



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-9-2020	Data/Ora Ricezione 30 Luglio 2020 17:53:25	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 135558

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 30 Luglio 2020 17:53:25

Data/Ora Inizio : 30 Luglio 2020 18:00:21

Diffusione presunta

Oggetto : Fondo Opportunità Italia - Relazione  
semestrale al 30 giugno 2020

## *Testo del comunicato*

Egregi Signori,

si prega di prendere visione del documento allegato alla presente.

Distinti saluti,

Torre SGR S.p.A.

## COMUNICATO STAMPA

reso ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) n. 596/2014 e ss. mm. ii. e dell'articolo 114, comma 1, del D. Lgs. n. 58/1998 e ss. mm. ii.

### **Approvata in data odierna la Relazione semestrale al 30 giugno 2020 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "OPPORTUNITÀ ITALIA" (ISIN: IT0004966294)**

**Valore complessivo netto del Fondo: Euro 140.142.700**

**Valore unitario della quota: Euro 2.426,882**

**Alla data del 30 giugno 2020 distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 12,787 milioni**

**Roma, 30 luglio 2020** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale al 30 giugno 2020 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 30 giugno 2020, **il valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 140.142.700** a fronte di Euro 148.970.305 al 31 dicembre 2019, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 8.827.605 (-5,93%). Tale variazione è determinata dall'effetto combinato dei seguenti fattori:

- il rimborso parziale pro-quota di Euro 3.000.021 effettuato, a fronte di disinvestimenti, il 18 marzo 2020;
- la distribuzione di proventi per Euro 1.185.121 effettuata il 18 marzo 2020;
- il risultato negativo del periodo pari ad Euro 4.642.463.

**Il valore unitario della quota** è passato da Euro 2.579,751 al 31 dicembre 2019 **ad Euro 2.426,882** al 30 giugno 2020, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 152,870.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 30 giugno 2020, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 12.786.528 (Euro 221,427 per quota) di cui Euro 3.066.876 a titolo di proventi (Euro 53,110 per quota) ed Euro 9.719.652 a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 168,317 per quota).

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari a 0,92%<sup>1</sup>.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 193.555.000** (a fronte di Euro 199.565.000 al 31 dicembre 2019) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari complessivamente ad **Euro 2.074.050** (a fronte di Euro 2.183.233 al 31 dicembre 2019).

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

---

<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 (in questo caso il 30 giugno 2020) il valore del NAV per quota.

“The Mall”;

- ✓ immobile ad uso alberghiero in via Mecenate 89, Milano;
- ✓ immobile attualmente ad uso direzionale in via Bagutta 20, Milano;
- ✓ immobile attualmente ad uso direzionale in via di San Basilio 71, Roma.

Alla data del 31 dicembre 2019, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 63.200.000** (analogamente al 31 dicembre 2019); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al **32,7%**.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 6.284.857** (Euro 10.646.011 al 31 dicembre 2019).

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 30 giugno 2020, si evidenzia che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 4.287.648, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 6.117.770, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 479.130, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in Tmall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 109.183, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 934.791, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.160.876, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 47.023.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del primo semestre 2020 e fino all’approvazione della Relazione.

La Relazione 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.

\* \* \*

**Informazioni fornite ai sensi del Richiamo di attenzione n. 8/20 del 16-7-2020 della Consob e del public statement “*Implications of the COVID-19 outbreak on the half-yearly financial Reports*” del 20 maggio 2020, in merito all’epidemia Covid-19**

Facendo seguito a quanto rilevato mediante il comunicato pubblicato il 31 marzo 2020, si rappresenta come, in ragione dell’impatto generalizzato determinato su tutti i mercati e sull’economia reale dalla pandemia generata dalla diffusione del virus Covid-19, nei mesi scorsi la SGR si sia adoperata nell’ottica di garantire l’ordinario espletamento delle attività finalizzate alla gestione del Fondo.

Ciò posto, sulla base del quadro informativo disponibile – seppur caratterizzato da profonda incertezza - si è reso necessario per gli amministratori svolgere il processo di stima connesso alla Relazione al 30 giugno 2020 tenendo in debita considerazione il fattore di instabilità macroeconomica conseguente all’emergenza sanitaria.

Come emerge dalla Relazione, non è ancora possibile determinare con un elevato grado di affidabilità i fattori che potrebbero influenzare l’economia e i relativi impatti sul settore di riferimento nel secondo semestre 2020 e nei mesi successivi, facendo comunque affidamento sul fatto che tale emergenza possa rientrare, almeno parzialmente, in ragione delle misure di contenimento adottate dai governi, dalle autorità competenti nazionali ed europee nonché dalle banche centrali dei Paesi colpiti dalla diffusione del virus.

Ad ogni modo, sulla base delle valutazioni sinora svolte, si ritiene che il Covid-19 non rappresenti un fattore di incertezza sulla capacità del Fondo di mantenere la propria continuità operativa. Non si esclude, tuttavia, che l’eventuale perdurare dell’attuale emergenza sanitaria possa determinare, anche nel breve periodo, ulteriori conseguenze patrimoniali ed economico-finanziarie.

