agli immobili, così come risultanti dall'adeguamento del valore sulla base della relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 29 luglio 2021, sono pari a circa Euro 3,0 milioni.

Il patrimonio immobiliare al 30 giugno 2021 ammonta a circa Euro 185,2 milioni, contro un valore di circa Euro 188,5 milioni, al 31 dicembre 2020. la differenza è attribuibile alle *capex* sostenute nel semestre, pari a Euro 88.789, alle vendite per Euro 370.455 e alle minusvalenze nette da valutazione pari a Euro 3.003.334.

8. Performance del Fondo

Dalla data di avvio del Fondo, al 30 giugno 2021, data di riferimento della suddetta relazione, il NAV ha subito un decremento cumulato pari ad Euro 12.369.646 (-8,57%) rispetto al valore iniziale di Euro 144.365.000 e, a livello di singola quota, il valore unitario è diminuito di Euro 214,208 rispetto al valore iniziale di Euro 2.500,000. Le distribuzioni di proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati dall'avvio del FIA sino al 30 giugno 2021, per un totale di Euro 12.786.528 (Euro 221,426 per quota) hanno inciso complessivamente per l'8,86% rispetto al valore iniziale di Euro 144.365.000.

L'incremento di valore realizzato calcolato rispetto all'investimento iniziale è pari al 0,29%.

Il Tasso Interno di Rendimento calcolato puntualmente alla data del 30 giugno 2021 risulta pari allo 0,04%.

9. Andamento della quota

Il valore di borsa della quota alla chiusura del semestre è risultato essere di Euro 815,1, con una media riferita al mese di giugno pari a Euro 816,5 ed una media riferita all'intero semestre pari a Euro 862,3. Il valore massimo rilevato nel periodo, pari a Euro 911,5, si è registrato in data 21 gennaio 2021 mentre quello minimo, pari a Euro 797, in data 21 giugno 2021.

Il volume medio giornaliero degli scambi nel corso dell'anno è stato di n. 43,96 quote.

Al 30 giugno 2021 il disallineamento ("sconto") tra il valore della quota rilevato sul mercato (Euro 815,10) rispetto al NAV per quota in pari data (Euro 2.285,792) risulta pari al 64,34%.

Di seguito una tabella riepilogativa del confronto tra i due valori:

Tabella 22 – Sconto rilevato sul mercato rispetto al NAV

Data	NAV	# quote	NAV / Quota	Valore quotazione	Delta %
30-giu-17	145.699.541	57.746	2.523	1.141	-54,8%
31-dic-17	149.513.481	57.746	2.589	1.209	-53,3%
30-giu-18	148.507.595	57.746	2.572	1.204	-53,2%
31-dic-18	151.420.116	57.746	2.622	1.011	-61,4%
30-giu-19	148.118.567	57.746	2.565	1.120	-56,3%
31-dic-19	148.970.304	57.746	2.580	1.130	-56,2%
30-giu-20	140.142.700	57.746	2.427	1.230	-49,3%
31-dic-20	136.728.594	57.746	2.368	907	-61,7%
30-giu-21	131.995.354	57.746	2.286	815	-64,3%

Fonte: relazione semestrale 30 giugno 2021 e rendiconti precedenti

B.2.2.5.2 Prospettive

1. Linee strategiche future

Il business plan vigente ("BP") del FIA è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR in data 28 febbraio 2019. Il BP si estende nell'arco temporale fino al 2022 e prevede la valorizzazione degli asset facenti parte del portafoglio del Fondo.

Si rende noto che è in corso l'aggiornamento del Business Plan che verrà sottoposto all'approvazione degli Organi deliberativi di Torre SGR e consultivi del Fondo durante il secondo semestre del 2021; il piano economico recepirà le nuove strategie dei singoli asset, anche in considerazione degli ormai noti effetti derivanti dall'emergenza sanitaria cagionata dal virus Covid-19.

In particolare, non si prevedono al momento ulteriori investimenti.

Nel dettaglio con riferimento agli immobili in portafoglio:

- a) per quanto riguarda la componente *value added* dell'asset di Bologna, Toschi/Musei, il processo di dismissione delle unità residue è ormai nella fase finale, residuando solamente n. 4 unità ancora da vendere;
- b) per quanto riguarda la componente “core” dell'asset di Bologna, Toschi/Musei ed Clavature 15, la SGR si sta adoperando per il mantenimento della locazione della piastra commerciale, a seguito della pandemia e delle generali ricadute economiche delle misure adottate dal Governo per fronteggiare tale emergenza nel corso degli ultimi 18 mesi. A tal fine la SGR svolge un costante monitoraggio del mercato locale, anche attraverso l'ausilio di broker selezionati, in relazione all'interesse di potenziali conduttori per le porzioni libere e/o possibili nuovi conduttori in luogo degli attuali, con l'obiettivo di mantenere lo standing complessivo della porzione dell'asset a reddito. Inoltre, sempre a causa dell'impatto del Covid-19 sul settore *retail*, la SGR, nell'ottica di mantenere, da un lato, i rapporti commerciali con i conduttori secondo un canone di condotta ispirato a criteri di buona fede e di solidarietà sociale e, dall'altro, un buon livello di occupazione della piastra commerciale, ha ritenuto possibile – previa autorizzazione della banca finanziatrice MPS – rimodulare le obbligazioni di pagamento dei conduttori con riferimento ai canoni di locazione degli esercizi commerciali. Inoltre, a seguito del protrarsi anche nei mesi scorsi delle misure di contenimento dei contagi emanate dal Governo, che hanno determinato un forte impatto sull'operatività degli esercizi commerciali, la SGR ha sottoposto alla stessa banca finanziatrice un nuovo piano di misure agevolative in favore dei conduttori, sulla medesima linea dell'anno precedente;
- c) per quanto riguarda l'asset di Roma, Via Sicilia 194, – tenuto conto della scadenza del contratto di locazione prevista per la fine del 2022, delle tempistiche e delle modalità connesse alle negoziazioni di contratti di locazione con la Pubblica Amministrazione – l'SGR prevede di concludere le attività connesse al rinnovo del contratto di locazione entro la fine dell'anno corrente – anche in ragione dei contatti già intercorsi con la DIA – così da procedere, in un momento immediatamente successivo, all'avvio dell'attività di commercializzazione dell'asset;
- d) per quanto riguarda gli asset di Reggello (FI), la SGR sta lavorando al mantenimento della locazione attraverso un costante monitoraggio dei risultati economici degli attuali affittuari. La SGR sta valutando al contempo di eseguire alcuni interventi migliorativi nel complesso immobiliare al fine di consentire – conseguentemente al progressivo ritorno del turismo internazionale – un incremento del flusso dei visitatori verso gli outlet di proprietà. Inoltre, in linea con quanto rappresentato per la parte “core” dell'asset di Bologna, a causa dell'impatto del Covid-19 sul settore *retail*, – previa autorizzazione della banca finanziatrice – sono state concesse rimodulazioni delle obbligazioni di pagamento degli affittuari sulla base delle richieste dagli stessi avanzate alla società TMall RE S.r.l., interamente posseduta da OPI. Inoltre, in ragione delle ulteriori misure adottate dal Governo a seguito della seconda e terza ondata pandemica, al fine di agevolare il recupero dell'equilibrio economico-finanziario dell'attività degli affittuari e il mantenimento dei livelli di occupazione, tale da garantire un veloce recupero della redditività quando l'emergenza sanitaria sarà rientrata, la SGR ha sottoposto alla stessa banca un nuovo piano di misure agevolative in favore degli affittuari. A tal proposito, si ricorda che, essendo i visitatori dell'outlet di Reggello di provenienza quasi esclusivamente internazionale, i punti vendita hanno registrato una drastica riduzione del numero di accessi e quindi del fatturato già a partire dall'inizio della pandemia (febbraio 2020), in cui le misure restrittive nei paesi asiatici erano già attive, aggravata successivamente dalle progressive misure restrittive imposte dal Governo italiano – in modo particolare nel periodo in cui vi era il divieto di spostamento tra le varie regioni italiane – che hanno di fatto portato ad una importante diminuzione dei ricavi per i brand. Le previsioni in merito ad una regolarizzazione della gestione degli asset di Reggello dipenderanno dallo sviluppo dell'emergenza sanitaria sia a livello domestico che internazionale del prossimo anno; la SGR non potrà che tenerne conto nell'aggiornare le linee strategiche di gestione anche in merito all'avvio del processo di dismissione degli asset;
- e) per quanto riguarda l'immobile di Milano, via Mecenate, a seguito dell'invio della comunicazione di risoluzione del contratto di affitto di ramo d'azienda alla Star Gestioni S.r.l., sono intercorse

