

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 2022 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

Valore complessivo netto del FIA: Euro 129.218.347
Valore unitario della quota: Euro 2.237,702

Processo di liquidazione del fondo in linea con il piano di dismissione

Approvato rimborso parziale pro-quota di Euro 14 milioni

Roma, 28 luglio 2022 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione semestrale al 30 giugno 2022 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 30 giugno 2022, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 129.218.347** a fronte di Euro 132.357.311 al 31 dicembre 2021, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 3.138.964 (-2,37%). Tale variazione è determinata interamente dalla perdita del periodo.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.292,060 al 31 dicembre 2021 ad **Euro 2.237,702** al 30 giugno 2022, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 54,358.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 30 giugno 2022, 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 138.820.000** (a fronte di Euro 175.175.000 al 31 dicembre 2021) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari complessivamente ad **Euro 1.325.705** (a fronte di Euro 2.344.574 al 31 dicembre 2021).

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 di San Basilio 71, Roma.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 21.706.861** (Euro 7.750.391 al 31 dicembre 2021).

Alla data del 30 giugno 2022, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 35.361.392** (a fronte di Euro 56.960.720 al 31 dicembre 2021); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 25,5%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 30 giugno 2022, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 4.053.125, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 884.609, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 1.666.010, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 2.402.412, il costo degli strumenti finanziari di copertura ammonta ad Euro 135.624, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 901.445, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.131.187, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 70.802.

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA alla data odierna risulta pari a **-0,20%**¹.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del primo semestre 2022 e fino all'approvazione della stessa.

* * *

Il Consiglio di Amministrazione, in sede di approvazione della Relazione, ha stabilito, alla luce della vendita dell'asset sito in Milano, Via Bagutta, e delle previsioni di cassa future, di procedere ad un rimborso parziale pro-quota per un ammontare pari ad **Euro 14 milioni**, corrispondente ad **Euro 242,441 per quota**. Il rimborso, corrispondente al 9,7% del prezzo di emissione delle quote (Euro 2.500,000) e al 10,8% del valore della quota al 30 giugno 2022 (Euro 2.237,702), sarà effettuato con data di stacco al 1° agosto 2022, *record date* al 2 agosto 2022 e inizio delle relative operazioni di pagamento dal 3 agosto 2022.

* * *

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 anche 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 2022 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 nel secondo semestre 2022 e nei mesi successivi e tenendo comunque conto che tale emergenza possa rientrare 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.

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 2022) il valore del NAV per quota.

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 – seppur apparentemente in miglioramento - possa determinare nel breve periodo ulteriori impatti patrimoniali ed economico-finanziari oltre quelli già intervenuti nel corso dell'anno 2021 e nel primo semestre 2022.

Per quanto riguarda il conto economico del primo semestre 2022, il maggiore impatto dovuto all'epidemia Covid-19, si è manifestato in conseguenza della riduzione di valore della partecipazione nella società TMall Re per Euro 2,4 milioni che assorbe l'impatto della pandemia sulla gestione dell'Immobile Reggello nonché, in misura minore, degli immobili del patrimonio del FIA, con minusvalenze nette per Euro 885 mila.

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 30/06/2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2022		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	1.325.705	0,79%	2.344.574	1,22%
A1. Partecipazioni di controllo	1.325.705	0,79%	2.344.574	1,22%
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	138.820.000	83,19%	175.175.000	91,34%
B1. Immobili dati in locazione	138.820.000	83,19%	139.675.000	72,83%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili			35.500.000	18,51%
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	21.706.861	13,01%	7.750.391	4,04%
F1. Liquidità disponibile	21.706.861	13,01%	7.750.391	4,04%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	5.013.062	3,01%	6.518.936	3,40%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	108.320	0,06%	119.317	0,06%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.898.217	2,34%	3.377.815	1,76%
G5. Crediti verso locatari	1.006.525	0,61%	3.021.804	1,58%
G5A. Crediti lordi	2.576.658	1,54%	3.666.951	1,91%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(1.570.133)	-0,93%	(645.147)	-0,33%
TOTALE ATTIVITÀ	166.865.628	100,00%	191.788.901	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2022	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	35.361.392	56.960.720
H1. Finanziamenti ipotecari	35.361.392	56.960.720
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	2.285.889	2.470.870
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	985.853	1.014.581
M2. Debiti di imposta	30.953	4.356
M3. Ratei e risconti passivi	165.080	491.228
M4. Altre	1.104.003	960.705
TOTALE PASSIVITÀ	37.647.281	59.431.590
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	129.218.347	132.357.311
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	2.237,702	2.292,060
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

	30/06/22	31/12/21
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 30/06/2022

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2022		Relazione del periodo precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(2.402.412)		(877.992)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(2.402.412)		(877.992)	
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		(135.624)		(139.003)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(135.624)		(139.003)	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(2.538.036)		(1.016.995)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		1.502.506		(1.746.139)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.053.125		4.254.007	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			111.545	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(884.609)		(3.003.334)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.465.594)		(2.886.579)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(200.416)		(221.778)	
Risultato gestione beni immobili		1.502.506		(1.746.139)
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		(1.035.530)		(2.763.134)

	Relazione al 30/06/2022		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 TERMINI E ASSIMILATI				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		(1.035.530)		(2.763.134)
H. ONERI FINANZIARI		(901.445)		(800.906)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(671.466)		(743.629)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(229.979)		(57.277)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(1.936.975)		(3.564.040)
I. ONERI DI GESTIONE		(1.131.187)		(1.129.288)
I1. Provvigione di gestione SGR	(936.747)		(951.863)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(15.877)		(16.133)	
I3. Commissioni depositario	(16.377)		(16.633)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(10.850)		(10.850)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(148)		(5.451)	
I6. Altri oneri di gestione	(125.832)		(103.002)	
I7. Spese di quotazione	(25.356)		(25.356)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(70.802)		(39.912)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			19	
L2. Altri ricavi	4.762		13.047	
L3. Altri oneri	(75.564)		(52.978)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(3.138.964)		(4.733.240)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo		(3.138.964)		(4.733.240)