Per quanto riguarda il conto economico del primo semestre 2020, il maggiore impatto dovuto all'epidemia Covid-19 si è manifestato con una riduzione pari ad Euro 6,118 milioni del valore degli immobili del patrimonio del FIA.

Rispetto al 31 dicembre 2019, la diminuzione del *market value* del patrimonio è principalmente attribuibile alle considerazioni effettuate dall'Esperto Indipendente connesse agli impatti prodotti dalla pandemia, che - avuto riguardo alle caratteristiche del portafoglio immobiliare in oggetto - hanno tenuto conto anche di quanto riportato nelle Linee Guida Assoimmobiliare in materia di "*Valutazioni immobiliari al tempo del Covid-19*".

Non si sono manifestati altri significativi impatti sul conto economico del primo semestre 2020 posto che, come riportato nella Relazione, sono ancora in corso le negoziazioni relative alla possibile formalizzazione di accordi con i conduttori/affittuari che hanno avanzato richieste di revisione dei termini economici dei contratti di locazione e affitto di ramo d'azienda nei confronti del Fondo o della società TMall RE S.r.l., di cui il Fondo è socio unico e locatore diretto. Si ritiene, pertanto che gli effetti economici di tali accordi impatteranno sul secondo semestre del 2020 e sull'esercizio 2021.

**Per ulteriori informazioni**

Carlo Dottarelli  
Investor Relator  
Torre SGR S.p.A.  
Tel. +39 06/4797.2353  
[opi.investors@torresgr.com](mailto:opi.investors@torresgr.com)

Relazione semestrale del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30/06/2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2020		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>2.074.050</b>	<b>1,00%</b>	<b>2.183.233</b>	<b>1,02%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	2.074.050	1,00%	2.183.233	1,02%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	-	-	-
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<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>193.555.000</b>	<b>93,69%</b>	<b>199.565.000</b>	<b>93,04%</b>
B1. Immobili dati in locazione	157.905.000	76,43%	163.215.000	76,09%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	35.650.000	17,26%	36.350.000	16,95%
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 LIQUIDITÀ</b>	<b>6.284.857</b>	<b>3,04%</b>	<b>10.646.011</b>	<b>4,96%</b>
F1. Liquidità disponibile	6.284.857	3,04%	10.646.011	4,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>4.675.935</b>	<b>2,27%</b>	<b>2.121.418</b>	<b>0,98%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	82.308	0,04%	43.737	0,02%
G3. Risparmio di imposta	1.144	0,00%		
G4. Altre	784.946	0,38%	537.029	0,25%
G5. Crediti verso locatari	3.807.537	1,85%	1.540.652	0,71%
G5A. Crediti lordi	3.997.535	1,94%	1.701.640	0,79%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(189.998)	-0,09%	(160.988)	-0,08%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>206.589.842</b>	<b>100,00%</b>	<b>214.515.662</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2020	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>63.200.000</b>	<b>63.200.000</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	63.200.000	63.200.000
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>3.247.141</b>	<b>2.345.357</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.039.990	246.991
M2. Debiti di imposta	846.229	890.422
M3. Ratei e risconti passivi	134.530	139.927
M4. Altre	1.226.392	1.068.017
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>66.447.141</b>	<b>65.545.357</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>140.142.700</b>	<b>148.970.305</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>57.746</b>	<b>57.746</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>2.426,882</b>	<b>2.579,751</b>
<b>Rimborsi e proventi distribuiti per quota (*)</b>	<b>221,426</b>	<b>148,951</b>

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

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	30/06/2020	31/12/2019
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	9.719.652	6.719.631
Valore unitario delle quote rimborsate	168,317	116,365

Relazione semestrale del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30/06/2020

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2020		Relazione al 30/06/2019	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(109.183)		(51.801)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	(109.183)		(51.801)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
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 realizzati				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		(81.338)		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(81.338)			
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(190.521)		(51.801)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		(2.309.252)		2.664.539
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.287.648		3.333.048	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			7.468	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(6.117.770)		945.849	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(250.717)		(638.192)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(228.413)		(983.635)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(2.309.252)		2.664.539
<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 realizzati				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		(2.499.773)		2.612.738

	Relazione al 30/06/2020		Relazione al 30/06/2019	
<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>(2.499.773)</b>		<b>2.612.738</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(934.791)</b>		<b>(664.507)</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(822.741)		(307.221)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(112.050)		(357.286)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(3.434.564)</b>		<b>1.948.231</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(1.160.876)</b>		<b>(1.422.621)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(987.406)		(997.386)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(16.736)		(16.905)	
I3. Commissioni depositario	(17.236)		(17.405)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(11.650)		(11.350)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.451)		(12.011)	
I6. Altri oneri di gestione	(96.992)		(343.908)	
I7. Spese di quotazione	(25.405)		(23.656)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(47.023)</b>		<b>(49.104)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	469		564	
L2. Altri ricavi	49		15.503	
L3. Altri oneri	(47.541)		(65.171)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(4.642.463)</b>		<b>476.506</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>(4.642.463)</b>		<b>476.506</b>

Fine Comunicato n.1071-9

Numero di Pagine: 9