

FIA IMMOBILIARE "OPPORTUNITÀ" ITALIA"

Approvata la Relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2017

Valore complessivo netto del FIA: Euro 149.513.481

Valore unitario della quota: Euro 2.589,157

Incremento del valore della quota del 3,50% rispetto al 31 dicembre 2016

Dalla data di avvio incremento di valore del 5,40%.

Deliberata la distribuzione di proventi per Euro 684.371

e di un rimborso di capitale di Euro 1.500.010

Roma, 26 febbraio 2018 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato **la Relazione annuale di gestione** del FIA immobiliare di tipo chiuso denominato "Opportunità Italia" (il "FIA" o "OPI") al 31 dicembre 2017.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato la prima distribuzione di proventi dall'avvio dell'operatività del FIA per complessivi **Euro 684.371 (Euro 11,851 per quota)** e l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti per complessivi **Euro 1.500.010 (Euro 25,976 per quota)**.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del FIA al 31 dicembre 2017, al netto del rimborso parziale pro-quota di complessivi Euro 748.924 effettuato nel mese di marzo 2017, risulta pari a **Euro 149.513.481** (Euro 144.461.767 al 31 dicembre 2016).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.501,676 al 31 dicembre 2016 ad **Euro 2.589,157** al 31 dicembre 2017, con un incremento del 3,50%.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, al 31 dicembre 2017, il NAV si è incrementato di Euro 5.148.481. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 2.589,157 con un incremento del 3,57%; considerando i rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso degli anni 2016 e 2017, per un totale di Euro 45,699 per quota (complessivamente Euro 2.638.951), che hanno inciso complessivamente per l'1,83% rispetto al valore nominale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 5,40%**.

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari all'**1,36%**¹.

La variazione del NAV del FIA tra l'esercizio 2016 e l'esercizio 2017 è pari ad euro 5.051.714. Tale incremento è determinato dall'utile dell'esercizio pari ad Euro 5.800.638, dovuto principalmente al risultato della gestione dei beni immobili comprensivo di plusvalenze nette da valutazione, al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato a marzo 2017 per Euro 748.924.

Per quanto riguarda le voci del conto economico, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad **Euro 6.318.314** (Euro 5.553.877 nel 2016), gli utili da realizzo sono pari ad **Euro 1.103.651** (Euro 201.076 nel 2016), le plusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad **Euro 2.270.389** (Euro 4.799.294 nello scorso esercizio), gli oneri immobiliari e le imposte sugli immobili sono pari ad **Euro 925.977** (Euro 2.470.474 nel 2016), il risultato degli

¹ La metodologia di calcolo, richiesta dal Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, è basata sull'assunto che il partecipante abbia sottoscritto le quote alla data di avvio del FIA e che gli venga rimborsato alla data di riferimento della relazione annuale di gestione (in questo caso il 31 dicembre 2017) il valore del NAV per quota

strumenti finanziari è negativo per **Euro 211.644** (Euro 574.777 nello scorso esercizio), le minusvalenze da valutazione sulla partecipazione risulta di **Euro 91.685** (Euro 15.086 nel 2016), gli oneri di gestione ammontano ad **Euro 2.477.347** (Euro 2.390.470 nell'anno precedente) mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato negativo per **Euro 185.063** (Euro 182.880 nel 2016).

Al 31 dicembre 2017, **il portafoglio immobiliare** detenuto da OPI risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- Complesso immobiliare in via de' Musei - Palazzo Salimbeni, Bologna
- Complesso immobiliare in via de' Toschi - Palazzo Mainetti Sanmarchi, Bologna
- Immobile ad uso uffici in via Sicilia 194, Roma
- Immobile con destinazione commerciale in via Clavature 15, Bologna
- Due outlet siti a Leccio, nel comune di Reggello, Firenze, all'interno dell'outlet "The Mall";
- Immobile ad uso alberghiero in via Mecenate 89, Milano.

Il FIA, inoltre, detiene dal mese di gennaio 2016 **la partecipazione totalitaria** nella società TMall RE S.r.l. (conduttrice degli outlet di Reggello e dell'immobile di Milano di cui è per ciascun immobile titolare delle licenze commerciali).