negozziazioni con la stessa, che si è mostrata interessata a proseguire nel rapporto. Tali trattative si sono protratte nel tempo in ragione della nota emergenza sanitaria e dell'incertezza sulle modalità di esercizio dell'attività alberghiera nella città di Milano nel prossimo futuro. Ciò posto, in data 17 maggio 2021, è pervenuta al Fondo ed alla TMALL RE S.r.l. da parte della star Gestioni S.r.l., un'offerta vincolante per l'acquisto dell'immobile di Via Mecenate e del ramo d'azienda, successivamente accettata – previa autorizzazione da parte degli organi deliberativi della SGR e consultivi del Fondo – in data 25 giugno 2021. La SGR ha comunicato che la transazione è stata poi completata in data 22 luglio 2021.

- f) L'immobile di Milano, via Bagutta, è stato acquistato libero e non locato, con l'obiettivo di realizzare un progetto di riconversione con destinazione d'uso mista di tipo commerciale e direzionale. Ad inizio del 2019 la SGR ha incaricato uno Studio di architettura sia per la progettazione preliminare (a) del progetto a destinazione direzionale & *retail* (inclusa la modifica alla facciata) che per (b) la verifica di fattibilità di un eventuale progetto a destinazione alberghiera. Contestualmente è stata avviata l'attività di commercializzazione dell'asset tramite l'ausilio di GVA Redilco – in qualità di *advisor* incaricato dal Fondo. L'attività di commercializzazione ha evidenziato un potenziale dell'asset per la soluzione alberghiera, nello specifico per la realizzazione di un c.d. boutique hotel di lusso. L'*advisor* ha quindi avviato alcune interlocuzioni con player di mercato specializzati nel settore alberghiero. Durante queste interlocuzioni è stata avviata una negoziazione con un soggetto che gestisce alcune strutture alberghiere in Italia ed Europa che ha mostrato interesse nel prendere in locazione l'asset per realizzare una boutique hotel con circa 25 suite di lusso. Tuttavia, le trattative – protrattesi per diversi mesi non solo in ragione del difficile momento che le attività alberghiere stanno vivendo in ragione della pandemia da Covid-19, ma anche della complessità dello sviluppo dell'operazione – hanno subito un rallentamento anche a causa del mancato accordo in merito alle garanzie richieste dal Fondo connesse alla locazione e che il potenziale conduttore, a causa delle attuali difficoltà dovute al ridotto regime di funzionamento delle proprie strutture alberghiere, intende non sostenere. L'approssimarsi della scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2022 rendono ad oggi lo sviluppo alberghiero più complesso rispetto ad una valorizzazione *retail*, tenuto anche conto delle lunghe tempistiche legate all'avviamento dell'attività alberghiera sottostante. In aggiunta a quanto sopra, si specifica che sono pervenute alla SGR diverse richieste di sottoscrizione di accordi di riservatezza da parte di soggetti interessati sia alla locazione dell'asset, che all'acquisto e con i quali Torre SGR ha intrapreso i primi contatti. La SGR sta comunque valutando di avviare un processo di dismissione dell'Immobile a partire dal mese di settembre, così da allineare la chiusura dell'operazione alla scadenza del Fondo, confermando altresì la possibilità di valorizzare l'asset sulla base delle progettazioni note e già valutate positivamente dalla SGR;
- g) per l'immobile di via di San Basilio, Roma, sono in corso le attività di ricerca di un potenziale conduttore per la sola porzione che ad oggi risulta sfitta, pari a circa il 10% della superficie dell'immobile. Per tale porzione era prevista una garanzia di reddito da parte del venditore della durata di due anni, pari complessivamente a circa 312 mila Euro e scaduta a giugno 2021.

2. *Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del semestre*

In data 28 luglio 2021 il Consiglio di Amministrazione della società TMall RE S.r.l. (“**TMall**”) ha approvato il bilancio semestrale al 30 giugno 2021. Il valore della partecipazione, iscritto tra le poste dell'attivo della presente Relazione, è stato adeguato all'ammontare del patrimonio netto risultante dal bilancio della società, pari ad Euro 325.189.

Con riferimento all'asset di via di San Basilio, Roma, si rende noto che in data 1 luglio 2021 è stato ceduto il contratto di locazione stipulato con Swiss RE a favore del nuovo conduttore Deloitte Legal. La locazione prevede le medesime condizioni del precedente contratto, fatta eccezione per il diritto di recesso, che Deloitte Legal ha rinunciato ad esercitare sino al 14 giugno 2024.

In relazione all'immobile di Via Mecenate, Milano, in data 22 luglio 2021 il Fondo e la società TMall, interamente controllata da quest'ultimo, hanno stipulato con la società Star Gestioni S.r.l., in coerenza con l'offerta irrevocabile di acquisto da quest'ultima presentata in data 17 maggio u.s. ed accettata in data 25 giugno, i seguenti contratti:

- compravendita dell'asset a destinazione alberghiera sito in Milano, Via Mecenate n. 89, ad un prezzo di Euro 7,7 milioni;
- cessione del ramo d'azienda alberghiera esercitata all'interno dell'Asset di cui è titolare TMall, anche conduttrice dell'Asset in virtù di contratto di locazione stipulato con il Fondo, ad un prezzo di Euro 500 mila.

Contestualmente è stato risolto il contratto di locazione tra TMall ed il Fondo, con il pagamento da parte di TMall dei canoni di locazione ancora da liquidare relativi al periodo antecedente alla pandemia – ossia fino al 31/03/2020 – per un importo complessivo di circa Euro 211 mila e rinuncia del Fondo ai crediti maturati durante il periodo pandemico fino alla data di perfezionamento dell'operazione, per un importo complessivo di circa Euro 640 mila.

In conseguenza della vendita dell'immobile, il Fondo, ai sensi del contratto di finanziamento in essere con MPS, ha corrisposto alla banca l'importo di Euro 3,078 milioni a titolo di estinzione anticipata parziale del debito comprensivo di interessi e oneri maturati.

Con il perfezionamento di tale operazione, la SGR continua a perseguire il processo di dismissione del patrimonio immobiliare del Fondo nonostante il contesto del mercato immobiliare che, in particolare su alcune *asset class*, quale quella alberghiera, ha risentito maggiormente dell'emergenza Covid.

B.3 INTERMEDIARI

BNP Paribas Securities Services – Milan Branch è stata nominata quale intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni all’Offerta (l’**“Intermediario Incaricato del Coordinamento”**).

Le schede di adesione all’Offerta (le **“Schede di Adesione”**) potranno pervenire agli Intermediari Incaricati anche per il tramite di tutti gli intermediari quali banche, SIM, società di Intermediazione, agenti di cambio (gli **“Intermediari Depositari”**), nei termini specificati al Paragrafo F.1 che segue.

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

Gli Intermediari Incaricati ovvero, nell’ipotesi di cui al punto (ii) che precede, gli Intermediari Depositari, verificheranno la regolarità e la conformità delle Schede di Adesione e delle Quote alle condizioni dell’Offerta.

