

# Bit Market Services

Informazione Regolamentata n. 1071-4-2017	Data/Ora Ricezione 28 Febbraio 2017 18:58:58	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 85569

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli

Tipologia : AVVI 01

Data/Ora Ricezione : 28 Febbraio 2017 18:58:58

Data/Ora Inizio : 28 Febbraio 2017 19:13:59

Diffusione presunta

Oggetto : Opportunità Italia: relazione annuale di gestione

## *Testo del comunicato*

Egregi Signori,

in allegato il documento con il quale si comunica l'approvazione della relazione annuale di gestione del FIA immobiliare di tipo chiuso denominato "Opportunità Italia".

Cordiali Saluti



**COMUNICATO STAMPA  
AI SENSI DELL'ART. 36 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO  
CON DELIBERA CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

**FIA IMMOBILIARE "OPPORTUNITÀ ITALIA"  
Approvata la Relazione annuale di gestione  
al 31 dicembre 2016  
Valore complessivo netto del FIA: Euro 144.461.767  
Valore unitario della quota: Euro 2.501,676**

**Incremento del NAV del 2,14% rispetto al 31 dicembre 2015**

**Dalla data di avvio incremento di valore del 1,38%.  
Distribuiti Euro 1,89 milioni a titolo di rimborso pro-quota**

**Deliberato ulteriore rimborso pro-quota di Euro 12,97**

**Roma, 28 febbraio 2017** - 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 "Opportunità Italia" (il "FIA" o "OPI") al 31 dicembre 2016.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi **Euro 748.924,40**, attribuendo a ciascuna delle n. 57.746 quote in circolazione un rimborso di **Euro 12,97**, pari allo 0,52% del loro valore di emissione e del valore della quota al 31 dicembre 2016.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del FIA al 31 dicembre 2016 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota di complessivi Euro 1.890.027 effettuato nel mese di agosto 2016, pari a **Euro 144.461.767** (Euro 141.431.234 al 31 dicembre 2015).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.449,195 al 31 dicembre 2015 ad **Euro 2.501,676** al 31 dicembre 2016, con un incremento del 2,14%.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, al 31 dicembre 2016, il NAV si è incrementato di Euro 96.767. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 2.501,676 con un incremento dello 0,07%; considerando il rimborso parziale pro-quota effettuato nel corso dell'anno, per un totale di Euro 32,73 per quota (complessivamente Euro 1.890.027), che ha inciso complessivamente per il 1,31% rispetto al valore nominale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 1,38%**.

La variazione del NAV del FIA tra l'esercizio 2015 e l'esercizio 2016 è pari ad euro 3.030.533. Tale incremento è determinato dal risultato positivo dell'esercizio pari ad Euro 4.920.560, dovuto principalmente alla gestione dei beni immobili, comprensivo di plusvalenze nette da valutazione per Euro 4.799.294, al netto del rimborso parziale pro-quota per Euro 1.890.027

Il Tasso Interno di Rendimento<sup>1</sup> del FIA risulta pari allo 0,47%.

<sup>1</sup> Tale 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 2016) il valore del NAV per quota

Per quanto riguarda le altre voci più significative del conto economico, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 5.553.877 (Euro 2.210.452 nel 2015), gli utili da realizzo sono pari ad Euro 201.076 (negativi per Euro 124.255 nel 2015), gli oneri immobiliari e le imposte sono ammontati ad Euro 2.470.474 (Euro 2.092.162 nel 2015), il risultato degli strumenti finanziari è negativo per Euro 574.777 (Euro 286.739 nello scorso esercizio), gli oneri di gestione ammontano ad Euro 2.390.470 (Euro 2.356.028 nel 2015) mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato negativo per Euro 182.880 (Euro 306.553 nel 2015).

Al 31 dicembre 2016, il portafoglio immobiliare detenuto direttamente 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 Regello, Firenze, all'interno dell'outlet "The Mall".

Il FIA, inoltre, detiene dal mese di gennaio 2016 la partecipazione totalitaria nella società immobiliare TMall RE Srl (conduttrice degli outlet di Regello di cui è titolare delle licenze commerciali).

