



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-3-2019	Data/Ora Ricezione 28 Febbraio 2019 19:28:26	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 114494

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Impelluso

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 28 Febbraio 2019 19:28:26

Data/Ora Inizio : 28 Febbraio 2019 19:40:28

Diffusione presunta

Oggetto : Opportunit Italia - Comunicato sulla  
relazione annuale di gestione

## *Testo del comunicato*

Egregi Signori,

si prega di prendere visione di quanto in allegato.

Distinti saluti.

Torre SGR S.p.A.

## COMUNICATO STAMPA

### FIA IMMOBILIARE "OPPORTUNITÀ" ITALIA"

#### Approvata la Relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2018

**Valore complessivo netto del FIA: Euro 151.420.116**

**Valore unitario della quota: Euro 2.622,175**

**Incremento del NAV dello 1,28% rispetto al 31 dicembre 2017**

**Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 4,823 milioni e incremento di valore del 8,23%**

**Deliberata la distribuzione di proventi per Euro 1.197.384 e di un rimborso di capitale di Euro 2.580.670**

**Roma, 28 febbraio 2019** - 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", il "Fondo" o "OPI") al 31 dicembre 2018.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del FIA al 31 dicembre 2018 risulta pari a pari a **Euro 151.420.116** (Euro 149.513.481 al 31 dicembre 2017).

La variazione positiva del NAV del FIA nel corso dell'esercizio 2018 è pari ad euro 1.906.635. Tale incremento è determinato dall'effetto combinato del risultato positivo dell'esercizio pari ad Euro 4.091.016, al rimborso parziale pro-quota di Euro 1.500.010 e alla distribuzione di proventi di Euro 684.371 effettuati nel mese di marzo 2018.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.589,157 al 31 dicembre 2017 ad **Euro 2.622,175** al 31 dicembre 2018, con un incremento pari ad Euro 33,018 (ovvero pari a 1,28%), di cui Euro 70,845 riconducibili al risultato positivo del periodo (al netto di Euro 25,976 relativi al rimborso parziale pro quota) ed Euro 11,851 riconducibili al pagamento di proventi avvenuti nel corso del 2018.

Al 31 dicembre 2018, il prezzo di Borsa della quota risulta pari ad Euro 1.011,200 con uno sconto del 61,44% rispetto al valore del NAV alla stessa data.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, al 31 dicembre 2018, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 4.823.332 (Euro 83,527 per quota) di cui Euro 684.371 a titolo di proventi (Euro 11,851 per quota) ed Euro 4.138.961 a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 71,675 per quota).

**Rispetto all'investimento iniziale, l'incremento di valore realizzato risulta essere pari al 8,23%.**

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari a 1,64%<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La 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 2018) il valore del NAV per quota.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 6.607.898 (Euro 6.318.314 al 31 dicembre 2017), gli utili da realizzo risultano pari ad Euro 177.586 (Euro 1.103.651 al 31 dicembre 2017), le plusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 3.491.379 (Euro 2.270.389 al 31 dicembre 2017), gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 1.974.938 (Euro 925.977 al 31 dicembre 2017), la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 179.400 (Euro 91.685 al 31 dicembre 2017), gli oneri finanziari relativi al finanziamento acceso con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. ammontano ad Euro 1.058.357 (nessun onere finanziario al 31 dicembre 2017), gli oneri di gestione ammontano ad Euro 2.682.631 (Euro 2.475.543 al 31 dicembre 2017), mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 290.521 (Euro 186.867 al 31 dicembre 2017).

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2018, ammonta ad **Euro 158.680.000** (Euro 123.170.000 al 31 dicembre 2017) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari complessivamente ad **Euro 2.363.829** (Euro 2.543.229 al 31 dicembre 2017).

Al 31 dicembre 2018, il portafoglio immobiliare detenuto 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;
- ✓ i complessi immobiliari siti a Leccio, nel comune di Reggello, Firenze, all'interno dell'outlet "The Mall";
- ✓ immobile ad uso alberghiero in via Mecenate 89, Milano;
- ✓ immobile attualmente ad uso direzionale in via Bagutta, Milano.