Alla Data di Pagamento l’Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Quote portate all’Offerta all’Offerente.

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

B.4 GLOBAL INFORMATION AGENT

Morrow Sodali S.p.A., con sede legale in Roma, via XXIV Maggio 43, è stata nominata dall’Offerente quale 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 saranno attivi per tutta la durata del Periodo di Adesione nei giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 18:00 (Central European Time). Il sito internet di riferimento del Global Information Agent è www.morrowsodali-transactions.com.

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

C1. TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA E RELATIVE QUANTITÀ

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.

Il numero massimo di Quote che sarà ritirato dall'Offerente nell'ambito dell'Offerta sarà pari a n. 29.451 Quote.

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

C.2 STRUMENTI FINANZIARI CONVERTIBILI

Non applicabile.

C.3 AUTORIZZAZIONI

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

D. QUOTE DEL FONDO POSSEDUTE DALL'OFFERENTE ANCHE A MEZZO DI SOCIETÀ FIDUCIARIE O PER INTERPOSTA PERSONA E DI QUELLE POSSEDUTE DA SOCIETÀ CONTROLLATE

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente non detiene nessuna quota del Fondo.

Si segnala che Europa Plus, fondo alternativo di investimento anch'esso gestito da GWM, detiene n. 5.782 quote del Fondo, corrispondenti a circa il 10% delle quote in circolazione.

Salvo quanto precede, nessun altro soggetto collegato all'Offerente detiene quote nel Fondo.

D.1 INDICAZIONE DEL NUMERO E DELLE CATEGORIE DI STRUMENTI FINANZIARI EMESSI DAL FONDO E POSSEDUTI, DIRETTAMENTE O INDIRETTAMENTE, DALL'OFFERENTE

Alla Data di Pubblicazione né l'Offerente, né IRESS, né IRESS GP possiedono direttamente o indirettamente Quote del Fondo.

Si segnala, inoltre, che Torre SGR, in adempimento alla normativa vigente, è titolare di n. 1.133 Quote del Fondo pari a circa l'1,962% del totale delle Quote del Fondo.

D.2 INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI CONTRATTI DI RIPORTO, PRESTITO TITOLI, USUFRUTTO O COSTITUZIONE DI PEGNO O ALTRI IMPEGNI AVENTI COME SOTTOSTANTE QUOTE DEL FONDO

Né l'Offerente, né IRESS, né IRESS GP hanno stipulato, direttamente o indirettamente tramite società controllate, contratti di riporto o aventi ad oggetto la costituzione di diritti di usufrutto o di pegno su Quote del Fondo, né hanno assunto alcun impegno avente come sottostante Quote del Fondo.

D.3 INFORMAZIONI DI CUI SOPRA CON RIGUARDO ALLE PERSONE CHE AGISCONO DI CONCERTO AI SENSI DELL'ART. 101-BIS, COMMI 4 E SEGUENTI, DEL TUF E DELL'ART. 44-QUATER DEL REGOLAMENTO EMITTENTI

Con accezione ampia e prudenziale, si ritiene che IRESS, IRESS GP e GWM possano essere qualificati come "persone che agiscono di concerto" ai sensi dell'arti. 101-bis, commi 4 e ss, del TUF e dell'art. 44-quater del Regolamento Emittenti.

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 ad Euro 1.200,00.

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

Dal Corrispettivo 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 tra la Data di Pubblicazione e la Data di Pagamento (estremi inclusi) ai sensi del Regolamento di Gestione, (ii) eventuali rimborsi parziali pro-quota di pertinenza di una Quota del Fondo che dovessero essere corrisposti agli Aderenti tra la Data 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 previsto nel Paragrafo A.1.1. 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 le metodologie valutative ritenute adeguate ad esprimere il valore di ciascuna Quota del Fondo oggetto dell'Offerta.

La principale metodologia di valutazione utilizzata dall'Offerente è il metodo dei “*Discounted Cash Flow*” (“**DCF**”).

Al fine di testare i risultati con il metodo DCF, sono state poi implementate le seguenti due analisi di coerenza comparativa:

- A) Analisi del Corrispettivo rispetto alla media ponderata dei prezzi di mercato delle Quote nei mesi precedenti alla Data di Riferimento; e
- B) Analisi dello sconto del Corrispettivo rispetto al valore patrimoniale netto del Fondo Opportunità Italia, confronto con lo sconto tra prezzo di mercato e valore patrimoniale netto dei fondi immobiliari quotati sul MIV, nonché confronto con lo sconto tra andamento storico dei prezzi e valore patrimoniale netto periodico degli ultimi quattro anni del Fondo.

A) Metodologia del “*Discounted Cash Flow Model*”

Di seguito si illustrano le fasi e principali ipotesi di applicazione della metodologia DCF:

1. Sulla base delle informazioni di dominio pubblico, sono stati stimati i flussi finanziari attesi dalle Quote in termini di proventi, rimborsi parziali di quote e i proventi derivanti dalla liquidazione finale del Fondo, oltre ai costi che l'Offerente dovrà sostenere in relazione all'Offerta, quali, ad esempio, i costi legali per la predisposizione del documento di offerta, i compensi all'intermediario incaricato del coordinamento della raccolta delle adesioni, agli intermediari incaricati, l'information agent, e gli oneri finanziari connessi all'emissione della garanzia di esatto adempimento, ed i costi di gestione dell'Offerente e di IRESS in relazione all'Offerta (“**Costi dell'Offerta**”).

Tali flussi di cassa attesi per i quotisti sono stati determinati dall'Offerente sulla base della stima dei flussi reddituali generati dagli immobili del Fondo, al netto di ulteriori concessioni ipotizzate a favore dei conduttori degli immobili commerciali, dei costi operativi ordinari degli immobili, costi di struttura,

oneri finanziari legati al finanziamento bancario, e costi di gestione e, assumendo la monetizzazione delle attività del Fondo (al netto delle passività e dei costi di dismissione) entro la data di scadenza ultima del Fondo (ipotizzata 31 dicembre 2024) a valori che riflettono uno sconto rispetto ai valori riportati nella relazione semestrale del Fondo al 30 giugno 2021, in linea con quanto osservato per gli altri fondi immobiliari italiani quotati

Si precisa che l'Offerente non ha avuto accesso ad informazioni riguardanti:

- a. Le condizioni contrattuali dei singoli locatari quali, ad esempio, durata residua dei contratti, eventuali *break options* anticipate esercitabili dagli stessi, ed eventuali concessioni accordate ai locatari in relazione alla pandemia Covid-19, che potrebbero comportare costi materialmente differenti da quelli stimati dall'Offerente, in termini di costi immobiliari non ribaltabili nei periodi di mancato affitto degli asset, periodi di *free rent* concessi a futuri locatari, ed eventuali investimenti necessari per la ristrutturazione di spazi rilasciati per la commercializzazione;
 - b. Lo stato manutentivo del portafoglio ed eventuali investimenti necessari per la commercializzazione e/o eventuale scontistica applicata da un possibile compratore per riportare gli immobili ad uno stato manutentivo coerente con la valorizzazione degli stessi;
 - c. Le condizioni puntuali del finanziamento bancario ed il contenuto degli accordi modificativi in essere, per quanto riguarda i meccanismi di ripagamento ed eventuali *covenant* finanziari che potrebbero impedire la distribuzione di proventi e rimborsi parziali nel medio termine;
 - d. Le previsioni e i costi dei contratti di servizi in essere, che potrebbero differire anche materialmente dai costi storici registrati dal Fondo.
2. I flussi determinati come indicato sopra, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto che riflette i seguenti fattori di rischio:
- a. il rischio "immobiliare" rappresentato dalla circostanza che il valore di realizzo dei beni immobili del Fondo differisca dal valore ultimo stimato dall'Esperto Indipendente ovvero che i flussi reddituali abbiano o meno effettiva realizzazione, tenuto conto in particolare dell'impatto derivante dalla pandemia Covid-19 sul mercato immobiliare, in particolare nei segmenti uffici e commerciale/*retail* su cui il Fondo risulta maggiormente esposto.
 - b. la presenza dell'indebitamento finanziario a livello del Fondo, che in scenari sfavorevoli amplificherebbe l'entità delle perdite subite dal Fondo (c.d. "effetto leva finanziaria")
 - c. l'incertezza sulla tempistica di distribuzione dei proventi, dei rimborsi parziali pro quota e dei proventi della liquidazione finale del Fondo, non avendo in tal caso l'Offerente alcun poter di influenzare tale tempistica;
 - d. scarsa liquidità dell'investimento nelle Quote, stante anche i limitati volumi di Quote scambiate sul mercato. In particolare, il numero di Quote oggetto di Offerta corrisponde a circa 766 giorni in termini di volume medio giornaliero osservato nei 12 mesi precedenti alla Data di Riferimento (pari a 38 quote).

