



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 2024 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

Valore complessivo netto del FIA: Euro 90.451.933
Valore unitario della quota: Euro 1.566,376

Roma, 27 febbraio 2025 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2024 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 31 dicembre 2024, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 90.451.933** a fronte di Euro 97.286.594 al 31 dicembre 2023, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 6.834.661 (-7,03%). Tale variazione è dovuta esclusivamente dalla perdita del periodo.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.684,733 al 31 dicembre 2023 ad **Euro 1.566,376** al 31 dicembre 2024, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 118,357.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 2024, 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 **-2,06%**¹.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 70.241.000** (a fronte di Euro 116.610.000 al 31 dicembre 2023) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari complessivamente ad **Euro 2.171.961** (a fronte di Euro 2.388.567 al 31 dicembre 2023).

Il portafoglio immobiliare detenuto da OPI risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ unità del complesso immobiliare in via de' Musei/via de' Toschi - Palazzo Salimbeni, 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 72, Roma.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 14.560.811** (Euro 7.469.250 al 31 dicembre 2023).

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 2024) il valore del NAV per quota.



Alla data del 31 dicembre 2024, il debito sul finanziamento, che era stato erogato da MPS in data 12 dicembre 2018, a seguito delle dismissioni avvenute nel corso del 2024, risulta integralmente estinto.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 31 dicembre 2024, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 6.316.900, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 8.444.784, gli oneri immobiliari e le imposte risultano pari ad Euro 1.729.513, la minusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 216.606, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.701.760, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.728.085, mentre il saldo tra gli altri ricavi ed oneri è positivo per Euro 323.578.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso dell'esercizio 2024 e fino all'approvazione della stessa.

Il Consiglio di Amministrazione in data 27 febbraio 2025, in sede di approvazione della Relazione, ha deliberato, considerando l'imminente scadenza del Fondo ed il rimborso parziale pro-quota già erogato nel mese di gennaio del 2025 per complessivi 12 milioni di euro, di non procedere con ulteriori distribuzioni 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 31.12.2024

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2024		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	2.171.961	2,38%	2.388.567	1,82%
A1. Partecipazioni di controllo	2.171.961	2,38%	2.388.567	1,82%
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	70.241.000	77,01%	116.610.000	88,64%
B1. Immobili dati in locazione	70.241.000	77,01%	116.610.000	88,64%
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	14.560.811	15,96%	7.469.250	5,68%
F1. Liquidità disponibile	14.560.811	15,96%	7.469.250	5,68%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	4.231.971	4,65%	5.091.804	3,86%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	45.809	0,05%	122.532	0,09%
G3. Risparmio di imposta	24.554	0,03%		
G4. Altre	2.502.157	2,74%	4.087.709	3,11%
G5. Crediti verso locatari	1.659.451	1,83%	881.563	0,66%
G5A. Crediti lordi	2.651.166	2,91%	1.612.583	1,23%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(991.715)	-1,08%	(731.020)	-0,57%
TOTALE ATTIVITÀ	91.205.743	100,00%	131.559.621	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2024	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	32.195.072
H1. Finanziamenti ipotecari		32.195.072
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	753.810	2.077.955
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	70.325	687.288
M2. Debiti di imposta	17.919	73.826
M3. Ratei e risconti passivi	135.964	478.632
M4. Altre	529.602	838.209
TOTALE PASSIVITÀ	753.810	34.273.027
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	90.451.933	97.286.594
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	1.566,376	1.684,733
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

	31/12/24	31/12/23
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 31.12.2024

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2024		Relazione dell'esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(216.606)		(638.403)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(216.606)		(638.403)	
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		255.609		173.281
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	255.609		173.281	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		39.003		(465.122)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(3.767.397)		(12.640.496)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.316.900		7.829.435	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	90.000		7.791	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(8.444.784)		(20.180.961)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.439.963)		9.874	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(289.550)		(306.635)	
Risultato gestione beni immobili		(3.767.397)		(12.640.496)
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		(3.728.394)		(13.105.618)

	Relazione al 31/12/2024		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		(3.728.394)		(13.105.618)
H. ONERI FINANZIARI		(1.701.760)		(2.254.735)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	(1.616.504)		(2.185.790)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(85.256)		(68.945)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(5.430.154)		(15.360.353)
I. ONERI DI GESTIONE		(1.728.085)		(1.825.950)
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.335.020)		(1.438.999)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(22.628)		(24.390)	
I3. Commissioni depositario	(23.627)		(25.390)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(16.600)		(27.350)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(11.575)		(33.023)	
I6. Altri oneri di gestione	(265.627)		(224.306)	
I7. Spese di quotazione	(53.008)		(52.492)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		323.578		128.699
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	273.638		200.654	
L2. Altri ricavi	87.392		53.054	
L3. Altri oneri	(37.452)		(125.009)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(6.834.661)		(17.057.604)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(6.834.661)		(17.057.604)