Nel corso dell'esercizio il FIA ha effettuato la dismissione di quattro porzioni immobiliari residenziali del complesso immobiliare di via de' Musei, per un importo pari ad Euro 1.489.500, generando proventi da realizzo per complessivi Euro 58.124.

Il FIA ha venduto inoltre quattro porzioni immobiliari del complesso immobiliare di via de' Toschi, per un importo pari ad Euro 1.493.000, generando proventi da realizzo per complessivi Euro 119.462.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano complessivamente ad **Euro 11.222.612** (Euro 23.441.348 al 31 dicembre 2017).

Il FIA, alla data del 31 dicembre 2018, risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 20.000.000** (nessun debito per finanziamenti bancari al 31 dicembre 2017).

\* \* \*

La SGR sta procedendo alla dismissione delle unità immobiliari residenziali dei complessi immobiliari di via de' Toschi e via de' Musei. In coerenza con le esigenze degli acquirenti, le vendite si stanno perfezionando dismettendo prevalentemente gli appartamenti nello stato di fatto in cui si trovano senza opere di ristrutturazione.

Si segnala che sono in corso attività volte alla realizzazione di ulteriori operazioni di investimento su Roma e Milano, anche alla luce delle disponibilità rivenienti alla linea di finanziamento, in coerenza con il limite di concentrazione geografica.

Si rinvia alla Relazione annuale di gestione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del 2018 e fino all'approvazione della relazione di gestione.

In particolare, si ricorda che in data 12 dicembre 2018 il Fondo ha acquisito un immobile attualmente ad uso direzionale in corso di valorizzazione sito in Milano, Via Bagutta ad un prezzo complessivo di Euro 34.000.000, costituito da sette piani fuori terra e due piani interrati, per un totale di oltre 3.000 mq di superficie lorda.

\* \* \*

L'esercizio in esame registra proventi distribuibili per **Euro 1.197.383,99 (Euro 20,735 per quota)**. Considerando i proventi generati negli anni precedenti, interamente distribuiti a marzo 2018 per un importo complessivo di **Euro 684.370,77 (Euro 11,851 per quota)**, si potrà procedere alla distribuzione di complessivi **Euro 1.197.383,99 (Euro 20,735 per quota)**.

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR - tenuto conto delle disponibilità liquide alla data di approvazione della Relazione annuale di gestione e delle 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, con riferimento alle porzioni dei complessi immobiliari siti in Bologna in via de' Musei e via de' Toschi, per un importo pari a complessivi **Euro 2.580.670 (Euro 44,690 per quota)**.

La percentuale complessiva dell'importo posto a rimborso parziale pro-quota rispetto al ricavato di vendita al netto delle plusvalenze/minusvalenze da realizzo dei cespiti disinvestiti è pari al 92,0%.

La data dello stacco della cedola è fissata per il **19 marzo 2019** e le relative operazioni di pagamento inizieranno il **21 marzo 2019**.

La Relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2018 del Fondo è disponibile presso la sede di Torre SGR, presso la sede di Torino del Depositario Société Générale Securities Services S.p.A. e sul sito internet ([www.torresgr.com](http://www.torresgr.com)), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato.

**Per ulteriori informazioni**

Ivana Impelluso  
Investor Relator  
Torre SGR S.p.A.  
Tel. +39 06/4797.2079  
[opi.investors@torresgr.com](mailto:opi.investors@torresgr.com)