In particolare, riguardo il "rischio immobiliare" di cui alla lett. a) che precede, si noti che, analizzando la *performance* nei 3 anni precedenti alla 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%.

L'applicazione del metodo del *Discounted Cash Flow Model*, applicato ai flussi disponibili ai quotisti, ha portato all'individuazione di un intervallo di valori compreso tra circa Euro 950 e circa Euro 1.395 per Quota con un valore medio pari a circa Euro 1.173 per Quota. Rispetto a tali valori, il Corrispettivo

incorpora un premio (o sconto) compreso in un intervallo tra il 26% e il -14%, mentre il premio rispetto al valore medio risulta pari al 2%.

I risultati del *Discounted Cash Flow Model* vengono forniti nell'ambito dell'istruttoria e su espressa richiesta della Consob. Si precisa altresì che tali dati, anche alla luce di quanto innanzi esposto in merito alla carenza di informazioni disponibili, sono stati elaborati dall'Offerente sulla base di proprie valutazioni autonome e discrezionali. Pertanto, occorre tenere debitamente conto di tali elementi ai fini della valutazione della valenza di tali dati.

Tabella 23 – Performance dei fondi immobiliari quotati Italiani giunti a scadenza negli ultimi 10 anni

Fondo	Gestore	Data di scadenza ultima	Data di riferimento NAV a 3 anni da scadenza	NAV (Euro/Quota) a 3 anni da scadenza	Valore realizzato post data di riferimento NAV (Euro/Quota) ⁽¹⁾	Delta %
Olinda	Prelios SGR	31-dic-14	31-dic-11	544	146	-73%
Estense	BNPP REIM SGR	31-dic-16	31-dic-13	2.539	2.384	-6%
BNL Portafoglio Immobiliare	BNPP REIM SGR	31-dic-16	31-dic-13	1.321	817	-38%
IRS	InvestiRe SGR	31-dic-16	31-dic-13	2.120	674	-68%
Delta	DeA Capital Real Estate SGR	31-dic-17	31-dic-14	92	85	-7%
Tecla	Prelios SGR	31-dic-17	31-dic-14	255	143	-44%
Beta	DeA Capital Real Estate SGR	31-dic-17	31-dic-14	405	250	-38%
Europa Immobiliare 1	Sagitta SGR	31-dic-17	31-dic-14	1.594	1.306	-18%
Investietico	Sator SGR	31-dic-18	31-dic-15	2.174	1.992	-8%
Atlantic 2	DeA Capital Real Estate SGR	31-dic-18	31-dic-15	157	99	-37%
Obelsco	InvestiRe SGR	31-dic-18	31-dic-15	1.378	--	-100%
Securfondo	InvestiRe SGR	31-dic-19	31-dic-16	1.215	1.037	-15%
UIU	Torre SGR	31-dic-20	31-dic-17	1.211	973	-20%
Polis	Polis Fondi SGR	31-dic-20	31-dic-17	845	618	-27%
Amundi RE Europa	Amundi RE Italia SGR	31-dic-21	31-dic-18	1.527	1.377	-10%
Media						-34%

(1) Distribuzioni lorde agli investitori sotto forma di proventi distribuiti e rimborsi delle quote

Fonte: elaborazione a cura dell'Offerente su dati pubblici.

In conclusione, lo sconto riflesso dal Corrispettivo rispetto al NAV per quota riportato nella relazione di gestione semestrale al 30 giugno 2021, può essere spiegato da più fattori tra cui (a) la presenza di costi di struttura e di gestione del Fondo che non sono riflessi nel NAV, così come i Costi dell'Offerta che dovrà sostenere l'Offerente; (b) il minor ricavato atteso dall'Offerente dalla cessione degli immobili del Fondo rispetto alla valutazione degli stessi da parte dell'Esperto Indipendente come riflessa nell'ultimo NAV, e (c) il profitto richiesto dall'Offerente per remunerare adeguatamente i rischi connessi all'investimento del Fondo per la durata residua dell'investimento.

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

Il Corrispettivo (pari ad Euro 1.200,00 alla Data di Pubblicazione) risulta superiore rispetto al prezzo medio ponderato di mercato delle quote nei mesi precedenti la Data di Riferimento. Più in particolare, il Corrispettivo incorpora:

- un premio 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;
- un premio 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;
- un premio 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) un premio 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) un premio del 44% sul prezzo ufficiale di borsa delle quote alla Data di Riferimento, pari ad Euro 835,67 per quota.

Tabella 24 – Analisi del Corrispettivo rispetto alla media ponderata dei prezzi di mercato delle Quote nei mesi precedenti alla Data di Riferimento

	Inizio Periodo	Fine Periodo	Media ponderata prezzi ufficiali	Premio %
12 mesi	14-set-20	13-set-21	867.05	38%
6 mesi	14-mar-21	13-set-21	843.11	42%
3 mesi	14-giu-21	13-set-21	833.04	44%
1 mese	14-ago-21	13-set-21	839.70	43%
Data di Riferimento	13-set-21	13-set-21	835.67	44%

C) Analisi dello sconto del Corrispettivo rispetto al valore patrimoniale netto del Fondo Opportunità Italia, confronto con lo sconto tra prezzo di mercato e valore patrimoniale netto dei fondi immobiliari quotati sul MIV, nonché confronto con lo sconto tra andamento storico dei prezzi e valore patrimoniale netto periodico degli ultimi cinque anni del Fondo Opportunità Italia

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

Tabella 25 – Analisi dello sconto del corrispettivo rispetto al valore complessivo netto del Fondo Opportunità Italia

Fondo	Gestore	Valore Complessivo Netto al 30 giugno 2021 (Euro/Quota)	Corrispettivo (Euro/Quota)	Sconto % rispetto al Valore complessivo Netto	Data di richiamo degli impegni	Data attesa di liquidazione ⁽¹⁾
Opportunità Italia	Torre SGR S.p.A.	2.285,792	1.200,000	48%	27 gennaio 2014	31 dicembre 2024

Note:

(1) Tenendo conto del Periodo di Grazia previsto dalla normativa e dal regolamento di gestione del Fondo.

Il Corrispettivo riflette uno sconto del 48% sul Valore Complessivo Netto del Fondo al 30 giugno 2021.

La successiva tabella 26 evidenzia il confronto tra i prezzi di borsa alla Data di Riferimento ed il Valore Complessivo Netto delle quote relativamente al Fondo Opportunità Italia ed agli altri fondi immobiliari quotati di diritto italiano.

Da tale analisi si potrà notare che i fondi chiusi immobiliari quotati di diritto italiano sono caratterizzati da una diffusa e persistente quotazione a sconto rispetto ai valori del NAV. Tale fenomeno è riconducibile, in primo luogo, alle descritte differenze rispetto alla detenzione diretta degli immobili, che è riflessa dalle valutazioni degli esperti indipendenti, ed in secondo luogo dalle caratteristiche proprie dei fondi immobiliari, quali i costi di gestione ed amministrazione, la durata dei fondi, la possibilità di periodi di grazia e la scarsa liquidità dei titoli.

