



## 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 di gestione al 30 giugno 2023 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

**Valore complessivo netto del FIA: Euro 108.055.581**  
**Valore unitario della quota: Euro 1.871,222**

**Roma, 31 luglio 2023** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione semestrale di gestione al 30 giugno 2023 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 30 giugno 2023, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 108.055.581** a fronte di Euro 114.344.198 al 31 dicembre 2022, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 6.288.617 (-5,50%). Tale variazione è interamente determinata dalla perdita del periodo.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.980,123 al 31 dicembre 2022 ad **Euro 1.871,222** al 30 giugno 2023, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 108,901.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 30 giugno 2023, 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 **-0,77%**<sup>1</sup>.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 127.800.000** (a fronte di Euro 136.450.000 al 31 dicembre 2022) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari ad **Euro 2.142.309** (a fronte di Euro 3.026.970 al 31 dicembre 2022).

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 7.346.105** (Euro 6.520.129 al 31 dicembre 2022).

---

<sup>1</sup> 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 2023) il valore del NAV per quota.



Alla data del 30 giugno 2023, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 33.250.512** (a fronte di Euro 34.305.952 al 31 dicembre 2022); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 26,02%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 30 giugno 2023, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 4.276.007, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 8.052.978, gli utili da realizzo risultano pari ad Euro 7.791, gli oneri immobiliari e le imposte presentano complessivamente un valore positivo pari ad Euro 471.296 per effetto del parziale rilascio effettuato nel periodo del Fondo svalutazione crediti, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 884.662, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.044.593, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.002.845, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 76.237.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del primo semestre del 2023 e fino all'approvazione della stessa.

Il Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2023, in sede di approvazione della presente Relazione, ha stabilito che, alla luce delle previsioni di cassa e in attuazione delle linee strategiche previste dal business plan del Fondo (che riflette l'accordo modificativo al contratto di finanziamento), eventuali proventi e/o distribuzioni di equity verranno rimborsati a seguito della dismissione degli asset in Portafoglio.

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.

**Per ulteriori informazioni**

Alessandro Perrucci  
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 30/06/2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2023		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>2.142.309</b>	<b>1,49%</b>	<b>3.026.970</b>	<b>2,00%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	2.142.309	1,49%	3.026.970	2,00%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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>	<b>127.800.000</b>	<b>89,04%</b>	<b>136.450.000</b>	<b>90,28%</b>
B1. Immobili dati in locazione	127.800.000	89,04%	136.450.000	90,28%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>7.346.105</b>	<b>5,12%</b>	<b>6.520.129</b>	<b>4,31%</b>
F1. Liquidità disponibile	7.346.105	5,12%	6.520.129	4,31%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>6.245.119</b>	<b>4,35%</b>	<b>5.143.374</b>	<b>3,41%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	125.616	0,09%	136.055	0,09%
G3. Risparmio di imposta	14.147	0,01%		
G4. Altre	4.648.736	3,24%	3.499.711	2,32%
G5. Crediti verso locatari	1.456.620	1,01%	1.507.608	1,00%
G5A. Crediti lordi	1.981.211	1,38%	3.085.318	2,04%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(524.591)	-0,37%	(1.577.710)	-1,04%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>143.533.533</b>	<b>100,00%</b>	<b>151.140.473</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2023	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>33.250.512</b>	<b>34.305.952</b>
H1. Finanziamenti ipotecari	33.250.512	34.305.952
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>2.227.440</b>	<b>2.490.323</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	815.349	769.210
M2. Debiti di imposta	8.941	40.793
M3. Ratei e risconti passivi	138.365	494.849
M4. Altre	1.264.785	1.185.471
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>35.477.952</b>	<b>36.796.275</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>108.055.581</b>	<b>114.344.198</b>
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	1.871,222	1.980,123
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	463,867	463,867

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

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	30/06/2023	31/12/2022
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	23.719.650	23.719.650
Valore unitario delle quote rimborsate	410,758	410,758

Relazione semestrale del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30/06/2023

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2023		Relazione del periodo precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(884.662)		(2.402.412)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	(884.662)		(2.402.412)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
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 realizzati				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		17.604		(135.624)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	17.604		(135.624)	
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(867.058)		(2.538.036)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		(3.297.884)		1.502.506
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.276.007		4.053.125	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	7.791			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(8.052.978)		(884.609)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	626.451		(1.465.594)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(155.155)		(200.416)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(3.297.884)		1.502.506
<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 realizzati				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		(4.164.942)		(1.035.530)

	Relazione al 30/06/2023		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 E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>(4.164.942)</b>		<b>(1.035.530)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		<b>(1.044.593)</b>		<b>(901.445)</b>
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.010.436)		(671.466)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(34.157)		(229.979)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(5.209.535)</b>		<b>(1.936.975)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(1.002.845)</b>		<b>(1.131.187)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(788.133)		(936.747)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(13.358)		(15.877)	
I3. Commissioni depositario	(13.858)		(16.377)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(9.350)		(10.850)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(28.134)		(148)	
I6. Altri oneri di gestione	(123.978)		(125.832)	
I7. Spese di quotazione	(26.034)		(25.356)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(76.237)</b>		<b>(70.802)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	2.430		4.762	
L3. Altri oneri	(78.667)		(75.564)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(6.288.617)</b>		<b>(3.138.964)</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>(6.288.617)</b>		<b>(3.138.964)</b>