



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

Valore complessivo netto del FIA: Euro 114.344.198
Valore unitario della quota: Euro 1.980,123

Roma, 28 febbraio 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2022 (la "Relazione") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "FIA", il "Fondo" o "OPI").

Al 31 dicembre 2022, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 114.344.198** a fronte di Euro 132.357.311 al 31 dicembre 2021, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 18.013.113 (-13,61%). Tale variazione è determinata dall'effetto combinato della perdita del periodo pari ad Euro 4.013.115 ed al rimborso parziale pro quota, effettuato a seguito della dismissione dell'immobile di Via Bagutta 20, Milano, per Euro 13.999.998.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.292,060 al 31 dicembre 2021 ad **Euro 1.980,123** al 31 dicembre 2022, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 311,937 (Euro 242,441 relativo al rimborso parziale pro quota).

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 2022, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 26.786.526 (Euro 463,867 per quota) di cui Euro 3.066.876 a titolo di proventi (Euro 53,109 per quota) ed Euro 23.719.650 a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 410,758 per quota).

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari a **-0,27%**¹.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 136.450.000** (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 3.026.970** (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 6.520.129** (Euro 7.750.391 al 31 dicembre 2021).

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 31 dicembre 2022) il valore del NAV per quota.



Alla data del 31 dicembre 2022, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 34.305.952** (a fronte di Euro 56.960.720 al 31 dicembre 2021); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 25,14%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 31 dicembre 2022, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 8.159.831, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 2.447.814, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 2.173.160, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 3.511.804, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.448.778, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 2.009.788, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 39.901.

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

Il Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2023, in sede di approvazione della Relazione, ha stabilito, alla luce delle previsioni di cassa, del momento di instabilità economica generale e a seguito della rinegoziazione del contratto di finanziamento con MPS Capital Services S.p.A., di non effettuare distribuzioni di proventi né rimborsi di equity.

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.

Per ulteriori informazioni

Alessandro Perrucci
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 31.12.2022

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2022		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	3.026.970	2,00%	2.344.574	1,22%
A1. Partecipazioni di controllo	3.026.970	2,00%	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	136.450.000	90,28%	175.175.000	91,34%
B1. Immobili dati in locazione	136.450.000	90,28%	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	6.520.129	4,31%	7.750.391	4,04%
F1. Liquidità disponibile	6.520.129	4,31%	7.750.391	4,04%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	5.143.374	3,41%	6.518.936	3,40%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	136.055	0,09%	119.317	0,06%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	3.499.711	2,32%	3.377.815	1,76%
G5. Crediti verso locatari	1.507.608	1,00%	3.021.804	1,58%
G5A. Crediti lordi	3.085.318	2,04%	3.666.951	1,91%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(1.577.710)	-1,04%	(645.147)	-0,33%
TOTALE ATTIVITÀ	151.140.473	100,00%	191.788.901	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2022	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	34.305.952	56.960.720
H1. Finanziamenti ipotecari	34.305.952	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	2.490.323	2.470.870
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	769.210	1.014.581
M2. Debiti di imposta	40.793	4.356
M3. Ratei e risconti passivi	494.849	491.228
M4. Altre	1.185.471	960.705
TOTALE PASSIVITÀ	36.796.275	59.431.590
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	114.344.198	132.357.311
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	1.980,123	2.292,060
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	463,867	221,426

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

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/22	31/12/21
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	23.719.650	9.719.652
Valore unitario delle quote rimborsate	410,758	168,317

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2022

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2022		Relazione dell'esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(3.511.804)		(1.527.389)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzo				
A1.3 plus/minusvalenze	(3.511.804)		(1.527.389)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzo				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati		-		-
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzo				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati		(435.345)		(270.657)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	(435.345)		(270.657)	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(3.947.149)		(1.798.046)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		3.432.501		1.504.327
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	8.159.831		7.979.341	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(106.356)		134.655	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(2.447.814)		(5.226.247)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.815.174)		(958.319)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(357.986)		(425.103)	
Risultato gestione beni immobili		3.432.501		1.504.327
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 realizzo				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		(514.648)		(293.719)

	Relazione al 31/12/2022		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		(514.648)		(293.719)
H. ONERI FINANZIARI		(1.448.778)		(1.555.952)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.245.670)		(1.455.921)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(203.108)		(100.031)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(1.963.426)		(1.849.671)
I. ONERI DI GESTIONE		(2.009.788)		(2.412.716)
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.664.414)		(1.916.607)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(28.210)		(32.485)	
I3. Commissioni depositario	(29.210)		(33.485)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(22.200)		(23.450)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.340)		(10.856)	
I6. Altri oneri di gestione	(209.414)		(344.833)	
I7. Spese di quotazione	(51.000)		(51.000)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(39.901)		(108.896)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	12.427		19	
L2. Altri ricavi	61.827		12.041	
L3. Altri oneri	(114.155)		(120.956)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(4.013.115)		(4.371.283)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(4.013.115)		(4.371.283)