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>2.363.829</b>	<b>1,36%</b>	<b>2.543.229</b>	<b>1,68%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	2.363.829	1,36%	2.543.229	1,68%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>158.680.000</b>	<b>91,33%</b>	<b>123.170.000</b>	<b>81,59%</b>
B1. Immobili dati in locazione	122.530.000	70,52%	123.170.000	81,59%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	36.150.000	20,81%	-	-
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>11.222.612</b>	<b>6,46%</b>	<b>23.441.348</b>	<b>15,53%</b>
F1. Liquidità disponibile	11.222.612	6,46%	23.441.348	15,53%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>1.480.752</b>	<b>0,85%</b>	<b>1.797.865</b>	<b>1,20%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	40.077	0,02%	70.161	0,05%
G3. Risparmio di imposta	93.251	0,05%	74.087	0,05%
G4. Altre	33.561	0,02%	31.626	0,03%
G5. Crediti verso Locatari*	1.313.863	0,76%	1.621.991	1,07%
G5.A Crediti lordi	1.437.674	0,83%	1.621.991	1,07%
G5.B Fondo svalutazione crediti	(123.811)	-0,07%	-	0,00%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>173.747.193</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.952.442</b>	<b>100,00%</b>

(\*) Al 31 dicembre 2017 è stata effettuata una riclassifica da G4 a G5 per omogeneità di confronto con l'esercizio corrente

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2018	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>20.000.000</b>	-
H1. Finanziamenti ipotecari	20.000.000	
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. 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. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	-
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>	<b>2.327.077</b>	<b>1.438.961</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	385.266	256.969
M2. Debiti di imposta	95.796	11.357
M3. Ratei e risconti passivi	948.375	27.116
M4. Altre	897.640	1.143.519
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>22.327.077</b>	<b>1.438.961</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>151.420.116</b>	<b>149.513.481</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>57.746,000</b>	<b>57.746,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>2.622,175</b>	<b>2.589,157</b>
<b>Rimborsi e proventi distribuiti per quota**</b>	<b>83,526</b>	<b>45,699</b>

(\*\*) trattasi dei rimborsi e proventi distribuiti per quota dall'avvio dell'operatività del FIA

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/18	31/12/17
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	4.138.961	2.638.951
Valore unitario delle quote rimborsate	71,675	45,699

**Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso  
FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2018**

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 31/12/2018		Relazione dell'esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		<b>(179.400)</b>		<b>(91.685)</b>
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi			-	
A1.2 utili/perdite da realizzi			(91.685)	
A1.3 plus/minusvalenze	(179.400)			
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>		-		<b>(211.644)</b>
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi			(211.644)	
A3.3 plus/minusvalenze				
<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>(179.400)</b>		<b>(303.329)</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>				
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.607.898		6.318.314	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	177.586		1.103.651	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	3.491.379		2.270.389	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.075.479)		(572.689)	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(899.459)		(353.288)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>8.301.925</b>		<b>8.766.377</b>
<b>C. CREDITI</b>		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		-		-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>		-		-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>		-		-
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>8.122.525</b>		<b>8.463.048</b>

	Relazione al 31/12/2018		Relazione dell'esercizio precedente	
<b>F. 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. LIQUIDITÀ				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
<b>G. 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>8.122.525</b>		<b>8.463.048</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(1.058.357)</b>		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(29.611)			
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(1.028.746)			
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>7.064.168</b>		<b>8.463.048</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(2.682.631)</b>		<b>(2.475.543)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(2.073.264)		(2.103.050)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(35.140)		(35.645)	
I3. Commissioni depositario	(36.140)		(36.645)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(22.150)		(28.250)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(9.412)		(37.395)	
I6. Altri oneri di gestione*	(458.864)		(196.231)	
I7. Spese di quotazione*	(47.661)		(38.327)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(290.521)</b>		<b>(186.867)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	745		-	
L2. Altri ricavi	25.854		678	
L3. Altri oneri*	(317.120)		(187.545)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>4.091.016</b>		<b>5.800.638</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>4.091.016</b>		<b>5.800.638</b>

(\*) Al 31 dicembre 2017 è stata effettuata una riclassifica tra le voci I6 e I7, una riclassifica tra I6 e L3 per omogeneità di confronto con l'esercizio corrente

Fine Comunicato n.1071-3

Numero di Pagine: 9