

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%¹.

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

¹ 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), 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

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 |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | 2.074.050 | 1,00% | 2.183.233 | 1,02% |
| 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 | | | | |
| 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 | 193.555.000 | 93,69% | 199.565.000 | 93,04% |
| 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 | | | | |
| 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 | 6.284.857 | 3,04% | 10.646.011 | 4,96% |
| 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 | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITÀ | 4.675.935 | 2,27% | 2.121.418 | 0,98% |
| 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% |
| TOTALE ATTIVITÀ | 206.589.842 | 100,00% | 214.515.662 | 100,00% |

| PASSIVITÀ E NETTO | Situazione al 30/06/2020 | Situazione a fine esercizio precedente |
|--|--------------------------|--|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | 63.200.000 | 63.200.000 |
| H1. Finanziamenti ipotecari | 63.200.000 | 63.200.000 |
| 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 | 3.247.141 | 2.345.357 |
| 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 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 66.447.141 | 65.545.357 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 140.142.700 | 148.970.305 |
| Numero delle quote in circolazione | 57.746 | 57.746 |
| Valore unitario delle quote | 2.426,882 | 2.579,751 |
| Rimborsi e 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

| | 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 | |
|--|-------------------------|-------------|-------------------------|-----------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | (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 | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | - | | - |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A3.2 utili/perdite da realizzati | | | | |
| A3.3 plus/minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | (81.338) | | - |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | | |
| A4.1 di copertura | (81.338) | | | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | (190.521) | | (51.801) |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | (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) | |
| Risultato gestione beni immobili | | (2.309.252) | | 2.664.539 |
| 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 realizzati | | | | |
| E3. Plusvalenze/minusvalenze | | | | |
| Risultato gestione investimenti | | (2.499.773) | | 2.612.738 |

| | Relazione al 30/06/2020 | | Relazione al 30/06/2019 | |
|---|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
| 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 E ASSIMILATE | | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | | (2.499.773) | | 2.612.738 |
| H. ONERI FINANZIARI | | (934.791) | | (664.507) |
| 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) | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | (3.434.564) | | 1.948.231 |
| I. ONERI DI GESTIONE | | (1.160.876) | | (1.422.621) |
| 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) | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | (47.023) | | (49.104) |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 469 | | 564 | |
| L2. Altri ricavi | 49 | | 15.503 | |
| L3. Altri oneri | (47.541) | | (65.171) | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | (4.642.463) | | 476.506 |
| M. IMPOSTE | | - | | - |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | |
| Utile/perdita del periodo | | (4.642.463) | | 476.506 |