AVVISO n.2612	13 Febbraio 2017	MIV - Quote

Mittente del comunicato	:	BORSA ITALIANA
Societa' oggetto dell'Avviso	:	Torre SGR
Oggetto	:	Inizio delle negoziazioni delle quote del fondo "Opportunità Italia Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso" - disposizioni di Borsa

Testo del comunicato

Si veda allegato.

Disposizioni della Borsa

Denominazione del fondo:	**OPPORTUNITA' ITALIA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**
Tipo di fondo:	FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO
Titolo:	QUOTE DI FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO IMMOBILIARE CHIUSO
Oggetto:	INIZIO DELLE NEGOZIAZIONI IN BORSA
Data inizio negoziazione:	**15 Febbraio 2017**
Mercato di quotazione:	MIV
Segmento di negoziazione :	Quote di FIA

SOCIETA' DI GESTIONE DEL FONDO

Denominazione:	Torre SGR S.p.A.
Sede legale ed amministrativa:	Via Mario Carucci, n. 131 – Roma

CARATTERISTICHE SALIENTI DEI TITOLI OGGETTO DI QUOTAZIONE

Denominazione del fondo:	**OPPORTUNITA' ITALIA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**
Denominazione a listino:	QF OPPORTUNITA ITALIA
Scadenza del fondo:	31/12/2022
Numero quote oggetto di quotazione:	57.746
Valore nominale unitario delle quote oggetto di quotazione:	Euro 2.500,00
Ammontare nominale del fondo:	Euro 144.365.000,00
Valore delle quote al 30/06/2016:	Euro 2.474,239
Numero cedola in corso:	2
Quantitativo minimo di negoziazione:	1
Codice ISIN:	**IT0004966294**

INFORMAZIONI PER LA NEGOZIAZIONE SULLA PIATTAFORMA MILLENNIUM

DESCRIZIONE/LONG NAME:	QF OPPORTUNITA ITALIA
SIGLA ALFABETICA/SYMBOL:	QFOPI
SEGMENT/SECTOR:	MV1/IM1
INSTRUMENT ID:	809350
EXCHANGE MARKET SIZE:	10

IMPEGNI SPECIALIST

Specialist: Banca IMI S.p.A. (MemberID: IT2599)

- Differenziale massimo di prezzo:	5%
- Quantitativo minimo di ciascuna proposta:	0,1 *EMS

INFORMAZIONI PER I SISTEMI DI DIFFUSIONE INFORMAZIONI REGOLAMENTATE (SDIR)

CODICE NDG: 1071

***

DISPOSIZIONI DI BORSA ITALIANA

Essendosi verificate le condizioni di cui all'articolo 2.4.2 del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana, dal giorno **15 Febbraio 2017** le quote del fondo d'investimento alternativo immobiliare chiuso non riservato **"Opportunità Italia Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso"** saranno negoziate nel mercato MIV, segmento Quote di FIA e verranno contestualmente iscritte nel Listino Ufficiale.

Proposte di negoziazione: Si comunica agli operatori che il primo giorno di negoziazione delle quote del fondo FONDO OPPORTUNITA ITALIA non sarà consentita l'immissione di proposte senza limite di prezzo.

Allegati:

Stralci del prospetto informativo:
- Fattori di Rischio

Regolamento di gestione del fondo

4. *FATTORI DI RISCHIO*

(Regolamento 809/2004, Allegato I, Par. 4)

Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo

Il rischio dell'investimento nelle Quote del Fondo consiste nel possibile decremento del valore della Quota, connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito.
La partecipazione al Fondo, anche in ragione delle attuali condizioni dei mercati, espone l'investitore a un alto livello di rischiosità.
La perdita parziale o totale del capitale investito nel Fondo è insita in questa tipologia di investimenti, per cui l'investitore deve essere consapevole di tale evenienza; la SGR, infatti, non può garantire che vi sia la restituzione integrale del capitale investito. Il rendimento del Fondo può variare di anno in anno.
In relazione alle sue caratteristiche intrinseche e alla durata del Fondo, l'investimento nel Fondo è adatto agli investitori esperti per i quali esso non rappresenti l'unico programma di investimento.