Con riferimento all'esiguità dei volumi di quote di fondi immobiliari scambiati sul mercato di riferimento, si osserva che quanto più la partecipazione detenuta da un determinato investitore è significativa, tanto più tempo quest'ultimo potrà impiegare per la liquidazione (mediante vendite sul mercato) della sua intera partecipazione.

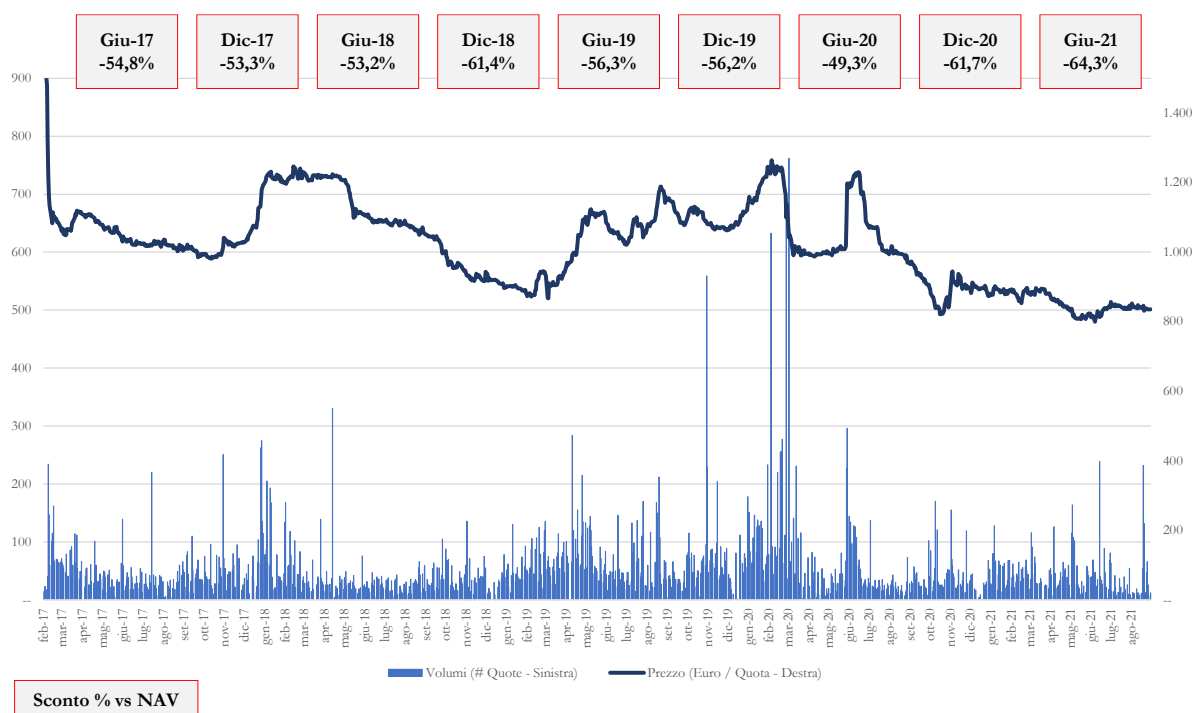
Tabella 26 – Confronto tra valore complessivo netto e prezzo di borsa relativo ai fondi immobiliari quotati di diritto italiano

Fondo	Gestore	NAV 30.06.21 Euro / Quota	Quotazione 30/06/2021 Euro / Quota	Sconto %	Data Richiamo Impegni	Data Attesa Liquidazione
Alpha	DeA Capital Real Estate SGR	1.434,17	660,00	-54,0%	1-mar-01	27-giu-30
Amundi Re Italia	Amundi Real Estate Italia SGR	1.007,54	579,90	-42,4%	31-mar-01	31-dic-21
Atlantic 1	DeA Capital Real Estate SGR	394,69	186,54	-52,7%	1-giu-06	31-dic-22
Immobiliare Dinamico	BNP Paribas REIM SGR p.A.	110,69	63,51	-42,6%	20-apr-05	31-dic-23
Immobiliarium 2001	Investire SGR	1.729,74	1.439,80	-16,8%	14-giu-02	31-dic-22
Mediolanum Re A	Mediolanum Gestione Fondi SGR	5,53	3,10	-44,0%	14-feb-06	31-dic-24
Mediolanum Re B	Mediolanum Gestione Fondi SGR	3,24	1,96	-39,4%	14-feb-06	31-dic-24
Opportunita' Italia	Torre SGR	2.285,79	815,10	-64,3%	27-gen-14	31-dic-22
Risparmio Immobiliare Uno Energia	Castello SGR	4.037,00	1.770,20	-56,2%	1-ott-06	31-dic-21
Socrate	Fabrica Immobiliare SGR	430,97	150,00	-65,2%	26-mar-07	31-dic-22
Valore Immobiliare Globale	Castello SGR	589,03	363,00	-38,4%	1-feb-99	31-dic-22
Media				-46,9%		

Fonte: Elaborazione dell'Offerente su dati Bloomberg e relazioni di gestione dei fondi

Le quotazioni dei fondi quotati di cui sopra riflettono in media uno sconto pari al 45,2% escluso il Fondo Opportunità Italia, e 46,9% incluso il Fondo Opportunità Italia. La mediana degli sconti dei fondi quotati è pari al 43,9% (incluso il Fondo Opportunità Italia). Si riporta, infine, nel grafico 4 che segue l'analisi dello sconto evidenziato dal confronto tra l'andamento storico del prezzo di mercato delle Quote ed il Valore Complessivo Netto evidenziato dai rendiconti annuali che il Fondo ha periodicamente pubblicato a partire dal 30 giugno 2017. Le Quote sono state storicamente scambiate ad uno sconto medio rispetto al NAV pari al 56,7%. L'andamento registrato nel passato dello sconto rispetto al NAV non è necessariamente indicativo dell'andamento che si registrerà nel futuro. Alla Data di Riferimento lo sconto rispetto al NAV del Fondo Opportunità Italia era pari al 63%.

Grafico 4 – Andamento storico del prezzo e analisi degli sconti rispetto al Valore Complessivo Netto del Fondo



Fonte: Bloomberg e relazioni di gestione del Fondo

E.2 CONTROVALORE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA

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 fatta salva l'eventuale rettifica

in diminuzione dello stesso ai sensi di quanto previsto nel presente Documento di Offerta (Cfr. Paragrafo E.1).

E.3 CONFRONTO DEL CORRISPETTIVO CON DIVERSI INDICATORI RELATIVI DEL FONDO

La tabella che segue riporta una sintesi dei principali indicatori (per quota) relativi al conto economico e allo stato patrimoniale del Fondo Opportunità Italia per gli esercizi chiusi dal 31 dicembre 2018 al 31 dicembre 2020 e i risultati del semestre chiuso al 30 giugno 2021

Tabella 27 – Principali indicatori reddituali e patrimoniali del Fondo

Euro	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20	30-giu-21
Numero Quote	57.746	57.746	57.746	57.746
Indicatori per quota				
Proventi distribuiti	684.371	1.197.384	1.185.121	-
<i>per quota</i>	<i>11,851</i>	<i>20,735</i>	<i>20,523</i>	-
Utile Netto	4.091.016	1.328.242	(8.056.569)	(4.733.240)
<i>per quota</i>	<i>70,845</i>	<i>23,001</i>	<i>(139,517)</i>	<i>(81,967)</i>
Rimborso parziale pro-quota	1.500.010	2.580.670	3.000.021	-
<i>per quota</i>	<i>25,976</i>	<i>44,690</i>	<i>51,952</i>	-
Valore Complessivo Netto (pre distribuzione)	153.604.497	152.748.358	140.913.736	131.995.354
<i>per quota</i>	<i>2.660,002</i>	<i>2.645,176</i>	<i>2.440,234</i>	<i>2.285,792</i>
Valore Complessivo Netto (post distribuzione)	151.420.116	148.970.304	136.728.594	131.995.354
<i>per quota</i>	<i>2.622,175</i>	<i>2.579,751</i>	<i>2.367,759</i>	<i>2.285,792</i>

