

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo	
Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.	
Prodotto	
"Opportunità Italia – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" ("OPI" o il "Fondo"), codice ISIN IT0004966294, ideato e gestito da Torre SGR S.p.A. (la "SGR"), sito web www.torresgr.com . Per ulteriori informazioni chiamare il numero 06.47972353 o inviare una e-mail all'indirizzo opi.investors@torresgr.com . L'autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave è la Consob. Il presente documento contenente le informazioni chiave è stato predisposto in data 28 marzo 2019	
State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione	
Cos'è questo prodotto?	
Tipo	OPI è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso. Il fondo è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla SGR.
Obiettivi	
Scopo del Fondo è l'investimento collettivo 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. L'acquisto di quote del Fondo consente pertanto agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio del Fondo.	
Attività di investimento sottostanti	Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, in partecipazioni in società immobiliari e/o in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare, siti prevalentemente a Roma e a Milano ("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 del Fondo, 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 ("Investimento Residuale").
Rapporto tra il rendimento di OPI e le attività di investimento	Il rendimento di OPI è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività delle attività di investimento sottostanti. Il valore unitario delle quote del Fondo è calcolato dalla SGR con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare, entro 60 (sessanta) giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 (trenta) giorni dalla fine di ogni semestre solare.
Principali fattori da cui dipende il rendimento	Il rendimento del Fondo è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività dei beni e delle attività oggetto di investimento. Tali variazioni, a propria volta, possono essere influenzate da diversi fattori, tra i quali, relativamente all'Investimento Tipico si segnalano: evoluzione del mercato immobiliare, condizioni di smobilizzo degli immobili, eventuali inadempimenti contrattuale dei conduttori degli immobili, livello di indebitamento del Fondo, ottenimento di eventuali autorizzazioni necessarie agli interventi previsti sul patrimonio immobiliare (valorizzazione, riconversione ecc...). Relativamente all'Investimento Residuale, il rendimento è influenzato principalmente dalla remunerazione dei relativi investimenti, che è di norma inferiore rispetto alla redditività complessiva degli investimenti immobiliari.
Modalità di determinazione del rendimento	Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili al netto delle imposte anche future generati annualmente, e al netto della differenza tra plusvalenze e minusvalenze non realizzate sui beni costituenti l'Investimento Tipico, risultanti dalla relazione annuale del Fondo ovvero dal documento contabile appositamente redatto dalla Società di Gestione.
Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto	
Esigenze, caratteristiche o obiettivi dell'investitore	Tenuto conto delle possibili oscillazioni del valore e della redditività delle attività oggetto dell'investimento, il potenziale investitore nel Fondo è disposto ad accettare la possibilità di fluttuazioni, anche significative, del prezzo di mercato a fronte dell'opportunità di ottenere rendimenti maggiori, nonché ad accettare la possibile immobilizzazione del capitale investito almeno sino alla data di scadenza del Fondo.
Orizzonte temporale	I potenziali investitori hanno un orizzonte temporale di investimento compatibile con la scadenza del Fondo e dunque, non inferiore a 4 anni (almeno sino al 31 dicembre 2022). L'orizzonte temporale effettivo potrebbe estendersi in caso di ricorso al c.d. "periodo di grazia". Al riguardo, si veda quanto specificato nella sezione "Periodo di detenzione raccomandato".
Conoscenza teorica del	Il potenziale investitore ha conoscenza del prodotto maturata in via privilegiata attraverso un'esperienza

prodotto e del mercato finanziario o esperienza pregressa in investimenti relativi a prodotti analoghi	pregressa di investimento in OICR immobiliari. Il potenziale investitore è in grado comprendere quali siano i principali fattori in grado di influenzare il valore delle quote, e di apprezzare in particolare l'incidenza dell'andamento del mercato immobiliare sul valore del prodotto.
Capacità di sostenere le perdite	Il potenziale investitore nel Fondo è disposto a sopportare perdite potenziali del capitale investito anche di entità significativa. L'eventuale risultato negativo dell'investimento è connesso alla riduzione/perdita di valore dei beni e della attività in cui il Fondo è investito, nonché ad eventuali oscillazioni dei valori di borsa del Fondo.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore sintetico di rischio



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto fino alla data del 31 dicembre 2022. Il rischio effettivo può variare significativamente in caso di disinvestimento in una fase iniziale e la somma rimborsata potrebbe essere minore.

Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto ovvero potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

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 (cfr. sezione "Altre informazioni rilevanti").

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto potreste incorrere in significative perdite.

Scenari di performance – Investimento 10.000,00 Euro		1 anno	2 anni	4 anni
Scenario sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	4.054	4.483	5.822
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-60,8%	-35,0%	-13,3%
Scenario moderato	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	8.446	8.808	10.447
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-15,9%	-6,4%	1,1%
Scenario favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	9.910	10.258	12.028
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-0,9%	1,3%	4,9%

Questa tabella mostra gli importi dei possibili rimborsi nel periodo di detenzione raccomandato, in scenari diversi ed ipotizzando un investimento di 10.000,00 Euro.

Gli scenari presentati mostrano la possibile performance dell'investimento, ipotizzando che l'acquisto delle quote avvenga alla data di pubblicazione del presente documento ad un prezzo pari all'ultimo NAV pubblicato del Fondo (31/12/2018), e dunque senza tenere conto del valore di quotazione corrente sul MTA e dello sconto di tale valore rispetto al NAV.

Gli scenari possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti analoghi, tenendo conto della circostanza per cui la natura chiusa del Fondo impedisce al sottoscrittore, fatte salve le ipotesi di eventuale riapertura delle sottoscrizioni o di compravendite fuori dal mercato di quotazione, di entrare o di uscire a valori di NAV.

Gli scenari presentati sono una stima della performance futura sulla base di prove relative alle variazioni passate del valore di questo investimento e non sono un indicatore esatto. Gli importi dei rimborsi varieranno a seconda della performance del mercato e del periodo di tempo per cui è mantenuto il prodotto.

Questo prodotto non è facilmente liquidabile. Ciò significa che è difficile stimare l'importo del possibile rimborso in caso di disinvestimento prima della scadenza del Fondo.

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale, ma possono non comprendere tutti i costi da voi pagati al consulente o al distributore. Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso.

Cosa accade se la SGR non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza della SGR e/o del Fondo.

Quali sono i costi?

Andamento dei costi nel tempo - La diminuzione del rendimento (Reduction in Yield — RIY) esprime l'impatto dei costi totali sostenuti sul possibile rendimento dell'investimento. I costi totali tengono conto dei costi una tantum, correnti e accessori. Gli importi

qui riportati corrispondono ai costi cumulativi del prodotto in tre periodi di detenzione differenti (non sono previste penali per uscita anticipata). Questi importi si basano sull'ipotesi che siano investiti 10 000 EUR. Gli importi sono stimati e potrebbero cambiare in futuro.

Investimento 10.000,00 Euro Scenari	In caso di disinvestimento dopo 1 anno	In caso di disinvestimento dopo 2 anni	In caso di disinvestimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato
Costi totali (€)	939	1.386	2.472
Impatto sul rendimento (RIY) per anno (%)	9,39%	7,50%	6,47%

Composizione dei Costi - La seguente tabella presenta: a) l'impatto, per anno, dei differenti tipi di costi sul possibile rendimento dell'investimento alla fine del periodo di detenzione raccomandato, b) il significato delle differenti categorie di costi applicabili all'investimento.