Rischi connessi alla natura degli investimenti immobiliari

Gli impieghi in cui sarà investito il patrimonio del Fondo presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

I) Rischio di mercato

- rischio connesso all'evoluzione del mercato immobiliare: il mercato immobiliare è un mercato non regolamentato, caratterizzato pertanto da una non elevata efficienza informativa e, oltre ad essere condizionato dall'andamento della congiuntura economica nazionale e internazionale, risente anche di fattori di natura prospettica e settoriale; si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività degli attivi immobiliari in cui è investito il Fondo in relazione non solo alla tipologia ed alla localizzazione geografica degli stessi, ma anche, principalmente, in dipendenza di fattori legati a situazioni locali, quali modifiche delle politiche di assetto del territorio e piani urbanistici, ovvero modifiche del quadro normativo e regolamentare di natura civilistica, amministrativa, fiscale ed ambientale;
- rischio connesso all'andamento del mercato delle locazioni: la redditività degli immobili è soggetta a variazioni dipendenti dall'evoluzione dell'economia nazionale e internazionale, in particolare, e a titolo esemplificativo, per quanto concerne l'andamento della produzione e della disponibilità di reddito, dei tassi d'interesse e degli indici dei prezzi. E' pertanto possibile che nel corso della durata del Fondo la redditività del portafoglio immobiliare possa subire variazioni, in particolare in occasione dei rinnovi dei contratti di locazione alle loro scadenze naturali oppure per la necessità di reperire nuovi locatari in caso di mancato rinnovo, risoluzione o recesso oppure di reperire acquirenti. In tali ultime circostanze possono anche verificarsi situazioni di mancata locazione, durante il tempo necessario a reperire nuovi locatori o acquirenti, che incidono sulla redditività del Fondo.

II) Rischio connesso all'inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili

Possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati; inoltre, deve essere considerato il generale rischio connesso alla concentrazione degli affitti in capo ai medesimi conduttori (sia in termini di immobili locati che di ammontare dei canoni di locazione) e ad eventuali situazioni di insolvenza o sofferenza dei medesimi. In

caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione, emerge il rischio legato alla stipulazione di nuovi contratti di locazione entro un breve periodo di tempo ed alle medesime condizioni economiche.

III) Rischio connesso alla qualità tecnica e redditività dei beni immobili

Le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili; in questo contesto, l'attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l'adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare.

IV) Rischio urbanistico ed ambientale

Sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza non previste, i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo.

V) Rischio connesso a possibili eventi naturali e/o accidentali

Tali eventi sono suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo.

VI) Rischio di non agevole valutazione degli immobili

Non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili. La SGR si avvale di Esperti Indipendenti per ottenere una valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate. Ciononostante le operazioni di investimento e disinvestimento riguardanti tali beni sono soggette a procedure negoziali, riguardanti anche la formazione del prezzo, dalle quali possono emergere differenze tra il prezzo convenuto ed il valore indicato dagli Esperti Indipendenti. Si deve inoltre considerare che l'effettiva esecuzione delle operazioni può avvenire in un periodo caratterizzato da condizioni di mercato diverse da quelle esistenti al momento della valutazione del bene o dalla stipula dei primi impegni contrattuali propedeutici alla realizzazione dell'operazione.

VII) Rischio di liquidità

Lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente. Pertanto il Fondo potrebbe non essere in grado di far fronte agli impegni assunti nei confronti dei propri soggetti creditori a causa dell'insufficienza dei mezzi propri rispetto alle passività o del non ottimale bilanciamento tra attività prontamente liquidabili e passività esigibili.
Tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle Quote oltre i termini di scadenza del Fondo, comportando per la SGR la necessità di ricorrere al periodo di grazia; esse, inoltre, potrebbero riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della Quota.

VIII) Rischio connesso all'investimento in parti di OICR

L'investimento di una quota del patrimonio del Fondo nel patrimonio di altri OICR – italiani ed esteri – espone il Fondo medesimo al rischio di subire gli effetti negativi delle eventuali oscillazioni di valore delle quote degli OICR oggetto di investimento.

IX) Rischio connesso all'investimento in società immobiliari non quotate

Rappresenta il rischio derivante dalla riduzione del valore delle partecipazioni al verificarsi dei rischi immobiliari sopra elencati.

