



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

Approvata la proroga del periodo di grazia relativo alla durata del Fondo Opportunità Italia

Messa a disposizione del KID – "KEY INFORMATION DOCUMENT" ai sensi del REGOLAMENTO UE N. 1286/2014

Valore complessivo netto del FIA: Euro 132.357.311

Valore unitario della quota: Euro 2.292,060

Roma, 28 febbraio 2022 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. (la "SGR") nella riunione odierna ha approvato la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2021 (la "Relazione") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "FIA", il "Fondo" o "OPI").

Al 31 dicembre 2021, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 132.357.311** a fronte di Euro 136.728.594 al 31 dicembre 2020, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 4.371.283 (-3,20%). Tale variazione è determinata interamente dalla perdita del periodo.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.367,759 al 31 dicembre 2020 ad **Euro 2.292,060** al 31 dicembre 2021, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 75,699.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 2021, 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).

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 175.175.000** (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 2.344.574** (a fronte di Euro 823.828 al 31 dicembre 2020).

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 "The Mall";
- ✓ 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 7.750.391** (Euro 5.995.065 al 31 dicembre 2020).

Alla data del 31 dicembre 2021, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 56.960.720** (a fronte di Euro 62.144.560 al 31 dicembre 2020); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 32,52%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 31 dicembre 2021, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 7.979.341, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 5.226.247, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 1.383.422, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 1.527.389, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.555.952, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 2.412.716, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 108.896.

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

Il Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2022, 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 Capital Services S.p.A., 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 31 dicembre 2021 sulla base del quadro informativo disponibile non essendo, infatti, ancora possibile determinare con un elevato grado di certezza gli impatti che possano influenzare l'economia e il settore di riferimento nell'anno 2022 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.

Per quanto riguarda il conto economico dell'esercizio 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 5,2 milioni, e della partecipazione nella società TMall Re per Euro 1,5 milioni che assorbe l'impatto della pandemia sulla gestione dell'Immobile Reggello.

Rispetto al 31 dicembre 2020, la diminuzione del *market value* del patrimonio immobiliare del FIA è principalmente attribuibile all'effetto congiunto: (i) della dismissione dell'immobile sito in Milano, Via Mecenate, avvenuta nel corso del secondo semestre 2021, (ii) della vendita di alcune unità delle porzioni residenziali dei complessi immobiliari siti in Bologna, in via de' Musei e via de' Toschi, avvenuta nel corso dell'anno 2021 (iii) dell'aggiornamento di alcuni parametri oggettivi (rent roll, assicurazione) e valutativi utilizzati dall'Esperto Indipendente, a seguito dell'attuale contesto di mercato (curva dell'inflazione, rivista al rialzo nei primi due periodi, variabili finanziarie e aumento dei tassi di attualizzazione), (iv) delle considerazioni valutative effettuate dall'Esperto Indipendente connesse con

il Covid-19, avuto riguardo alla situazione locativa degli asset.

Nello specifico, con riferimento agli asset di Reggello, è stata recepita una rimodulazione dei canoni di locazione, con la previsione di incassi ridotti per l'anno 2022; inoltre per tali immobili, in considerazione della situazione locativa e dello scenario di mercato attuale, sono stati recepiti: un aumento del tasso di capitalizzazione, un incremento della *vacancy* ed una rimodulazione del *take up* per la rilocazione degli spazi alla scadenza contrattuale.

* * *

A seguito dell'accordo raggiunto con MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A., in pari data, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. ha approvato le modifiche al contratto di finanziamento.

Facendo seguito a quanto comunicato al mercato in data 27 ottobre 2021, si rende noto che in data odierna il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A., nell'esclusivo interesse degli investitori, ha deliberato di ricorrere al periodo di grazia per la durata massima prevista dall'art. 2 del regolamento di gestione del Fondo (*i.e.* due anni) e pertanto fino al 31 dicembre 2024 (il "**Periodo di Grazia**"), nonché il piano di smobilizzo degli investimenti al 31 dicembre 2024 per il completamento della liquidazione degli asset presenti nel portafoglio del Fondo.

* * *

In data odierna è stato altresì pubblicato sul sito internet della SGR (www.torresgr.com), nella sezione dedicata al Fondo OPI il KID (Key Information Document) aggiornato, come prescritto dal Regolamento UE n. 1286/2014 e dalle relative disposizioni di attuazione.

La SGR si riserva di integrare/modificare i KID pubblicati sulla base degli orientamenti che verranno successivamente resi noti dalle competenti Autorità di Vigilanza.

Per ulteriori informazioni

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

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2021

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2021		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	2.344.574	1,22%	823.828	0,41%
A1. Partecipazioni di controllo	2.344.574	1,22%	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	175.175.000	91,34%	188.515.000	93,17%
B1. Immobili dati in locazione	139.675.000	72,83%	152.965.000	75,60%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	35.500.000	18,51%	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	7.750.391	4,04%	5.995.065	2,96%
F1. Liquidità disponibile	7.750.391	4,04%	5.995.065	2,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	6.518.936	3,40%	6.993.301	3,46%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	119.317	0,06%	71.181	0,04%
G3. Risparmio di imposta			15.012	0,01%
G4. Altre	3.377.815	1,76%	3.084.314	1,52%
G5. Crediti verso locatari	3.021.804	1,58%	3.822.794	1,89%
G5A. Crediti lordi	3.666.951	1,91%	4.055.549	2,00%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(645.147)	-0,33%	(232.755)	-0,11%
TOTALE ATTIVITÀ	191.788.901	100,00%	202.327.194	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2021	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	56.960.720	62.144.560
H1. Finanziamenti ipotecari	56.960.720	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	2.470.870	3.454.040
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	1.014.581	1.033.180
M2. Debiti di imposta	4.356	835.698
M3. Ratei e risconti passivi	491.228	460.964
M4. Altre	960.705	1.124.198
TOTALE PASSIVITÀ	59.431.590	65.598.600
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	132.357.311	136.728.594
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	2.292,060	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

	31/12/21	31/12/2020
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 annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2021

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2021		Relazione dell'esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(1.527.389)		(1.359.405)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(1.527.389)		(1.359.405)	
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		(270.657)		(148.856)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(270.657)		(148.856)	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(1.798.046)		(1.508.261)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		1.504.327		(2.179.288)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.979.341		6.833.974	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	134.655		(179.177)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(5.226.247)		(7.599.351)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(958.319)		(781.765)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(425.103)		(452.969)	
Risultato gestione beni immobili		1.504.327		(2.179.288)
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		(293.719)		(3.687.549)

	Relazione al 31/12/2021		Relazione dell'esercizio 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 E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		(293.719)		(3.687.549)
H. ONERI FINANZIARI		(1.555.952)		(1.838.811)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.455.921)		(1.666.798)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(100.031)		(172.013)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(1.849.671)		(5.526.360)
I. ONERI DI GESTIONE		(2.412.716)		(2.409.830)
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.916.607)		(1.969.558)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(32.485)		(33.382)	
I3. Commissioni depositario	(33.485)		(34.382)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(23.450)		(22.500)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(10.856)		(36.765)	
I6. Altri oneri di gestione	(344.833)		(262.235)	
I7. Spese di quotazione	(51.000)		(51.008)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(108.896)		(120.378)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	19		862	
L2. Altri ricavi	12.041		49	
L3. Altri oneri	(120.956)		(121.289)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(4.371.283)		(8.056.569)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(4.371.283)		(8.056.569)