



SPAFID  
CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-4-2021	Data/Ora Ricezione 25 Febbraio 2021 18:27:19	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : Torre SGR  
Identificativo : 142825  
Informazione  
Regolamentata  
Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli  
Tipologia : 1.1  
Data/Ora Ricezione : 25 Febbraio 2021 18:27:19  
Data/Ora Inizio : 25 Febbraio 2021 18:30:10  
Diffusione presunta  
Oggetto : Opportunità Italia - Relazione annuale al 31  
dicembre 2020

*Testo del comunicato*

Egregi Signori,

si prega di prendere visione di quanto allegato.

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 annuale di gestione al 31 dicembre 2020 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

**Valore complessivo netto del FIA: Euro 136.728.594**  
**Valore unitario della quota: Euro 2.367,759**

**Alla data del 31 dicembre 2020 distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 12,786 milioni**

**Roma, 25 febbraio 2021** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2020 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 31 dicembre 2020, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 136.728.594** a fronte di Euro 148.970.305 al 31 dicembre 2019, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 12.241.711 (-8,22%). Tale variazione è determinata dall'effetto combinato del risultato negativo dell'esercizio pari ad Euro 8.056.569, del rimborso parziale pro-quota effettuato il 18 marzo 2020 pari ad Euro 3.000.021 e del pagamento dei proventi distribuiti alla stessa data pari ad Euro 1.185.121.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.579,751 al 31 dicembre 2019 ad **Euro 2.367,759** al 31 dicembre 2020, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 211,992.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 2020, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 12.786.528 (Euro 221,426 per quota) di cui Euro 3.066.876 a titolo di proventi (Euro 53,109 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 **0,52%**<sup>1</sup>.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 188.515.000**<sup>2</sup> (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 823.828** (a fronte di Euro 2.183.233 al 31 dicembre 2019).

Il portafoglio immobiliare detenuto da OPI risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ unità del complesso immobiliare in via de' Musei - Palazzo Salimbeni, Bologna;
- ✓ unità del complesso immobiliare in via de' Toschi - Palazzo Mainetti Sanmarchi, Bologna;
- ✓ immobile ad uso ufficio 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.

<sup>2</sup> La SGR si è discostata dalla valutazione dell'Esperto Indipendente per l'importo di Euro 695 mila per la cessione soggetta a condizione sospensiva di alcune unità immobiliari rogitate nel 2020 e formalizzate il 23 febbraio 2021.



“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.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 5.995.065** (Euro 10.646.011 al 31 dicembre 2019).

Alla data del 31 dicembre 2020, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 62.144.560** (a fronte di Euro 63.200.000 al 31 dicembre 2019); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 32,97%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 31 dicembre 2020, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 6.833.974, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 7.599.351, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 1.234.734, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 1.359.405, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.838.811, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 2.409.830, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 120.379.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso dell'esercizio 2020 e fino all'approvazione della stessa.

Il Consiglio di Amministrazione in data 25 febbraio 2021, in sede di approvazione della Relazione, ha stabilito, alla luce delle previsioni di cassa, del momento di instabilità economica generale, delle concessioni concordate con i *tenant* dei centri commerciali colpiti in modo particolare dal Covid-19 e della rinegoziazione del contratto di finanziamento con MPS, di non effettuare distribuzioni.

La Relazione è disponibile presso la sede di Torre SGR, presso la sede 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. 1/21 del 16-2-2021 della Consob e del documento ESMA pubblicato in data 28 ottobre 2020 riguardante le priorità di vigilanza comuni europee 2020 (“*European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports*”) in merito all'epidemia Covid-19 per quanto applicabili.**

Il fattore di instabilità macroeconomica conseguente alla diffusione del virus Covid-19 è stato tenuto adeguatamente in conto nell'ambito del processo di stima degli amministratori con riferimento alla Relazione al 31 dicembre 2020 sulla base del quadro informativo disponibile non essendo, infatti, ancora possibile determinare con un elevato grado di affidabilità gli impatti che possano influenzare l'economia e il settore di riferimento nel primo semestre 2021 e nei mesi successivi e tenendo comunque conto che tale emergenza possa rientrare almeno parzialmente in funzione delle misure di contenimento adottate dai governi, dalle autorità competenti nazionali ed europee (“*Recovery and Resilience Facility Fund*”) nonché dalle banche centrali dei Paesi colpiti dalla diffusione del virus.

Si ritiene che il Covid-19 non rappresenti un fattore di incertezza sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e sulle stime effettuate. Non si esclude, tuttavia, che l'eventuale perdurare dell'attuale emergenza sanitaria possa determinare nel breve periodo ulteriori impatti patrimoniali ed economico-finanziari oltre quelli già intervenuti nel corso dell'anno 2020.



