



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-16-2019	Data/Ora Ricezione 30 Luglio 2019 19:23:04	MIV - Quote
--	--	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 121212

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Impelluso

Tipologia : 2.2

Data/Ora Ricezione : 30 Luglio 2019 19:23:04

Data/Ora Inizio : 30 Luglio 2019 19:30:21

Diffusione presunta

Oggetto : Opportunità Italia - Relazione Semestrale di  
Gestione

## *Testo del comunicato*

Egredi Signori,  
si prega di prendere visione di quanto allegato.  
Distinti saluti  
Torre SGR S.p.A.

## COMUNICATO STAMPA

### FIA IMMOBILIARE "OPPORTUNITÀ ITALIA"

#### Approvata la Relazione di gestione semestrale al 30 giugno 2019

**Valore complessivo netto del FIA: Euro 148.118.568**

**Valore unitario della quota: Euro 2.565,001**

**Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 148,951 per ciascuna quota e raggiunto un incremento di valore dell'8,56%**

**Roma, 30 luglio 2019** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione di gestione semestrale del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "FIA", il "Fondo" o "OPI") al 30 giugno 2019.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del FIA al 30 giugno 2019 risulta pari ad **Euro 148.118.568** (Euro 151.420.116 al 31 dicembre 2018).

La variazione negativa del NAV del FIA nel primo semestre 2019 è pari ad Euro 3.301.548. Tale decremento è determinato dall'effetto combinato di:

- risultato positivo dell'esercizio pari ad Euro 476.506;
- rimborso parziale pro-quota di Euro 2.580.670 effettuato in data 20 marzo 2019;
- distribuzione di proventi di Euro 1.197.384 effettuata in data 20 marzo 2019.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.622,175 al 31 dicembre 2018 ad **Euro 2.565,001** al 30 giugno 2019, con un decremento pari ad Euro 57,174 (ovvero pari a 2,18%), di cui Euro 8,252 riconducibili al risultato positivo del periodo (al netto di Euro 44,690 relativi al rimborso parziale pro quota) ed Euro 20,735 riconducibili al pagamento di proventi avvenuti nel corso del primo semestre 2019.

Al 30 giugno 2019, il prezzo di Borsa della quota risulta pari ad Euro 1.120,000 con uno sconto del 56,34% rispetto al valore del NAV alla stessa data.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, al 30 giugno 2019, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 8.601.386 (Euro 148,951 per quota) di cui Euro 1.881.755 a titolo di proventi (Euro 32,586 per quota) ed Euro 6.719.631 a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 116,365 per quota).

**Rispetto all'investimento iniziale, l'incremento di valore realizzato risulta essere pari all' 8,56%.**

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 3.333.048, gli utili da realizzo risultano pari ad Euro 7.468, le plusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 945.849, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 1.621.827, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 51.801, gli oneri finanziari relativi al finanziamento acceso con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. ammontano ad Euro 664.507, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.422.621, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 49.104.

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 30 giugno 2019, ammonta ad **Euro 200.735.000** (Euro 158.680.000 al 31 dicembre 2018) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari complessivamente ad **Euro 2.312.028** (Euro 2.363.829 al 31 dicembre 2018).

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano complessivamente ad **Euro 8.093.273** (Euro 11.222.612 al 31 dicembre 2018).

Il FIA, alla data del 30 giugno 2019, risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 63.200.000** (Euro 20.000.000 al 31 dicembre 2018), quindi la leva è pari al **31,5%** del valore degli immobili.

\* \* \*

Si rinvia alla Relazione di gestione semestrale per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del primo semestre 2019 e fino all'approvazione della relazione di gestione semestrale.

In particolare, si ricorda che la SGR in data 9 aprile 2019 ha concluso l'acquisto di un immobile sito in Roma, Via di San Basilio 71. Tale acquisizione si è perfezionata in data 18 giugno 2019 mediante la sottoscrizione dell'atto di avveramento di condizioni sospensive apposte all'atto di compravendita ad un prezzo complessivo pari ad Euro 41.300.000, costituito da sette piani fuori terra ed un piano interrato, per un totale di oltre 6.000 mq di superficie lorda.