Fonte: Relazioni di gestione del Fondo

E.4 MEDIA ARITMETICA PONDERATA MENSILE DELLE QUOTAZIONI REGISTRATE DALLE QUOTE DEL FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA NEI DODICI MESI PRECEDENTI L'OFFERTA

Di seguito si riporta la media aritmetica ponderata mensile dei prezzi ufficiali registrati dalle quote del Fondo Opportunità Italia nell'ambito di ciascuno dei 12 mesi precedenti la Data di Riferimento. In particolare, si evidenzia che il prezzo medio ponderato mensile delle quote del Fondo negli ultimi 12 mesi è compreso tra un valore minimo di 815 Euro/ Quota, relativo al mese di giugno 2021, e un valore massimo di 953 Euro/ Quota, relativo al mese di settembre 2020; il prezzo medio ponderato dell'intero periodo di 12 mesi precedenti la Data di Riferimento è invece pari a 867 Euro/ Quota.

Tabella 28 – Prezzo medio ponderato e volumi scambiate delle quote del Fondo

	Prezzo medio (Euro)	Volumi scambiate	% dei volumi scambiate	% delle quote emesse
set-20 *	953	387	2,8%	0,7%
ott-20	870	935	6,8%	1,6%
nov-20	895	858	6,2%	1,5%
dic-20	897	530	3,8%	0,9%
gen-21	888	957	6,9%	1,7%
feb-21	883	819	5,9%	1,4%
mar-21	883	1.073	7,8%	1,9%
apr-21	869	717	5,2%	1,2%
mag-21	829	1.072	7,8%	1,9%
giu-21	815	902	6,5%	1,6%
lug-21	842	658	4,8%	1,1%
ago-21	841	304	2,2%	0,5%
set-21 **	839	590	4,3%	1,0%
Totale 12 mesi precedenti la Data di Riferimento	867	9.802	71,1%	17,0%
set-21 ***	1.164	2.885	20,9%	5,0%
ott-21	1.169	1.093	7,9%	1,9%
Totale periodo successivo la Data di Riferimento	1.158	3.978	28,9%	6,9%
Totale	953	13.780	100,0%	23,9%

* a partire dal 14 settembre 2020

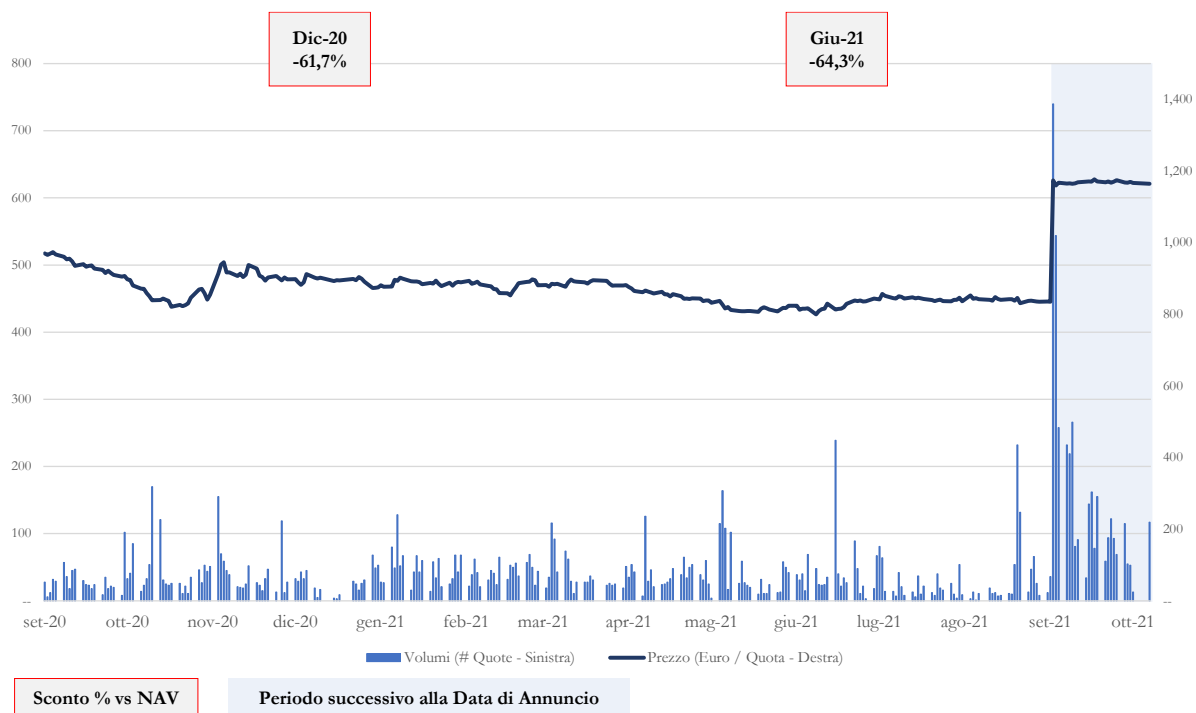
** fino al 13 settembre 2021 (Data di Riferimento)

*** dopo il 13 settembre 2021 (Data di Riferimento)

Fonte: Bloomberg

Il grafico 5 che segue illustra l'andamento del prezzo delle Quote del Fondo negli ultimi dodici mesi precedenti la Data di Riferimento, ed evidenzia che, nell'intero periodo, il prezzo medio ponderato giornaliero (minimo 800 Euro/ Quota il 21 giugno 2021 – massimo 973 Euro/ Quota il 17 settembre 2020) è sempre stata significativamente inferiore al Corrispettivo (pari a 1.200,00 Euro/ Quota).

Grafico 5 – Andamento delle quote del Fondo negli ultimi dodici mesi



Fonte: Bloomberg e relazioni di gestione del Fondo

E.5 INDICAZIONE DEI VALORI ATTRIBUITI ALLE QUOTE IN OCCASIONE DI PRECEDENTI OPERAZIONI FINANZIARIE EFFETTUATE NELL'ULTIMO ESERCIZIO O NELL'ESERCIZIO IN CORSO

Sulla base dei dati pubblicamente disponibili, per quanto a conoscenza dell'Offerente, nell'ultimo esercizio e nell'esercizio in corso non sono state effettuate operazioni finanziarie straordinarie (quali fusioni e scissioni, emissioni di quote, trasferimenti di pacchetti significativi) che abbiano comportato una valorizzazione delle Quote del Fondo.

E.6 INDICAZIONE DEI VALORI AI QUALI SONO STATE EFFETTUATE, NEGLI ULTIMI DODICI MESI, DA PARTE DELL'OFFERENTE, OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA SULLE QUOTE

L'Offerente non ha effettuato alcuna operazione di acquisto o vendita sulle Quote del Fondo Opportunità Italia negli ultimi dodici mesi.

F. MODALITÀ E TERMINI DI ADESIONE ALL'OFFERTA, DATA E MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO E DI RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DELL'OFFERTA

F.1 MODALITÀ E TERMINI PER L'ADESIONE ALL'OFFERTA E PER IL DEPOSITO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

Il periodo di adesione, concordato con Borsa Italiana, avrà inizio il giorno 1° novembre 2021 e avrà termine il giorno 26 novembre 2021, estremi inclusi, dalle ore 8:30 alle ore 17:30 salvo proroghe (il “**Periodo di Adesione**”).

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'art. 44, comma 7, 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.