Nel corso dell'esercizio il FIA ha effettuato **la dismissione** di due porzioni immobiliari residenziali, in data 18 settembre 2017 e 1 dicembre 2017, relativamente all'immobile di via de' Musei, rispettivamente al prezzo di Euro 2.490.000 ed Euro 370.000 generando proventi da realizzo per Euro 666.565 ed Euro 94.601 rispetto ai valori di mercato al 31 dicembre 2016.

Ha venduto inoltre tre porzioni immobiliari relativamente all'immobile di via de' Toschi, in data 18 settembre 2017, 13 ottobre 2017 e 19 dicembre 2017 rispettivamente al prezzo di Euro 270.000, Euro 1.750.000 ed Euro 570.000 generando proventi da realizzo rispetto alla valutazione al 31 dicembre 2016 per Euro 53.237, Euro 116.767 ed Euro 172.480 rispetto ai valori di mercato al 31 dicembre 2016.

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2017 ammonta ad **Euro 123.170.000** (Euro 115.500.000 al 31 dicembre 2016) mentre il valore della partecipazione nella società TMall RE ammonta ad **Euro 2.543.229** (Euro 2.084.914 nello scorso esercizio).

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 23.441.348** (Euro 13.970.251 al 31 dicembre 2016) mentre non risultano più in portafoglio strumenti per impiego di liquidità (Euro 12.294.785 alla fine dell'esercizio precedente), completamente disinvestiti.

* * *

Nella Relazione degli amministratori sull'andamento della gestione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo che hanno interessato il FIA nel corso dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 31 dicembre 2017.

In particolare, oltre alle vendite delle unità residenziali citate, si ricorda che in data 31 maggio 2017 OPI ha proceduto all'acquisto di un immobile ad uso alberghiero sito in Milano, Via Mecenate, 89, ad un prezzo complessivo di Euro 8,3 milioni, oltre imposte di legge.

L'Immobile ha una superficie complessiva di circa 4.600 Mq per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento, come definita nelle N.T.A. del P.G.T. di Milano) pari a 2.383,81 Mq ed è stato oggetto

di un intervento di ristrutturazione, effettuato dalla precedente proprietà, conclusosi nel mese di aprile 2017. L'Immobile è composto da sette piani fuori terra ed un piano interrato per un totale di 55 camere.

Contestualmente all'acquisto, OPI ha sottoscritto un contratto di locazione della durata di diciotto anni, rinnovabile per ulteriori diciotto anni, ad un canone annuo di Euro 460 mila con decorrenza dalla data di acquisto; il contratto è stato concluso con la società TMall, titolare della licenza alberghiera.

La SGR, inoltre, ha proseguito nell'attività di scouting degli investimenti al fine di raggiungere l'asset allocation strategica del FIA che prevede investimenti in immobili localizzati esclusivamente in Italia e prevalentemente nelle città di Roma e Milano.

Il Consiglio di Amministrazione di Torre, con delibera del 28 febbraio 2017, ha approvato alcune modifiche relative ai regolamenti di gestione dei FIA immobiliari gestiti dalla SGR e quotati sul segmento MIV di Borsa Italiana, compreso OPI, in adeguamento alle nuove previsioni introdotte nel Regolamento di Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 dal Provvedimento di Banca d'Italia del 23 dicembre 2016, che recepisce la Direttiva 2014/91/UE (cd. UCITS V).

Si ricorda, infine, che a decorrere dal 15 febbraio 2017 sono state avviate le negoziazioni sul MIV delle quote del FIA.

* * *

L'esercizio in esame registra proventi distribuibili per Euro 3.702.740,01. Considerando però il distribuibile negativo generato negli esercizi precedenti, pari complessivamente ad Euro 3.018.369,24, si potrà procedere alla distribuzione di complessivi **Euro 684.370,77 (Euro 11,851 per quota)**.

Inoltre il Consiglio di Amministrazione di Torre, considerando le disponibilità liquide alla data di approvazione della Relazione, e le previsioni future di cassa sia in termini di costi sia nell'ottica delle uscite afferenti agli investimenti previsti, ha stabilito di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, un rimborso parziale pro-quota a fronte dei disinvestimenti effettuati nell'anno per un importo pari a complessivi **Euro 1.500.010 (Euro 25,976 per quota)**.

La data dello stacco è fissata per il 12 marzo 2018 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 14 marzo 2018.

La Relazione di gestione del FIA immobiliare denominato Opportunità Italia al 31 dicembre 2017 è disponibile presso la sede di Torre SGR, presso la sede di Torino del Depositario Société Générale Securities Services S.p.A. e sul sito internet (www.torresgr.com), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato.