L'immobile è prevalentemente locato a primari tenant operanti nel settore dell'editoria, della consulenza internazionale e nel settore finanziario.

\* \* \*

La Relazione di gestione semestrale al 30 giugno 2019 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 06/4797.2353  
[opi.investors@torresgr.com](mailto:opi.investors@torresgr.com)

Relazione semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA AL 30.06.2019

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2019		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>2.312.028</b>	<b>1,08%</b>	<b>2.363.829</b>	<b>1,36%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	2.312.028	1,08%	2.363.829	1,36%
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>200.735.000</b>	<b>93,88%</b>	<b>158.680.000</b>	<b>91,33%</b>
B1. Immobili dati in locazione	164.485.000	76,92%	122.530.000	70,52%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	36.250.000	16,96%	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>8.093.273</b>	<b>3,78%</b>	<b>11.222.612</b>	<b>6,46%</b>
F1. Liquidità disponibile	8.093.273	3,78%	11.222.612	6,46%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>2.694.229</b>	<b>1,26%</b>	<b>1.480.752</b>	<b>0,85%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	50.173	0,02%	40.077	0,02%
G3. Risparmio di imposta	-		93.251	0,05%
G4. Altre	954.262	0,45%	33.561	0,02%
G5. Crediti verso locatari	1.689.794	0,79%	1.313.863	0,76%
G5A. Crediti lordi	1.824.458	0,85%	1.437.674	0,83%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(134.664)	-0,06%	(123.811)	-0,07%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>213.834.530</b>	<b>100,00%</b>	<b>173.747.193</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2019	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>63.200.000</b>	<b>20.000.000</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	63.200.000	20.000.000
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-</b>	<b>-</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>	<b>-</b>	<b>-</b>
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>	<b>2.515.962</b>	<b>2.327.077</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	328.894	396.251
M2. Debiti di imposta	879.803	95.796
M3. Ratei e risconti passivi	192.939	948.375
M4. Altre	1.114.326	886.655
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>65.715.962</b>	<b>22.327.077</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>148.118.568</b>	<b>151.420.116</b>
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	2.565,001	2.622,175
Rimborsi e proventi distribuiti per quota (*)	148,951	83,526

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

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	30/06/19	31/12/18
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	6.719.631	4.138.961
Valore unitario delle quote rimborsate	116,365	71,675

Relazione semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30.06.2019

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2019		Relazione del periodo precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(51.801)		(111.917)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(51.801)		(111.917)	
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				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
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>(51.801)</b>		<b>(111.917)</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>2.664.539</b>		<b>2.680.412</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.333.048		3.325.700	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	7.468		109.064	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	945.849		(226.436)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(638.192)		(423.597)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(983.635)		(104.319)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>2.664.539</b>		<b>2.680.412</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>2.612.738</b>		<b>2.568.495</b>

	Relazione al 30/06/2019		Relazione del periodo 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>2.612.738</b>		<b>2.568.495</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(664.507)</b>		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(307.221)			
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(357.286)			
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>1.948.231</b>		<b>2.568.495</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(1.422.621)</b>		<b>(1.244.478)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(997.386)		(1.037.974)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(16.905)		(17.593)	
I3. Commissioni depositario	(17.405)		(18.093)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(11.350)		(12.650)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(12.011)		(6.107)	
I6. Altri oneri di gestione	(343.908)		(128.261)	
I7. Spese di quotazione	(23.656)		(23.800)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(49.104)</b>		<b>(145.520)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	564			
L2. Altri ricavi	15.503		20.050	
L3. Altri oneri	(65.171)		(165.570)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>476.506</b>		<b>1.178.497</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita del periodo</b>		<b>476.506</b>		<b>1.178.497</b>

Fine Comunicato n.1071-16

Numero di Pagine: 8