Nel corso dell'esercizio il FIA ha effettuato la dismissione di due unità immobiliari residenziali, avvenuta in data 6 ottobre 2016, relativamente all'immobile di via de' Musei, rispettivamente al prezzo di Euro 560.000 e 390.000, generando proventi da realizzo per Euro 63.725 e Euro 137.351 rispetto ai valori di mercato al 31 dicembre 2015.

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2016 ammonta ad **Euro 115.500.000** (Euro 56.400.000 al 31 dicembre 2015) mentre il valore della partecipazione immobiliare è pari complessivamente ad **Euro 2.084.914**.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano complessivamente ad **Euro 26.265.036** (Euro 84.897.799 al 31 dicembre 2015). La riduzione degli impieghi di liquidità è dovuta al disinvestimento dei titoli in portafoglio resosi necessario per l'acquisto degli outlet siti in Reggello e per la costituzione della società TMall RE.

Il FIA non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2016.

\* \* \*

Nella Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del FIA nel corso dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 31 dicembre 2016.

In particolare, in data 3 febbraio 2016, OPI ha finalizzato la compravendita degli outlet "The Mall" e "The Castle", siti nel comune di Regello (FI), e dei relativi rami di azienda. Al fine di poter acquisire le relative licenze commerciali, OPI ha costituito una *newco*, interamente partecipata dal FIA, la TMall Re S.r.l., la quale ha sottoscritto un contratto di locazione di dodici anni con OPI, in forza del quale condurrà il complesso immobiliare su cui insiste il centro commerciale sopra citato.

Inoltre, in coerenza con le disposizioni dettate da Banca d'Italia per il "Recepimento della direttiva 2011/61/UE (AIFMD). Modifiche alla disciplina in materia di risparmio gestito. Adempimenti per le SGR che intendono essere iscritte all'albo della SGR come gestori di FIA", in data 30 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione di Torre ha approvato alcune modifiche al Regolamento di gestione del FIA.

Successivamente alla data del 31 dicembre 2016, le quote del FIA sono state ammesse, con provvedimento n. 8315 del 2 febbraio 2017, alla quotazione sul Mercato Telematico degli Investment Vehicles organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A. (il "MIV"). Le negoziazioni sono state avviate in data 15 febbraio 2017, ad un prezzo di riferimento di Euro 2.442,00, corrispondente al valore della quota al 30 giugno 2016 (Euro 2.474,239) al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di agosto 2016 (Euro 32,73). A tal proposito la SGR ha ottemperato a tutti gli oneri pubblicitari richiesti dalla normativa.

I primi di giorni di negoziazione dei titoli hanno comportato una significativa riduzione del prezzo di borsa, dovuto alle vendite effettuate da alcuni sottoscrittori per un numero molto basso di quote che, però, hanno determinato il prezzo. La consistenza patrimoniale del Fondo è quella risultante dalla Relazione di gestione e non dal corso di borsa.

\* \* \*

L'esercizio in esame registra proventi distribuibili per Euro 121.265,10. Considerando però il distribuibile negativo generato negli esercizi precedenti, pari complessivamente ad Euro 3.139.635, non si potrà procedere alla distribuzione. Tuttavia 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 di un importo per complessivi Euro 748.924,40 (Euro 12,97 per quota)**.

La data dello stacco è fissata per il 13 marzo 2017 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 15 marzo 2017.

**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 OPPORTUNITÀ ITALIA**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2016**

ATTIVITA'	Situazione al 31.12.2016		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % dell'attivo	Valore Complessivo	In % dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>14.379.699</b>	<b>9,91%</b>	<b>83.714.184</b>	<b>58,96%</b>
<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	<b>2.084.914</b>	<b>1,44%</b>		
A1. Partecipazioni di controllo	2.084.914	1,44%		
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>12.294.785</b>	<b>8,47%</b>	<b>83.714.184</b>	<b>58,96%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito			35.808.639	25,22%
A8. Parti di O.I.C.R.	12.294.785	8,47%	47.905.545	33,74%
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>115.500.000</b>	<b>79,52%</b>	<b>56.400.000</b>	<b>39,72%</b>
B1. Immobili dati in locazione	115.500.000	79,52%	56.400.000	39,72%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>13.970.251</b>	<b>9,63%</b>	<b>1.183.615</b>	<b>0,83%</b>
F1. Liquidità disponibile	13.970.251	9,63%	1.183.615	0,83%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>1.364.678</b>	<b>0,94%</b>	<b>701.552</b>	<b>0,49%</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	12.630	0,01%	22.574	0,02%
G3. Risparmio di imposta	860.974	0,59%		
G4. Altre	491.074	0,34%	678.978	0,47%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>145.214.628</b>	<b>100%</b>	<b>141.999.351</b>	<b>100%</b>

