

## 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](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 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](mailto: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
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	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				
<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>	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				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	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%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>195.224.957</b>	<b>100,00%</b>	<b>202.327.194</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2021		Situazione a fine esercizio precedente	
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		<b>61.089.120</b>		<b>62.144.560</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	61.089.120		62.144.560	
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>2.140.483</b>		<b>3.454.040</b>
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	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>63.229.603</b>		<b>65.598.600</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>131.995.354</b>		<b>136.728.594</b>
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	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(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				
<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>		(139.003)		(81.338)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(139.003)		(81.338)	
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(1.016.995)		(190.521)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		(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)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(1.746.139)		(2.309.252)
<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>		(2.763.134)		(2.499.773)

	Relazione al 30/06/2021		Relazione del periodo 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 F ASSIMIL ATF				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>(2.763.134)</b>		<b>(2.499.773)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(800.906)</b>		<b>(934.791)</b>
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)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(3.564.040)</b>		<b>(3.434.564)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(1.129.288)</b>		<b>(1.160.876)</b>
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)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(39.912)</b>		<b>(47.023)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	19		469	
L2. Altri ricavi	13.047		50	
L3. Altri oneri	(52.978)		(47.541)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(4.733.240)</b>		<b>(4.642.463)</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>(4.733.240)</b>		<b>(4.642.463)</b>