Per quanto riguarda il conto economico dell'esercizio 2020, il maggiore impatto dovuto all'epidemia Covid-19, si è manifestato in conseguenza della riduzione di valore degli immobili del patrimonio del FIA, con minusvalenze nette per Euro 7,6 milioni, e della partecipazione nella società TMall Re per Euro 1,4 milioni che assorbe l'impatto della pandemia sulla gestione dell'Immobile Reggello.

Rispetto al 31 dicembre 2019, la diminuzione del *market value* del patrimonio immobiliare del FIA è principalmente attribuibile: (i) alla dismissione di alcune unità delle porzioni residenziali dei complessi immobiliari siti in Bologna, in via de' Musei e via de' Toschi, (ii) all'aggiornamento di alcuni parametri valutativi e dati di input utilizzati dall'Esperto Indipendente nella valutazione (i.e. tasso di inflazione, rent roll, assicurazione e IMU), (iii) alle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con il rischio Covid-19, che hanno tenuto conto anche di quanto riportato nelle Linee Guida Assoimmobiliare in materia di "Valutazioni immobiliari al tempo del Covid-19" del 30 maggio 2020 e del Valuation Practice Alert Covid-19 redatto da RICS, afferente gli Standard Tecnici e di Performance delle Valutazione al tempo del Covid-19 del 6 novembre 2020 e successivi aggiornamenti, avuto riguardo alle caratteristiche del portafoglio immobiliare in oggetto.

L'altro impatto riguarda i canoni di locazione che, in conseguenza delle agevolazioni concesse ai locatari della piastra commerciale di Bologna e alla TMall RE per l'Immobile Reggello nel corso del secondo semestre dell'esercizio e nei primi mesi dell'anno corrente a valere sul 2020, ammonta complessivamente ad Euro 1,9 milioni.

**Per ulteriori informazioni**

Carlo Dottarelli  
Investor Relator  
Torre SGR S.p.A.  
Tel. +39 06/4797.2159  
[opi.investors@torresgr.com](mailto:opi.investors@torresgr.com)

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA AL 31.12.2020

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2020		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>823.828</b>	<b>0,41%</b>	<b>2.183.233</b>	<b>1,02%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	823.828	0,41%	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>188.515.000</b>	<b>93,17%</b>	<b>199.565.000</b>	<b>93,04%</b>
B1. Immobili dati in locazione	152.965.000	75,60%	163.215.000	76,09%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	35.550.000	17,57%	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>5.995.065</b>	<b>2,96%</b>	<b>10.646.011</b>	<b>4,96%</b>
F1. Liquidità disponibile	5.995.065	2,96%	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>6.993.301</b>	<b>3,46%</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	71.181	0,04%	43.737	0,02%
G3. Risparmio di imposta	15.012	0,01%		
G4. Altre	3.084.314	1,52%	537.029	0,25%
G5. Crediti verso locatari	3.822.794	1,89%	1.540.652	0,71%
G5A. Crediti lordi	4.055.549	2,00%	1.701.640	0,79%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(232.755)	-0,11%	(160.988)	-0,08%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>202.327.194</b>	<b>100,00%</b>	<b>214.515.662</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2020	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>62.144.560</b>	<b>63.200.000</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	62.144.560	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>3.454.040</b>	<b>2.345.357</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.033.180	246.991
M2. Debiti di imposta	835.698	890.422
M3. Ratei e risconti passivi	460.964	139.927
M4. Altre	1.124.198	1.068.017
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>65.598.600</b>	<b>65.545.357</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>136.728.594</b>	<b>148.970.305</b>
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	2.367,759	2.579,751
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	221,426	148,951

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

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/2020	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 annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2020

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2020		Relazione dell'esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(1.359.405)		(180.596)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(1.359.405)		(180.596)	
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>		(148.856)		(78.554)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(148.856)		(78.554)	
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(1.508.261)		(259.150)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		(2.179.288)		5.878.984
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.833.974		7.578.151	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(179.177)		113.865	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(7.599.351)		266.900	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(781.765)		(870.128)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(452.969)		(1.209.804)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(2.179.288)		5.878.984
<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>		(3.687.549)		5.619.834

	Relazione al 31/12/2020		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>(3.687.549)</b>		<b>5.619.834</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(1.838.811)</b>		<b>(1.581.012)</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.666.798)		(1.142.880)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(172.013)		(438.132)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(5.526.360)</b>		<b>4.038.822</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(2.409.830)</b>		<b>(2.649.880)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.969.558)		(2.036.490)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(33.382)		(34.517)	
I3. Commissioni depositario	(34.382)		(35.517)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(22.500)		(23.300)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(36.765)		(15.621)	
I6. Altri oneri di gestione	(262.235)		(455.143)	
I7. Spese di quotazione	(51.008)		(49.292)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(120.379)</b>		<b>(60.700)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	862		1.038	
L2. Altri ricavi	49		15.503	
L3. Altri oneri	(121.290)		(77.241)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(8.056.569)</b>		<b>1.328.242</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>(8.056.569)</b>		<b>1.328.242</b>

Fine Comunicato n.1071-4

Numero di Pagine: 9