



SPAFID
CONNECT

| | | |
|---|--|-------------|
| Informazione Regolamentata n. 1071-9-2021 | Data/Ora Ricezione 29 Luglio 2021 19:59:27 | MIV - Quote |
|---|--|-------------|

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 150502

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 29 Luglio 2021 19:59:27

Data/Ora Inizio : 29 Luglio 2021 19:59:28

Diffusione presunta

Oggetto : Opportunità Italia - Relazione semestrale al
30 giugno 2021

Testo del comunicato

Vedi allegato.

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 2021 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

Valore complessivo netto del FIA: Euro 131.995.354
Valore unitario della quota: Euro 2.285,792

Roma, 29 luglio 2021 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione semestrale al 30 giugno 2021 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 30 giugno 2021, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 131.995.354** a fronte di Euro 136.728.594 al 31 dicembre 2020, con una diminuzione pari ad Euro 4.733.240 (-3,46%). La variazione del NAV è determinata interamente dal risultato negativo del semestre.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.367,759 al 31 dicembre 2020 ad **Euro 2.285,792** al 30 giugno 2021, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 81,967.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 185.230.000** (a fronte di Euro 188.515.000 al 31 dicembre 2020) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari complessivamente ad **Euro 325.189** (a fronte di Euro 823.828 al 31 dicembre 2020).

Il portafoglio immobiliare alla data del 30 giugno 2021 detenuto da OPI risultava 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 "The Mall";
- ✓ immobile ad uso alberghiero in via Mecenate 89, Milano, venduto in data 22 luglio 2021;
- ✓ 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 4.877.681** (Euro 5.995.065 al 31 dicembre 2020).

Alla data del 30 giugno 2021, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 61.089.120** (a fronte di Euro 62.144.560 al 31 dicembre 2020); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 32,98%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 30 giugno 2021, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 4.254.007, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 3.003.334, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 3.108.357, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 877.992, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 800.906, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.129.288, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 39.912.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del primo semestre del 2021 e fino all'approvazione della stessa.

Si evidenzia, in particolare, la vendita dell'immobile ad uso alberghiero in via Mecenate 89, Milano in data 22 luglio 2021 al prezzo di Euro 7,7 milioni e del ramo d'azienda alberghiero di proprietà della TMall Re al prezzo di Euro 500 mila, operazioni già comunicate al mercato in pari data.

Il Consiglio di Amministrazione in data 29 luglio 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), 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 30 giugno 2021 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 secondo 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 e dal piano vaccinale.

Ad ogni modo, 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 e nel primo semestre 2021.



Per quanto riguarda il conto economico del primo semestre 2021, 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 3 milioni, e della partecipazione nella società TMall Re per Euro 0,878 milioni che assorbe l'impatto della pandemia sulla gestione dell'Immobile Reggello. L'altro impatto riguarda i canoni di locazione per i quali, in conseguenza delle agevolazioni concesse e in corso di definizione 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 primo semestre 2021 hanno comportato l'appostamento di un fondo svalutazione crediti di Euro 586 mila a fronte di crediti contrattuali maturati sino al 30 giugno 2021.

Per ulteriori informazioni

Carlo Dottarelli
Investor Relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/4797.2159
opi.investors@torresgr.com

Relazione semestrale del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30/06/2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITÀ | Situazione al 30/06/2021 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|---|--------------------------|----------------------------|--|----------------------------|
| | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo | Valore complessivo | In percentuale dell'attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | 325.189 | 0,17% | 823.828 | 0,41% |
| A1. Partecipazioni di controllo | 325.189 | 0,17% | 823.828 | 0,41% |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | - | - | - | - |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | - | - | - | - |
| 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. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | 185.230.000 | 94,88% | 188.515.000 | 93,17% |
| B1. Immobili dati in locazione | 149.680.000 | 76,67% | 152.965.000 | 75,60% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 35.550.000 | 18,21% | 35.550.000 | 17,57% |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | - | - | - | - |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | - | - | - | - |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | | | | |
| E. ALTRI BENI | - | - | - | - |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ | 4.877.681 | 2,50% | 5.995.065 | 2,96% |
| F1. Liquidità disponibile | 4.877.681 | 2,50% | 5.995.065 | 2,96% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITÀ | 4.792.087 | 2,45% | 6.993.301 | 3,46% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 107.193 | 0,05% | 71.181 | 0,04% |
| G3. Risparmio di imposta | 1.144 | | 15.012 | 0,01% |
| G4. Altre | 3.947.131 | 2,02% | 3.084.314 | 1,52% |
| G5. Crediti verso locatari | 736.619 | 0,38% | 3.822.794 | 1,89% |
| G5A. Crediti lordi | 3.529.223 | 1,81% | 4.055.549 | 2,00% |
| G5B. Fondo svalutazione crediti | (2.792.604) | -1,43% | (232.755) | -0,11% |
| TOTALE ATTIVITÀ | 195.224.957 | 100,00% | 202.327.194 | 100,00% |

