



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 2023 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

Valore complessivo netto del FIA: Euro 97.286.594
Valore unitario della quota: Euro 1.684,733

Roma, 28 febbraio 2024 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2023 (la "Relazione") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "FIA", il "Fondo" o "OPI").

Al 31 dicembre 2023, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 97.286.594** a fronte di Euro 114.344.198 al 31 dicembre 2022, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 17.057.604 (-14,92%). Tale variazione è dovuta esclusivamente dalla perdita del periodo.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.980,123 al 31 dicembre 2022 ad **Euro 1.684,733** al 31 dicembre 2023, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 295,390.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 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 **-1,62%**¹.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 116.610.000** (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 complessivamente ad **Euro 2.388.567** (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 "Leccio Outlet";
- ✓ immobile attualmente ad uso direzionale in via di San Basilio 71, Roma.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 7.469.250** (Euro 6.520.129 al 31 dicembre 2022).

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 2023) il valore del NAV per quota.



Alla data del 31 dicembre 2023, il FIA risulta avere debiti per finanziamenti bancari pari ad **Euro 32.195.072** (a fronte di Euro 34.305.952 al 31 dicembre 2022); la percentuale di indebitamento rispetto al *market value* degli asset è pari al 27,61%.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 31 dicembre 2023, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 7.829.435, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 20.180.961, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 296.761, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 638.403, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 2.254.735, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.825.950, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è positivo per Euro 128.699.

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

Il Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2024, in sede di approvazione della Relazione, ha stabilito, alla luce delle previsioni di cassa e in attuazione delle linee strategiche previste dal business plan del Fondo, che riflettono gli accordi sottoscritti con Banca Monte dei Paschi di Siena nell'ambito delle rinegoziazioni del contratto di finanziamento, 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 06/87818200
opi.investors@torresgr.com

Relazione annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2023

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2023		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	2.388.567	1,82%	3.026.970	2,00%
A1. Partecipazioni di controllo	2.388.567	1,82%	3.026.970	2,00%
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	116.610.000	88,64%	136.450.000	90,28%
B1. Immobili dati in locazione	116.610.000	88,64%	136.450.000	90,28%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
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	7.469.250	5,68%	6.520.129	4,31%
F1. Liquidità disponibile	7.469.250	5,68%	6.520.129	4,31%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	5.091.804	3,86%	5.143.374	3,41%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	122.532	0,09%	136.055	0,09%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.087.709	3,11%	3.499.711	2,32%
G5. Crediti verso locatari	881.563	0,66%	1.507.608	1,00%
G5A. Crediti lordi	1.612.583	1,23%	3.085.318	2,04%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(731.020)	-0,57%	(1.577.710)	-1,04%
TOTALE ATTIVITÀ	131.559.621	100,00%	151.140.473	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2023	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	32.195.072	34.305.952
H1. Finanziamenti ipotecari	32.195.072	34.305.952
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	2.077.955	2.490.323
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	687.288	769.210
M2. Debiti di imposta	73.826	40.793
M3. Ratei e risconti passivi	478.632	494.849
M4. Altre	838.209	1.185.471
TOTALE PASSIVITÀ	34.273.027	36.796.275
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	97.286.594	114.344.198
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	1.684,733	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

	31/12/23	31/12/22
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 annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2023

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2023		Relazione dell'esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(638.403)		(3.511.804)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(638.403)		(3.511.804)	
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		173.281		(435.345)
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	173.281		(435.345)	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(465.122)		(3.947.149)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(12.640.496)		3.432.501
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.829.435		8.159.831	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	7.791		(106.356)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(20.180.961)		(2.447.814)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	9.874		(1.815.174)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(306.635)		(357.986)	
Risultato gestione beni immobili		(12.640.496)		3.432.501
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		(13.105.618)		(514.648)

	Relazione al 31/12/2023		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 TFRMINF F ASSIMII ATF				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		(13.105.618)		(514.648)
H. ONERI FINANZIARI		(2.254.735)		(1.448.778)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(2.185.790)		(1.245.670)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(68.945)		(203.108)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(15.360.353)		(1.963.426)
I. ONERI DI GESTIONE		(1.825.950)		(2.009.788)
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.438.999)		(1.664.414)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(24.390)		(28.210)	
I3. Commissioni depositario	(25.390)		(29.210)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(27.350)		(22.200)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(33.023)		(5.340)	
I6. Altri oneri di gestione	(224.306)		(209.414)	
I7. Spese di quotazione	(52.492)		(51.000)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		128.699		(39.901)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	200.654		12.427	
L2. Altri ricavi	53.054		61.827	
L3. Altri oneri	(125.009)		(114.155)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(17.057.604)		(4.013.115)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(17.057.604)		(4.013.115)