



---

## **Resoconto del Fondo Tecla**

**al 31 marzo 2017**

---

**PRELIOS Società di Gestione del Risparmio S.p.A.**

Viale Piero e Alberto Pirelli, 27 - 20126 Milano  
Telefono +39.02.6281.1 – Fax +39.02.6281.6061

Capitale Sociale € 24.558.763,00 i.v.  
Numero di iscrizione albo ex art. 35.1 TUF n. 45  
(già al n. 132 dell'albo delle SGR)

Registro delle Imprese di Milano C.F. e P.IVA 13465930157  
R.E.A. di Milano n° 1654303

Società a Socio Unico  
Gruppo Prelios  
Direzione e Coordinamento di Prelios S.p.A.

**[www.preliosgr.com](http://www.preliosgr.com)**

**Resoconto intermedio di gestione  
al 31 marzo 2017**

**INDICE**

- 1. Premessa**
- 2. Dati identificativi del Fondo**
- 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2017**
  - a. Dismissione graduale dei cespiti in portafoglio
  - b. Attività di locazione
  - c. Interventi di manutenzione straordinaria (CapEx)
  - d. Modifiche al regolamento di gestione
- 4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento**
- 5. Altri eventi rilevanti**

## 1. Premessa

Il presente documento è stato redatto ai sensi del previgente articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) e pubblicato, in via volontaria, dopo la modifica del suddetto comma per effetto dell'art. 1.1 del decreto legislativo n. 25 del 15 febbraio 2016, in attesa della emanazione del regolamento da parte di Consob<sup>(1)</sup>, come disposto dalla nuova normativa e persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento CONSOB n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il Fondo verificatisi nel trimestre di riferimento (modificato, senza impatti sull'art. 103, dalla delibera n. 19548 del 17 marzo 2016).

Il documento è disponibile al pubblico presso la sede di Prelios SGR S.p.A. (“SGR”), presso il sito Internet della stessa ([www.preliosgr.com](http://www.preliosgr.com)) e del Fondo Tecla ([www.fondotecla.com](http://www.fondotecla.com)) dove sono disponibili le altre informazioni rilevanti sulla società di gestione e sul Fondo.

## 2. Dati identificativi del Fondo

“Tecla – Fondo Uffici – FIA Italiano Immobiliare di Tipo Chiuso” (il “Fondo”) è un Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso ad apporto privato ai sensi dell'art. 12-bis del D.M. n. 228/99 (abrogato e sostituito dal decreto del 5 marzo 2015, n. 30 recante "Regolamento attuativo dell'art. 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" entrato in vigore il 3 aprile 2015).

Il Fondo è stato promosso e gestito da Prelios SGR S.p.A. ed è quotato in Borsa nel segmento MIV dal 4 marzo 2004.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del Fondo.

Tipologia (*)	Fondo di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso
Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso uffici/terziario
Depositario	State Street Bank International GmbH – Succursale Italia

---

<sup>1</sup> Consob ha aperto il 14 aprile 2016 una consultazione tramite il documento “Modifiche alla disciplina delle relazioni finanziarie periodiche introdotte dal D.lgs. 15 febbraio 2016, n. 25, che recepisce la Direttiva 2013/50/UE – Documento di Consultazione Preliminare” in cui indica l'importanza di una informativa trimestrale per la tutela degli investitori in strumenti quotati.

## Fondo Tecla

---

Esperto indipendente	Colliers Real Estate Services Italia S.r.l. con socio unico
Intermediario finanziario ex art. 12-bis, comma 3, dm n. 228/99 (abrogato dal DM 30/2015)	Merrill Lynch International
Società di revisione	Ernst & Young S.p.A.
Valore di conferimento	Euro 787 milioni
Numero quote emesse	n. 646.590
Valore nominale delle quote	Euro 258,51 al 31/12/2016
Valore unitario delle quote	Euro 82,68 al 31/12/2016
Quotazione	Segmento MIV di Borsa Italiana S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo	Euro 53,46 milioni al 31/12/2016
Valore di mercato dei beni	Euro 197,49 milioni al 31/12/2016

(\*) come da regolamento modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 febbraio 2016 in recepimento delle disposizioni della normativa italiana di recepimento della Direttiva 2011/61/UE con efficacia dal 22 marzo 2016

### 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre 2017

#### a. Dismissione graduale dei cespiti in portafoglio

Nel trimestre di riferimento il Fondo non ha perfezionato nessuna operazione di compravendita. Si segnala, tuttavia, che proseguono le attività propedeutiche alla dismissione del portafoglio immobiliare residuo del Fondo.