| PASSIVITÀ E NETTO | Situazione al 30/06/2021 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|--|--------------------------|--------------------|--|--------------------|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | | 61.089.120 | | 62.144.560 |
| H1. Finanziamenti ipotecari | 61.089.120 | | 62.144.560 | |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | | | |
| H3. Altri | | | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | - | | - |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | | | |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | | - | | - |
| L1. Proventi da distribuire | | | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | | | |
| M. ALTRE PASSIVITÀ | | 2.140.483 | | 3.454.040 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 941.708 | | 1.033.180 | |
| M2. Debiti di imposta | 52.886 | | 835.698 | |
| M3. Ratei e risconti passivi | 152.736 | | 460.964 | |
| M4. Altre | 993.153 | | 1.124.198 | |
| TOTALE PASSIVITÀ | | 63.229.603 | | 65.598.600 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | | 131.995.354 | | 136.728.594 |
| Numero delle quote in circolazione | | 57.746 | | 57.746 |
| Valore unitario delle quote | | 2.285,792 | | 2.367,759 |
| Rimborsi o proventi distribuiti per quota | | 221,426 | | 221,426 |

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

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

| | 30/06/21 | 31/12/20 |
|--|-----------|-----------|
| Importi da richiamare | | |
| Valore unitario da richiamare | | |
| Rimborsi effettuati | 9.719,652 | 9.719,652 |
| Valore unitario delle quote rimborsate | 168,317 | 168,317 |

Relazione semestrale del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30/06/2021

SEZIONE REDDITUALE

| | Relazione al 30/06/2021 | | Relazione del periodo precedente | |
|--|-------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | (877.992) | | (109.183) |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | | | | |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | (877.992) | | (109.183) | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | | | | |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A2.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A2.3 plus/minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | - | | - |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A3.3 plus/minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | (139.003) | | (81.338) |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | | |
| A4.1 di copertura | (139.003) | | (81.338) | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | (1.016.995) | | (190.521) |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | (1.746.139) | | (2.309.252) |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 4.254.007 | | 4.287.648 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | 111.545 | | | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | (3.003.334) | | (6.117.770) | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | (2.886.579) | | (250.717) | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE | (221.778) | | (228.413) | |
| Risultato gestione beni immobili | | (1.746.139) | | (2.309.252) |
| C. CREDITI | | - | | - |
| C1. Interessi attivi e proventi assimilati | | | | |
| C2. Incrementi/decrementi di valore | | | | |
| Risultato gestione crediti | | - | | - |
| D. DEPOSITI BANCARI | | - | | - |
| D1. Interessi attivi e proventi assimilati | | | | |
| E. ALTRI BENI | | - | | - |
| E1. Proventi | | | | |
| E2. Utile/perdita da realizzi | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| Risultato gestione investimenti | | (2.763.134) | | (2.499.773) |

| | Relazione al 30/06/2021 | | Relazione del periodo precedente | |
|--|-------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | | - | | - |
| 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 | | | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | - | | - |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE F ASSIMIL ATF | | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | | (2.763.134) | | (2.499.773) |
| H. ONERI FINANZIARI | | (800.906) | | (934.791) |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | (743.629) | | (822.741) | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | (57.277) | | (112.050) | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | (3.564.040) | | (3.434.564) |
| I. ONERI DI GESTIONE | | (1.129.288) | | (1.160.876) |
| I1. Provvigione di gestione SGR | (951.863) | | (987.406) | |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota | (16.133) | | (16.736) | |
| I3. Commissioni depositario | (16.633) | | (17.236) | |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | (10.850) | | (11.650) | |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | (5.451) | | (5.451) | |
| I6. Altri oneri di gestione | (103.002) | | (96.992) | |
| I7. Spese di quotazione | (25.356) | | (25.405) | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | (39.912) | | (47.023) |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 19 | | 469 | |
| L2. Altri ricavi | 13.047 | | 50 | |
| L3. Altri oneri | (52.978) | | (47.541) | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | (4.733.240) | | (4.642.463) |
| M. IMPOSTE | | - | | - |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | |
| Utile/perdita del periodo | | (4.733.240) | | (4.642.463) |

Fine Comunicato n.1071-9

Numero di Pagine: 9