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>		<b>Situazione al 31.12.2016</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3.	Altri		
<b>I.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>752.861</b>	<b>568.117</b>
M1.	Provisioni ed oneri maturati e non liquidati	192.521	18.577
M2.	Debiti di imposta	4.957	262.001
M3.	Ratei e Risconti passivi	17.072	21.064
M4.	Altre	538.311	266.475
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>752.861</b>	<b>568.117</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>144.461.767</b>	<b>141.431.234</b>
<b>Numero Quote in circolazione</b>		<b>57.746,000</b>	<b>57.746,000</b>
<b>Valore unitario delle Quote</b>		<b>2.501,676</b>	<b>2.449,195</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota</b>		<b>32,730</b>	<b>-</b>

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI DEL FONDO

	<b>Situazione al 31.12.2016</b>	<b>Situazione al 31.12.2015</b>
<b>Importi da richiamare</b>	-	-
<b>Valore unitario da richiamare</b>	-	-
<b>Rimborsi Effettuati</b>	<b>1.890.027</b>	-
<b>Valore unitario delle quote rimborsate</b>	<b>32,730</b>	-

RELAZIONE ANNUALE DI GESTIONE ANNUALE DEL FIA IMMOBILIARE OPPORTUNITA' ITALIA

SEZIONE REDDITUALE

		Relazione al 31.12.2016	Relazione esercizio precedente
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>(589.863)</b>	<b>(286.739)</b>
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>			
A1.	PARTECIPAZIONI	(15.086)	
	A1.1 dividendi ed altri proventi		
	A1.2 utili/perdite da realizzi		
	A1.3 plus/minusvalenze	(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		
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	(574.777)	(286.739)
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi		
	A3.2 utili/perdite da realizzi	(418.853)	25.501
	A3.3 plus/minusvalenze	(155.924)	(312.240)
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
	A4.1 di copertura		
	A4.2 non di copertura		
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>(589.863)</b>	<b>(286.739)</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>8.083.773</b>	<b>283.776</b>
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	5.553.877	2.210.452
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	201.076	(124.255)
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	4.799.294	289.741
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.199.419)	(393.440)
B5.	AMMORTAMENTI		
B6.	IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(1.271.055)	(1.698.722)
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>8.083.773</b>	<b>283.776</b>
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>		
C1.	interessi attivi e proventi assimilati		
C2.	incrementi/decrementi di valore		
<b>Risultato gestione crediti</b>			
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>		
D1.	interessi attivi e proventi assimilati		
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>		
E1.	proventi		
E2.	utile/perdita da realizzi		
E3.	plusvalenze/minusvalenze		
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>7.493.910</b>	<b>(2.963)</b>

		Relazione al 31.12.2016		Relazione esercizio precedente	
<b>F.</b>	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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.	LIQUIDITA'				
	F3.1 Risultati realizzati				
	F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>7.493.910</b>		<b>(2.963)</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>				
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
	H1.1 su finanziamenti ipotecari				
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>7.493.910</b>		<b>(2.963)</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(2.390.470)</b>		<b>(2.356.028)</b>	
I1.	Provisioni di gestione sgr	(2.092.768)		(2.112.138)	
I2.	Commissioni depositario	(35.879)		(36.202)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(12.000)		(9.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(13.950)		(5.400)	
I5.	Altri oneri di gestione	(235.873)		(193.288)	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>(182.880)</b>		<b>(306.553)</b>	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	25.619		16.051	
L3.	Altri oneri	(208.499)		(322.604)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>4.920.560</b>		<b>(2.665.544)</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di imposta				
M3.	Altre imposte				
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>			<b>4.920.560</b>		<b>(2.665.544)</b>



Fine Comunicato n.1071-4

Numero di Pagine: 9