Costi una tantum	Costi di ingresso	N.A.	N.A.
	Costi di uscita	N.A.	N.A.
Costi ricorrenti	Costi di transazione del portafoglio	0,75%	Impatto dei nostri costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.
	Altri costi correnti	5,67%	Impatto dei costi che tratteniamo ogni anno per gestire i vostri investimenti.
Oneri accessori	Commissioni di performance	N.A.	N.A.
	Carried interests (commissioni di overperformance)	0%	Impatto dei carried interest. Tratteniamo questa commissione se l'investimento ha ottenuto una performance superiore al 5%.

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: almeno sino alla scadenza (31 dicembre 2022, salvo periodo di grazia non superiore a due anni)

La forma chiusa del Fondo comporta che il rimborso delle quote ai partecipanti avvenga allo scadere della durata del Fondo stesso – ferma restando la possibilità della SGR, con delibera motivata dell'organo amministrativo e con parere conforme dell'organo di controllo, di prorogare la durata del fondo di non oltre due anni per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti in portafoglio.

Il periodo minimo di detenzione raccomandato è stato individuato tenendo conto della forma chiusa del Fondo e delle limitazioni previste in relazione al rimborso delle quote prima della data di scadenza (31 dicembre 2022 salvo proroga per completare il processo di disinvestimento degli asset ("periodo di grazia") non superiore a due anni). Fermo restando quanto sopra, la SGR non è in grado di garantire che alla scadenza del Fondo il patrimonio venga integralmente liquidato e che, dunque, a tale data, le quote detenute dai clienti siano integralmente rimborsate. Non può escludersi pertanto che il rimborso totale delle quote avvenga in data posteriore alla data del 31 dicembre 2022, come eventualmente prorogata. È tuttavia possibile disinvestire le quote del Fondo, anche prima della scadenza, tramite vendita da effettuarsi sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento Mercato Telematico Fondi, istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., nel quale le quote del Fondo sono ammesse alle negoziazioni, rivolgendosi all'intermediario ove sono depositate le quote. La compravendita sarà effettuata al prezzo di mercato rilevato al momento del perfezionamento dell'operazione. Tale prezzo potrà essere anche significativamente inferiore a quello risultante dai documenti contabili del Fondo, i quali esprimono l'effettiva struttura patrimoniale del prodotto. Non sono previste penali di uscita anticipata da corrispondere al Fondo o alla SGR, mentre l'intermediario potrà applicare una commissione di trading sulla base delle condizioni contrattuali concordate con il cliente. Fermo restando quanto sopra, il disinvestimento anticipato potrebbe perfezionarsi attraverso una vendita delle quote, *off the market*, effettuata a cura e spese del cliente ad un prezzo concordato con il terzo acquirente. In tal caso l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare le quote.

Come presentare reclami?

Per ogni reclamo avente ad oggetto il Fondo, ovvero la condotta del gestore, il cliente può presentare un reclamo scritto agli indirizzi della SGR di seguito riportati. Nel reclamo il cliente dovrà indicare l'oggetto delle contestazioni e l'esposizione delle relative ragioni, così da consentire alla SGR di poter procedere alle opportune verifiche. Il reclamo è riscontrato dalla SGR al cliente per iscritto entro 60 giorni solari dalla data di ricevimento del medesimo. I reclami devono essere inviati per iscritto ad uno dei seguenti indirizzi: Torre SGR S.p.A., Via Barberini n. 50, 00187 – Roma; Email: opi.investors@torresgr.com; PEC: torresgr@cert.torresgr. Per maggiori informazioni: http://www.torresgr.com/TORRESGR_Info_Mifid_05_2017.pdf.

Altre informazioni rilevanti

Ulteriori informazioni su OPI sono contenute nel Regolamento di Gestione del Fondo e nell'ulteriore documentazione disponibile ai sensi di legge sul sito internet: www.torresgr.com, ivi inclusi i comunicati "price sensitive" relativi al Fondo. Per quanto riguarda in particolare l'aggiornamento in merito ai risultati economici e di gestione di OPI, si prega di fare riferimento alle informazioni contenute nelle relazioni di gestione periodiche del Fondo disponibili sul relativo sito.