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 uno degli Intermediari Incaricati, la consegna della Scheda di Adesione ed il deposito delle relative Quote presso l'Intermediario Incaricato potranno anche essere effettuati dall'Aderente tramite l'Intermediario Depositario, a condizione che la consegna ed il deposito siano effettuati in tempo utile per consentire all'Intermediario Depositario di provvedere alle formalità di adesione per conto dell'Aderente entro e non oltre la fine del Periodo di Adesione. Gli Intermediari Depositari dovranno sottoscrivere le Schede di Adesione in qualità di mandatari 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 o non depositino le Quote all'Intermediario Incaricato entro il termine ultimo del Periodo di Adesione.

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

Potranno essere apportate all'Offerta solo le Quote che risultino al momento dell'adesione regolarmente iscritte e disponibili sui conti titoli 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.

Alla Data di Pagamento, l'Intermediario Incaricato del Coordinamento trasferirà le Quote complessivamente apportate all'Offerta all'Offerente.

F.2 TITOLARITÀ ED ESERCIZIO DEI DIRITTI AMMINISTRATIVI E PATRIMONIALI INERENTI LE QUOTE PORTATE IN ADESIONE IN PENDENZA DELL'OFFERTA

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

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

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'art. 41, comma 2, lett. d) del Regolamento Emittenti – i dati relativi alle adesioni pervenute nella giornata, alle Quote complessivamente apportate all'Offerta, nonché alla percentuale di queste ultime rispetto alle Quote oggetto dell'Offerta.

Borsa Italiana provvederà, entro il giorno successivo, alla pubblicazione dei dati stessi mediante apposito avviso.

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 alla chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 29 novembre 2021) sarà comunicato l'avveramento/mancato avveramento ovvero la rinuncia alla Condizione sulla Soglia Minima.

Entro le ore 7:59 del secondo giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione (ossia il 30 novembre 2021) sarà comunicato l'avveramento/mancato avveramento ovvero la rinuncia Condizione sulla Passività, alla Condizione sugli Asset, alla Condizione sui Finanziamenti, ed alla Condizione MAC, come pure i criteri di riparto.

I risultati provvisori saranno altresì anticipati al mercato non appena disponibili mediante diffusione di un comunicato stampa, che sarà diffuso entro l'ultimo giorno del periodo di adesione con le modalità previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti. Gli avvisi di competenza dell'Offerente di cui al presente Paragrafo saranno, altresì, messi a disposizione sul sito internet dell'Information Agent: www.morrowsodali-transactions.com.

I risultati definitivi dell'Offerta saranno resi noti al mercato, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del Regolamento Emittenti, a cura dell'Offerente entro il giorno precedente la Data di Pagamento, vale a dire entro il 2 dicembre 2021, mediante pubblicazione di apposito comunicato con le modalità previste dall'art. 36 del Regolamento Emittenti (il “**Comunicato sui Risultati dell'Offerta**”). Il Comunicato includerà inoltre il Criterio di Riparto eventualmente applicato.

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 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**”), né utilizzando strumenti di

comunicazione o commercio internazionale (ivi inclusi, a titolo esemplificativo, la rete postale, il fax, il telex, la posta elettronica, il telefono ed internet) degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né qualsivoglia struttura di alcuno degli intermediari finanziari degli Stati Uniti d'America ovvero di Canada, Giappone, Australia o degli Altri Paesi, né in alcun altro modo. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, negli Stati Uniti d'America o ad alcuna *U.S. Person*, come definita dal U.S. Securities Act del 1933, come successivamente modificato. Copia del presente Documento di Offerta, o di porzioni dello stesso, così come copia di qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non sono e non dovranno, inoltre, essere inviati, né in qualsiasi modo trasmessi, o comunque distribuiti, direttamente o indirettamente, in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Non saranno accettate eventuali adesioni all'Offerta conseguenti ad attività di sollecitazione poste in essere in violazione delle limitazioni di cui sopra.

Dal presente Documento di Offerta, così come da qualsiasi successivo documento che l'Offerente emetterà in relazione all'Offerta, non può desumersi alcuna offerta di strumenti finanziari negli Stati Uniti d'America né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi. Nessuno strumento può essere offerto o compravenduto negli Stati Uniti d'America, né in Canada, Giappone, Australia o negli Altri Paesi in assenza di specifica autorizzazione in conformità alle applicabili disposizioni della legge locale di detti Stati o degli Altri Paesi ovvero di deroga rispetto alle medesime disposizioni.

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

F.5 DATA DI PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

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 e, pertanto, fatte salve le eventuali modifiche dell'Offerta che dovessero intervenire in conformità alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, il 3 dicembre 2021 (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.

F.6 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del Corrispettivo avverrà in contanti. Il pagamento sarà effettuato dall'Offerente, tramite l'Intermediario Incaricato del Coordinamento, agli Intermediari Incaricati e da questi girato agli Intermediari Depositari per l'accredito sui conti dei rispettivi clienti Aderenti, in conformità alle istruzioni da questi (o dai loro mandatari) indicate nelle relative Schede di Adesione e con le modalità ivi specificate.

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

F.7 INDICAZIONE DELLA LEGGE REGOLATRICE DEI CONTRATTI STIPULATI TRA L'OFFERENTE E/O I POSSESSORI DELLE QUOTE NONCHÉ DELLA GIURISDIZIONE COMPETENTE

Le adesioni all'Offerta avvenute ai sensi del presente Documento di Offerta da parte dei titolari delle Quote saranno regolate dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia connessa all'adesione alla presente Offerta sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano ovvero, qualora l'Aderente all'Offerta rivesta la qualifica di consumatore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33, comma 2, del Decreto Legislativo 206/2005 (Codice del Consumo), il foro di residenza o domicilio elettivo di quest'ultimo.

F.8 MODALITÀ E TERMINI PER LA RESTITUZIONE DEI TITOLI OGGETTO DI ADESIONE IN CASO DI INEFFICACIA DELL'OFFERTA E/O DI RIPARTO

In caso di mancato avveramento delle Condizioni dell'Offerta – e nel caso in cui l'Offerente non decida di rinunziarvi – l'Offerta non si perfezionerà. In tal caso le Quote saranno rimesse a disposizione entro due giorni di mercato aperto dalla data in cui verrà comunicato per la prima volta il mancato perfezionamento dell'Offerta e ritorneranno nella disponibilità degli Aderenti, per il tramite degli Intermediari Depositari, senza addebito di oneri o spese a loro carico.

Nel caso in cui il numero di Quote portate in adesione all'Offerta sia superiore a n. 29.451 Quote corrispondente al 51% delle Quote e si proceda, pertanto, al Riparto secondo le modalità indicate nel Paragrafo L, 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.

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

G.1 PRESUPPOSTI GIURIDICI DELL'OFFERTA

L'Offerta è un'offerta volontaria parziale ai sensi degli art. 102 e seguenti del TUF, avente ad oggetto massime n. 29451 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.

G.2 MODALITÀ DI FINANZIAMENTO E GARANZIE DI ESATTO ADEMPIMENTO

L'Offerente farà fronte all'Esborso Massimo (pari ad Euro 35.341.200,00) mediante la liquidità riveniente dal finanziamento soci, pari ad Euro 35.891.200,00.

In data 12 ottobre 2021, l'Offerente ha conferito mandato irrevocabile a BNPSS di vincolare la somma di Euro 35.341.200,00, pari all'Esborso Massimo, depositata in un conto aperto presso la stessa banca, all'esatto e puntuale pagamento del Corrispettivo per le Quote portate in adesione (la "**Somma Vincolata**"). La Somma Vincolata è irrevocabilmente vincolata nell'interesse degli Aderenti sino alla Data di Pagamento (inclusa). La somma sopra indicata è pertanto da intendersi immediatamente liquida ed esigibile. A tale proposito, si segnala che BNPSS ha rilasciato in data 12 ottobre 2021 una dichiarazione confermando l'avvenuta costituzione della garanzia dell'esatto adempimento dell'obbligazione di pagamento sopra indicata ai sensi dell'art. 37-bis del Regolamento Emittenti.

