



Resoconto del Fondo Tecla

al 30 settembre 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

**Resoconto intermedio di gestione
al 30 settembre 2017**

INDICE

1. Premessa	3
2. Dati identificativi del Fondo	3
3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre 2017: dismissione del portafoglio residuo del Fondo	4
4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento	5
5. Altri eventi rilevanti	6

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⁽¹⁾, 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) e del Fondo Tecla (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

(¹) Consob ha aperto il 14 aprile 2016 una consultazione tramite il documento “*Modifiche alla disciplina delle relazioni finanziari 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 30/06/2017
Valore unitario delle quote	Euro 116,62 al 30/06/2017
Quotazione	Segmento MIV di Borsa Italiana S.p.A.
Valore complessivo netto del Fondo	Euro 75,41 milioni al 30/06/2017
Valore di mercato dei beni	Euro 192,3 milioni al 30/06/2017

(*) 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 terzo trimestre 2017: dismissione del portafoglio residuo del Fondo

Nel corso del terzo trimestre 2017 la SGR ha proseguito nelle attività finalizzate alla dismissione degli immobili costituenti il portafoglio residuo del Fondo.

In data 1° agosto 2017, si è perfezionata la vendita in favore di un FIA immobiliare gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. degli immobili siti in Milano, Via Alserio n. 10 e Roma, Via del Serafico n. 200 (“**Prima Operazione di Vendita**”).

L'operazione è stata conclusa al prezzo complessivo di Euro 77,5 milioni al netto di IVA e oneri accessori. Il prezzo è stato interamente versato in favore del Fondo contestualmente al perfezionamento della cessione degli immobili, fatta eccezione per l'importo di Euro 500.000, depositato in un *escrow account* presso il notaio rogante a garanzia di taluni impegni assunti nell'ambito della compravendita.

Si evidenzia che larga parte del corrispettivo della vendita è stato utilizzato per l'estinzione del finanziamento ipotecario contratto dal Fondo nel rispetto dei termini previsti.

In data 29 settembre 2017 è stato sottoscritto con IDeA Fimit SGR S.p.A., per conto di un FIA immobiliare riservato dalla stessa gestito, il contratto di compravendita degli immobili siti in Pozzuoli, Via Campi Flegrei n. 34; Vimodrone, Via delle Industrie n. 11; Torino, Via Bertola n. 34; Ivrea, Via Jervis n. 9; Roma, Via Chianesi n. 110 e Milano, Corso Garibaldi n. 99 (“**Seconda Operazione di Vendita**”).

L'operazione è stata conclusa al prezzo complessivo di Euro 69,9 milioni, al netto di IVA e oneri accessori. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita è stata versata a favore del Fondo la somma di Euro 29,6 milioni a titolo di prezzo di acquisto e a fronte del trasferimento degli immobili siti in Vimodrone, Torino, Ivrea e Roma. Nel contesto dell'operazione è inoltre previsto il versamento da parte del Fondo di una somma pari a Euro 350.000 in un *escrow account* presso il depositario del Fondo a garanzia di taluni impegni assunti nell'ambito della compravendita. Per quanto concerne gli immobili siti in Pozzuoli e Milano, il trasferimento degli stessi è soggetto, invece, all'espletamento delle procedure connesse all'eventuale esercizio del diritto di prelazione spettante ai soggetti aventi diritto, esercizio che dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dalle relative comunicazioni.

Si segnala inoltre che nell'ambito di entrambe le summenzionate operazioni di compravendita sono state, altresì, stipulate idonee polizze assicurative in favore degli acquirenti a copertura degli eventuali rischi connessi alla situazione di fatto e di diritto degli immobili, in modo da consentire l'ordinato e tempestivo completamento del processo di liquidazione del Fondo ed evitare potenziali sopravvenienze in capo a quest'ultimo.

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 superiore rispetto al valore della stessa al 30 giugno 2017. In dettaglio, il valore della quota ha registrato un incremento pari al 7,8%, passando da Euro 95,25 del 30 giugno 2017 ad Euro 102,70 del 29 settembre 2017, ultimo giorno di negoziazione della quota nel trimestre di riferimento.

5. Altri eventi rilevanti

In data 17 luglio 2017 si è tenuta una riunione del Comitato Consultivo del Fondo che ha (i) approvato il verbale della riunione del 27 giugno 2017, (ii) approvato la relazione nella quale sono descritte le attività svolte durante il primo semestre dell'anno 2017 e (iii) ha approvato l'accettazione delle offerte di acquisto ricevute relative alla Prima Operazione di Vendita e alla Seconda Operazione di Vendita.

In data 27 luglio 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato un rimborso parziale pro quota del valore complessivo di Euro 5 milioni (corrispondente al 6,45% del ricavato della prima Operazione di Vendita), pari ad Euro 7,73 per quota, a fronte della dismissione effettuata in data 1° agosto 2017; tale rimborso è stato effettuato con data pagamento 17 agosto 2017.

In data 28 settembre 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato un ulteriore rimborso parziale pro quota del valore complessivo di Euro 29,5 milioni (corrispondente al 99,66% del ricavato della vendita degli immobili siti in Vimodrone, Torino, Ivrea e Roma nell'ambito della Seconda Operazione di Vendita), pari a Euro 45,62 per quota; tale rimborso è stato effettuato con data pagamento 11 ottobre 2017.

A seguito dei sopramenzionati rimborsi parziali pro quota, dalla data del collocamento, il Fondo ha effettuato distribuzioni complessive (proventi e rimborsi parziali pro quota) per Euro 678,89 per quota, pari al 134,43% del capitale inizialmente sottoscritto in sede di collocamento.

In vista dell'alienazione degli immobili del Fondo oggetto di prelazione facenti parte del perimetro della Seconda Operazione di Vendita, che sarà perfezionata entro la scadenza del Fondo prevista per il 31 dicembre 2017, la SGR ha intrapreso le ulteriori attività propedeutiche al conseguimento di una ordinata liquidazione del Fondo e, a tale riguardo, si segnala che sono in fase di completamento le *due diligence* predisposte dagli *advisor* fiscali, legali e tecnici.

Milano, 26 ottobre 2017

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

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Direttore Generale
Andrea Cornetti