Per ulteriori informazioni

Carlo Dottarelli
Investor Relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/4797.2353
opi.investors@torresgr.com

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare Opportunita' Italia al 31/12/2017
SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	% dell'attivo	Valore complessivo	% dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	2.543.229	1,68%	14.379.699	9,90%
Strumenti finanziari non quotati	2.543.229	1,68%	2.084.914	1,44%
A1. Partecipazioni di controllo	2.543.229	1,68%	2.084.914	1,44%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
Strumenti finanziari quotati	-	-	12.294.785	8,47%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR			12.294.785	8,47%
Strumenti finanziari derivati	-	-	-	-
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	123.170.000	81,59%	115.500.000	79,53%
B1. Immobili dati in locazione	123.170.000	81,59%	115.500.000	79,53%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-			
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	-	-	-	-
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ	23.441.348	15,53%	13.970.251	9,63%
F1. Liquidità disponibile	23.441.348	15,53%	13.970.251	9,63%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	1.797.865	1,20%	1.364.678	0,94%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	70.161	0,05%	12.630	0,01%
G3. Risparmio di imposta	74.087	0,05%	860.974	0,59%
G4. Altre	1.653.617	1,10%	491.074	0,34%
TOTALE ATTIVITÀ	150.952.442	100%	145.214.628	100%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		-		-
H1. Finanziamenti ipotecari	-		-	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate				
H3. Altri	-		-	
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-		-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		-		-
L1. Proventi da distribuire				
L2. Altri debiti verso i partecipanti				
M. ALTRE PASSIVITÀ		1.438.961		752.861
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	256.969		192.521	
M2. Debiti di imposta	11.357		4.957	
M3. Ratei e risconti passivi	27.116		17.072	
M4. Altre	1.143.519		538.311	
TOTALE PASSIVITÀ		1.438.961		752.861
Valore complessivo netto del Fondo		149.513.481		144.461.767
Numero delle quote in circolazione		57.746,000		57.746,00
Valore unitario delle quote		2.589,157		2.501,676
Rimborsi e proventi distribuiti per quota (*)		45,699		32,730

(*) trattasi dei rimborsi e proventi distribuiti per quota dall'avvio dell'operatività del FIA

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/2017	31/12/2016
Importi da richiamare	-	-
Valore unitario da richiamare	-	-
Rimborsi effettuati	2.638.951	1.890.027
Valore unitario delle quote rimborsate	45,699	32,730

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare Opportunità Italia al 31/12/2017
SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2017		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(91.685)		(15.086)
A1. PARTECIPAZIONI		(91.685)		(15.086)
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(91.685)		(15.086)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		-		-
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati		(211.644)		(574.777)
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		(211.644)		(574.777)
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi	(211.644)		(418.853)	
A3.3 plus/minusvalenze			(155.924)	
Strumenti finanziari derivati		-		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-		-
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(303.329)		(589.863)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		8.766.377		8.083.773
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.318.314		5.553.877	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	1.103.651		201.076	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	2.270.389		4.799.294	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(572.689)		(1.199.419)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(353.288)		(1.271.055)	
Risultato gestione beni immobili		8.766.377		8.083.773
C. CREDITI		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti		-		-
D. DEPOSITI BANCARI		-		-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI		-		-
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		8.463.048		7.493.910

	Relazione al 31/12/2017		Relazione esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI		-		-
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITÀ				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE		-		-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		8.463.048		7.493.910
H. ONERI FINANZIARI		-		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		-		-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-	-	-	-
H1.2 su altri finanziamenti	-	-	-	-
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI		-		-
Risultato netto della gestione caratteristica		8.463.048		7.493.910
I. ONERI DI GESTIONE		(2.477.347)		(2.390.470)
I1. Provvigione di gestione SGR	(2.103.050)		(2.092.768)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(35.645)			
I3. Commissioni depositario	(36.645)		(35.879)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(28.250)		(12.000)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(37.395)		(13.950)	
I6. Altri oneri di gestione	(236.362)		(235.873)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(185.063)		(182.880)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	678		25.619	
L3. Altri oneri	(185.741)		(208.499)	
Risultato della gestione prima delle imposte		5.800.638		4.920.560
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		5.800.638		4.920.560