Dalla data di collocamento al 31 marzo 2017, il Fondo ha dismesso il 70,8% del patrimonio calcolato sul valore di apporto.

#### b. Attività di locazione

Nel trimestre di riferimento il Fondo non ha perfezionato nessuna operazione di riallocazione degli spazi liberi.

Si segnala, tuttavia, che proseguono le attività di rinegoziazione contrattuale di circa 18.500 mq ad uso uffici presso l'immobile sito in Pozzuoli, Via dei Campi Flegrei 34 con i) due aziende di primario *standing* attive sia a livello nazionale che internazionale nell'erogazione di servizi prevalentemente nel settore delle telecomunicazioni e ii) un ente pubblico operante nel settore della ricerca scientifica e tecnologica.

## Fondo Tecla

---

Si evidenzia che, a seguito della disdetta avente efficacia dal 31 marzo 2017 pervenuta da parte di un conduttore attivo nel settore dello *shipping* marittimo che occupa uno spazio di circa 600 mq ad uso prevalentemente uffici presso il comprensorio di Pozzuoli, Via dei Campi Flegrei 34, il Fondo Tecla presenta una percentuale di spazi sfitti pari al 28% circa.

### c. Interventi di manutenzione straordinaria (CapEx)

Nel corso del primo trimestre 2017 il Fondo Tecla ha sostenuto interventi di valorizzazione degli immobili, finalizzati ad incrementarne la liquidabilità e il presumibile valore di realizzo, per circa Euro 1 milione principalmente in relazione all'immobile di Pozzuoli, Via dei Campi Flegrei 34 e in maniera residuale sull'immobile di Roma, Via del Serafico 200.

### d. Modifiche al regolamento di gestione

Si comunica che a partire dal 28 febbraio 2017 sono divenute efficaci le modifiche al regolamento di gestione approvate dal Consiglio di Amministrazione della SGR per l'adeguamento alle norme italiane di recepimento della Direttiva 2014/91/UE. In particolare, nel Titolo X, Capitolo II è stato previsto che le SGR debbano adeguarsi entro il 28 febbraio 2017 alle disposizioni aventi ad oggetto (i) l'obbligo di indicare nel regolamento di gestione dei FIA immobiliari il metodo degli impegni per il calcolo della leva finanziaria e (ii) l'obbligo di indicare nel regolamento di gestione degli OICR il costo sostenuto per il calcolo del valore della quota.

## **4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento**

Alla fine del trimestre di riferimento il valore della quota del Fondo sul mercato risulta inferiore rispetto al valore della stessa al 31 dicembre 2016. In dettaglio, il valore della quota ha registrato un decremento del 26,3%, passando da Euro 111,60 del 31 dicembre 2016 ad Euro 82,25 del 31 marzo 2017.

## **5. Altri eventi rilevanti**

Proseguono, al fine di massimizzare il corrispettivo complessivo realizzabile dalla dismissione del portafoglio immobiliare residuo, le trattative con entrambi i potenziali acquirenti con cui il Consiglio di Amministrazione della SGR aveva deliberato di procedere nelle negoziazioni.

Si ricorda che uno dei due potenziali acquirenti è un investitore istituzionale internazionale di profilo *value added* che aveva presentato, nell'ambito della procedura competitiva, un'offerta condizionata di acquisto, avente ad oggetto i residui immobili di

## Fondo Tecla

---

proprietà del Fondo, per un prezzo complessivo pari ad Euro 125 milioni, al netto di IVA e oneri accessori mentre il secondo soggetto aveva manifestato successivamente l'interesse all'acquisizione dell'intero portafoglio immobiliare tramite un'offerta non vincolante.

Milano, 28 aprile 2017

**Prelios SGR S.p.A.**  
**“Tecla - Fondo Uffici – FIA Italiano**  
**Immobiliare di Tipo Chiuso”**

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
**Alberto Rossetti**