

## 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.

### FIA IMMOBILIARE "OPPORTUNITÀ ITALIA"

Approvata la Relazione di gestione al 31 dicembre 2019

**Valore complessivo netto del FIA: Euro 148.970.305**

**Valore unitario della quota: Euro 2.579,751**

**Decremento del NAV dell'1,62% rispetto al 31 dicembre 2018**

**Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 8,601 milioni e incremento di valore del 9,15%**

**Approvati la distribuzione di proventi per Euro 1.185.148 (Euro 20,523 per quota) e un rimborso parziale *pro quota*, a fronte di disinvestimenti, per un importo pari a complessivi Euro 3.000.000 (Euro 51,952 per quota).**

**Roma, 27 febbraio 2020** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione di gestione del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "FIA", il "Fondo" o "OPI") al 31 dicembre 2019 (la "Relazione").

Al 31 dicembre 2019, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del FIA risulta pari a pari a **Euro 148.970.305** a fronte di Euro 151.420.116 al 31 dicembre 2018, con una variazione in diminuzione pari ad euro 2.449.811. Tale variazione può ascrivere all'effetto combinato dei seguenti fattori:

- il risultato positivo dell'esercizio pari ad Euro 1.328.242;
- il rimborso parziale pro-quota di Euro 2.580.670 effettuato, a fronte di disinvestimenti, il 20 marzo 2019;
- la distribuzione di proventi per Euro 1.197.384 effettuata il 20 marzo 2019.

Per i motivi sopra individuati, il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.622,175 al 31 dicembre 2018 ad **Euro 2.579,751** al 31 dicembre 2019, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 42,424 (ovvero pari a -1,62%).

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 2019, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 8.601.386 (Euro 148,952 per quota) di cui Euro 1.881.755 a titolo di proventi (Euro 32,587 per quota) ed Euro 6.719.631 a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 116,365 per quota).

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari a 1,52%<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 di gestione (in questo caso il 31 dicembre 2019) il valore del NAV per quota.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico del Fondo alla data del 31 dicembre 2019, si evidenzia che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 7.578.151 (Euro 6.607.898 al 31 dicembre 2018), gli utili da realizzo risultano pari ad Euro 113.865 (Euro 177.586 al 31 dicembre 2018), le plusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 266.900 (Euro 3.491.379 al 31 dicembre 2018), gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 2.079.932 (Euro 1.974.938 al 31 dicembre 2018), la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 180.596 (Euro 179.400 al 31 dicembre 2018), gli oneri finanziari relativi al finanziamento acceso con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. ammontano ad Euro 1.581.012 (1.058.357 al 31 dicembre 2018), gli oneri di gestione ammontano ad Euro 2.649.880 (Euro 2.682.631 al 31 dicembre 2018), mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 60.700 (negativo per Euro 290.521 al 31 dicembre 2018). Quanto al patrimonio immobiliare del Fondo nella Relazione si precisa, *inter alia*, che al 31 dicembre 2019:

- alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili ammonta ad **Euro 199.565.000** (a fronte di 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 2.183.233** (a fronte di Euro 2.363.829 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;
  - ✓ immobile attualmente ad uso direzionale in via di San Basilio, Roma.

Alla data del 31 dicembre 2019, il FIA 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 **31,7%** del valore degli immobili.

\* \* \*

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

\* \* \*

L'esercizio in esame registra proventi distribuibili per **Euro 1.185.148 (Euro 20,523 per quota)**. Considerando i proventi generati negli anni precedenti, distribuiti a marzo 2018 e marzo 2019, per un importo complessivo di **Euro 1.881.755 (Euro 32,587 per quota)**, si potrà procedere alla distribuzione di complessivi **Euro 1.185.148 (Euro 20,523 per quota)**.

Nel corso della riunione odierna, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR - tenuto conto della dismissione di alcune porzioni dei complessi immobiliari siti Bologna, rispettivamente in via de' Musei e via de' Toschi, avvenuta nel corso del 2019 - ha stabilito di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, un rimborso parziale pro-quota per un importo pari a complessivi **Euro 3.000.000 (Euro 51,952 per quota)**.

Quanto al pagamento del predetto rimborso, si precisa che lo stacco della cedola è previsto per il **16 marzo 2020**, con *record date* il **17 marzo 2020**, e che le relative operazioni di pagamento inizieranno il **18 marzo 2020**.



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.

**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 31.12.2019

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
Strumenti finanziari non quotati	2.183.233	1,02%	2.363.829	1,36%
A1. Partecipazioni di controllo	2.183.233	1,02%	2.363.829	1,36%
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	199.565.000	93,04%	158.680.000	91,33%
B1. Immobili dati in locazione	163.215.000	76,09%	122.530.000	70,52%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	36.350.000	16,95%	36.150.000	20,81%
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>	10.646.011	4,96%	11.222.612	6,46%
F1. Liquidità disponibile	10.646.011	4,96%	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>	2.121.418	0,98%	1.480.752	0,85%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	43.737	0,02%	40.077	0,02%
G3. Risparmio di imposta			93.251	0,05%
G4. Altre	537.029	0,25%	33.561	0,02%
G5. Crediti verso locatari	1.540.652	0,71%	1.313.863	0,76%
G5A. Crediti lordi	1.701.640	0,79%	1.437.674	0,83%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(160.988)	-0,08%	(123.811)	-0,07%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>214.515.662</b>	<b>100,00%</b>	<b>173.747.193</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO		Situazione al 31/12/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>H.</b>	<b>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.</b>	<b>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.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
L1.	Proventi da distribuire				
L2.	Altri debiti verso i partecipanti				
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITÀ</b>		<b>2.345.357</b>		<b>2.327.077</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	246.991		385.266	
M2.	Debiti di imposta	890.422		95.796	
M3.	Ratei e risconti passivi	139.927		948.375	
M4.	Altre	1.068.017		897.640	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>			<b>65.545.357</b>		<b>22.327.077</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>			<b>148.970.305</b>		<b>151.420.116</b>
Numero delle quote in circolazione			57.746		57.746
Valore unitario delle quote			2.579,751		2.622,175
Rimborsi e proventi distribuiti per quota (*)			148,951		83,526

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

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/19	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 annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2019

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2019		Relazione dell'esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(180.596)		(179.400)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(180.596)		(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>		-		-
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>		(78.554)		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(78.554)			
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(259.150)		(179.400)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		5.878.984		8.301.925
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.578.151		6.607.898	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	113.865		177.586	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	266.900		3.491.379	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(870.128)		(1.075.479)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(1.209.804)		(899.459)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		5.878.984		8.301.925
<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>		5.619.834		8.122.525

	Relazione al 31/12/2019		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>5.619.834</b>		<b>8.122.525</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(1.581.012)</b>		<b>(1.058.357)</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.142.880)		(29.611)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(438.132)		(1.028.746)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>4.038.822</b>		<b>7.064.168</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(2.649.880)</b>		<b>(2.682.631)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(2.036.490)		(2.073.264)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(34.517)		(35.140)	
I3. Commissioni depositario	(35.517)		(36.140)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(23.300)		(22.150)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(15.621)		(9.412)	
I6. Altri oneri di gestione	(455.143)		(458.864)	
I7. Spese di quotazione	(49.292)		(47.661)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(60.700)</b>		<b>(290.521)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	1.038		745	
L2. Altri ricavi	15.503		25.854	
L3. Altri oneri	(77.241)		(317.120)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>1.328.242</b>		<b>4.091.016</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>1.328.242</b>		<b>4.091.016</b>