Rischi relativi alla gestione del Fondo

X) Rischio di concentrazione

Rappresenta il rischio derivante da una esposizione eccessiva in singole iniziative immobiliari, verso singole controparti, verso soggetti appartenenti allo stesso settore economico o alla stessa area geografica. La concentrazione degli attivi nei quali le disponibilità del Fondo sono investite o l'esposizione significativa nei confronti di una controparte ovvero nei confronti di controparti che operano nello stesso settore o nella stessa area geografica, la localizzazione geografica dell'immobile (grado di saturazione nel segmento, possibili sviluppi o contrazioni nel bacino d'utenza derivanti da fattori esogeni, andamento di analoghe iniziative immobiliari della specie, ecc.), portano a non escludere che flessioni del valore di un numero contenuto di attivi o il mancato adempimento di una controparte possano influenzare significativamente il Valore Complessivo Netto del Fondo ed il rimborso delle Quote.

XI) Rischio di tasso di interesse

Rappresenta il rischio di variazione dei tassi d'interesse che può avere delle ripercussioni sui contratti di finanziamento (ove accesi) in particolare sugli interessi passivi e sui differenziali che il Fondo è tenuto a riconoscere agli istituti di credito.

XII) Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria

La SGR può avvalersi della leva finanziaria nella gestione del Fondo. Ove il rendimento delle attività del Fondo sia superiore al costo dei debiti finanziari contratti dal Fondo, il ricorso all'indebitamento finanziario consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri del Fondo e quindi il ritorno sull'investimento. Al contrario, in caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo ad un livello inferiore al costo dei relativi debiti finanziari, il ricorso all'indebitamento ha un effetto di accentuazione delle perdite. Il ricorso all'indebitamento finanziario esercita un analogo effetto amplificativo dell'impatto sul Valore Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote derivante da una variazione del valore delle attività dello stesso. Qualora il Fondo sia indebitato, un eventuale incremento del valore delle attività si rifletterebbe in un aumento più che proporzionale del valore del Fondo e, conseguentemente, delle Quote. Specularmente, un'eventuale contrazione del valore delle attività determina una riduzione più che proporzionale del Valore Complessivo Netto del Fondo e delle relative Quote. Il ricorso all'indebitamento può comportare l'esposizione del Fondo al rischio di oscillazione dei tassi d'interesse; una variazione in aumento dei tassi d'interesse può comportare infatti un incremento degli oneri finanziari del Fondo con la conseguente compressione della sua redditività.

XIII) Rischio di controparte

Rappresenta il rischio che la controparte con la quale si è conclusa una operazione o una negoziazione non adempia nei modi e/o nei tempi stabiliti agli obblighi contrattuali assunti; è compreso in questo fattore di rischio anche il caso di affidamento di appalti di importi rilevanti.

XIV) Rischio normativo e regolamentare

Il Fondo è sottoposto a specifiche regolamentazioni del settore di appartenenza. Eventuali modifiche regolamentari, al quadro normativo nazionale e internazionale, ovvero l'adozione di nuovi provvedimenti da parte delle Autorità di Vigilanza, ovvero modifiche interpretative della normativa vigente potrebbero influire sull'attività del Fondo e sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria, sulla possibilità di perseguire efficacemente la politica di investimento e sulle operazioni di investimento.

XV) Rischio fiscale

Il rendimento dell'investimento nelle Quote da parte di ciascun Investitore potrà essere influenzato anche negativamente per effetto dell'introduzione di modifiche normative ovvero della mutata interpretazione di normative esistenti inerenti, a titolo esemplificativo, (i) al regime fiscale applicabile al Fondo e/o (ii) al trattamento fiscale applicabile agli investimenti effettuati dal Fondo e/o (iii) al trattamento fiscale applicabile alle distribuzioni effettuate dal Fondo a valere sulle Quote e/o (iv) al trattamento fiscale applicabile ai singoli Investitori.

XVI) Altri rischi operativi e legali

Rappresenta il rischio che deriva in conseguenza di errori nelle procedure interne, inefficienze nei sistemi, errori umani o eventi esterni, compresi i rischi legali. Il Fondo risulta, inoltre, esposto ad ulteriori rischi che possono determinare una diminuzione del valore unitario delle Quote, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: interruzioni o ritardi nell'esecuzione di eventuali lavori appaltati, eventi di natura eccezionale non coperti da polizze assicurative, azioni legali o tributarie passive, altri rischi operativi legati alla gestione degli attivi.

Per una descrizione dei rischi più strettamente connessi alla sottoscrizione delle quote del Fondo si rinvia al paragrafo 2 della Nota Informativa.