G.3 MOTIVAZIONI DELL'OFFERTA E PROGRAMMI FUTURI DELL'OFFERENTE

G.3.1 Motivazioni dell'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 consentirebbe all'Offerente di realizzare un investimento nelle Quote del Fondo (a) di dimensione significativa 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.

In ultima analisi, dunque, e tenuto altresì conto del fatto che la fissazione della Soglia Massima di Adesione al 51% delle quote emesse dal Fondo permetterebbe all'Offerente di avere la maggioranza assoluta dei voti nella assemblea dei partecipanti, l'Offerente ritiene che l'Offerta rappresenti un'esposizione al rischio consona al profilo di rischio e di rendimento dell'Offerente.

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 Quote osservato sino alla Data di Riferimento, (b) anticipatamente rispetto alla data di scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2022, ovvero per 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%.

G.3.2 Programmi futuri dell'Offerente

Alla luce delle proprie politiche di investimento e 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 prima che si chiuda la procedura di liquidazione del Fondo.

L'Offerente auspica di poter collaborare con la SGR, nel pieno rispetto dell'autonomia ed indipendenza del gestore nonché della normativa applicabile, al fine di massimizzare la valorizzazione del patrimonio del Fondo.

Alla Data di Pubblicazione, l'Offerente non ha comunque preso alcuna decisione con riferimento a qualsivoglia iniziativa che abbia ad oggetto il Fondo e/o la SGR, conscio dell'impatto che, ad esempio, la sostituzione della SGR potrebbe avere sul Fondo in termini di maggiori costi, perdita di *know-how*, e interruzione dell'operatività, riservandosi tuttavia in futuro di valutare ogni iniziativa che riterrà più opportuna.

G.4 VOLONTÀ DELL'OFFERENTE DI RICOSTRUIRE IL FLOTTANTE

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

Si precisa, peraltro, che l'Offerta è un'offerta pubblica di acquisto parziale avente ad oggetto massime n. 29.451 Quote pari al 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 trovano 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.

In considerazione di quanto sopra, nel caso di successo dell'Offerta l'Offerente 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.

H. EVENTUALI ACCORDI E OPERAZIONI TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSI E TORRE SGR O SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO

H.1 DESCRIZIONE DEGLI ACCORDI E DELLE OPERAZIONI FINANZIARIE E/O COMMERCIALI CHE SIANO STATI DELIBERATI O ESEGUITI NEI DODICI MESI ANTECEDENTI LA PUBBLICAZIONE DELL'OFFERTA TRA L'OFFERENTE, I SOGGETTI CHE AGISCONO DI CONCERTO CON ESSI, E TORRE SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO O I TITOLARI DELLE QUOTE DEL FONDO CHE POSSANO AVERE O ABBIANO AVUTO EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'ATTIVITÀ DELL'OFFERENTE E/O DEL FONDO/TORRE SGR.

Non sussistono alla Data di Pubblicazione accordi, né sono state deliberate od eseguite operazioni finanziarie e/o commerciali nei dodici mesi antecedenti la Data di Pubblicazione tra l'Offerente, i soggetti che agiscono di concerto con esso, e Torre SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo o i titolari delle Quote del Fondo, che possano avere o abbiano avuto effetti significativi sull'attività dell'Offerente e/o del Fondo/Torre SGR.

Si segnala che Europa Plus, fondo alternativo di investimento anch'esso gestito da GWM, che gestisce anche IRESS, unico controllante dell'Offerente, detiene n. 5.782 quote del Fondo, corrispondenti circa il 10% delle quote del Fondo. Non sussistono accordi tra Europa Plus e l'Offerente.

H.2 DESCRIZIONE DEGLI ACCORDI TRA L'OFFERENTE, TORRE SGR O I SUOI AZIONISTI O COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO E I TITOLARI DELLE QUOTE DEL FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA AVENTI AD OGGETTO IL DIRITTO DI VOTO INERENTE LE QUOTE DEL FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA OVVERO IL TRASFERIMENTO DELLE STESSE

Non sussistono alla Data di Pubblicazione accordi o rapporti tra l'Offerente, Torre SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo e i titolari delle Quote del Fondo, in merito all'esercizio del diritto di voto spettante alle Quote ovvero il trasferimento delle medesime.

Si segnala che Europa Plus, fondo alternativo di investimento anch'esso gestito da GWM, che gestisce anche IRESS, unico controllante dell'Offerente, detiene n. 5.782 quote del Fondo, corrispondenti circa il 10% delle quote del Fondo. Non sussistono accordi tra Europa Plus e Torre SGR o i suoi azionisti o componenti degli organi di amministrazione e controllo e i titolari delle Quote del Fondo.

I. COMPENSI AGLI INTERMEDIARI

Subordinatamente all'avvio del Periodo di Adesione, l'Offerente riconoscerà all'Intermediario Incaricato del Coordinamento un importo pari a Euro 70.000 (settantamila), per le attività connesse all'organizzazione e al coordinamento della raccolta delle adesioni.

Subordinatamente al perfezionamento dell'Offerta, l'Offerente riconoscerà agli Intermediari Incaricati, a titolo di commissione per la raccolta delle adesioni all'Offerta, comprensiva di ogni e qualsiasi compenso di intermediazione, una commissione pari allo 0,10% del controvalore delle Quote portate in adesione, oltre a Euro 5,00 per ciascuna Scheda di Adesione processata dai medesimi intermediari.

Gli Intermediari Incaricati riconosceranno a loro volta agli Intermediari Depositari il 50% della commissione di cui sopra relativa al controvalore delle Quote acquistate per il tramite di questi ultimi.

L. 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, 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 di 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 di Riparto (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) 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 indicati 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.

M. DOCUMENTI CHE L'OFFERENTE DEVE METTERE A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO, ANCHE MEDIANTE RIFERIMENTO E LUOGHI O SITI NEI QUALI TALI DOCUMENTI SONO DISPONIBILI PER LA CONSULTAZIONE

Il Documento di Offerta, la Scheda di Adesione e i documenti indicati nei paragrafi M.1 e M.2 sono messi a disposizione del pubblico per la consultazione:

- presso la sede legale dell'Offerente, in 6, rue Eugène Ruppert, L-2453 Lussemburgo;
- presso la sede dell'Intermediario Incaricato del Coordinamento, in Piazza Lina Bo Bardi 3, 20124 Milano;
- presso gli Intermediari Incaricati.

I suddetti documenti sono altresì messi a disposizione sul sito internet di Torre SGR (www.torresgr.com) e su quello del Global information Agent (www.morrowsodali-transactions.com) (sul quale sono, altresì, disponibili i comunicati e gli avvisi concernenti l'Offerta).

M.1 DOCUMENTI RELATIVI ALL'OFFERENTE

Copia della situazione patrimoniale dell'Offerente al 15 settembre 2021.

M.2 DOCUMENTI RELATIVI AL FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA

- Copia della relazione di gestione del Fondo Opportunità Italia al 31 dicembre 2020, corredato di estratto della relazione di stima dell'esperto indipendente, Rina Prime Value Services – Business Unit AXIA.RE;
- Copia della relazione semestrale Fondo Opportunità Italia al 30 giugno 2021 corredata di un estratto della relazione di stima dell'esperto indipendente, Rina Prime Value Services – Business Unit AXIA.RE;
- Copia del Regolamento di Gestione del Fondo Opportunità Italia;
- Copia del KID.

N. 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 quanto di propria conoscenza, i dati contenuti nel presente Documento di Offerta rispondono alla realtà e non vi sono omissioni che possano alterarne la portata.

Vittoria Holding S.á r.l.

