

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 2025 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

Valore complessivo netto del FIA: Euro 71.602.669
Valore unitario della quota: Euro 1.239,959

Roma, 31 luglio 2025 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione semestrale di gestione al 30 giugno 2025 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 30 giugno 2025, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 71.602.669** a fronte di Euro 90.451.933 al 31 dicembre 2024, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 18.849.264 (-20,84%). Tale variazione è imputabile per Euro 6.849.241 alla perdita del periodo e per Euro 12.000.023 al rimborso parziale pro-quota avvenuto in data 29 gennaio 2025.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.566,376 al 31 dicembre 2024 ad **Euro 1.239,959** al 30 giugno 2025, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 326,417.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 30 giugno 2025, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 38.786.549 (Euro 671,674 per quota) di cui Euro 3.066.876 a titolo di proventi (Euro 53,109 per quota) ed Euro 35.719.673 a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 618,565 per quota).

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari a **-2,57%**¹.

Alla luce della stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del FIA ammonta ad **Euro 62.160.000** (a fronte di Euro 70.241.000 al 31 dicembre 2024) mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari ad **Euro 2.407.305** (a fronte di Euro 2.171.961 al 31 dicembre 2024).

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

- ✓ alcune pertinenze residue facenti parte del complesso immobiliare in via de' Musei - Palazzo Salimbeni, Bologna;
- ✓ alcune pertinenze residue facenti parte del complesso immobiliare in via de' Toschi - Palazzo Mainetti Sanmarchi, 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 4.980.904** (Euro 14.560.811 al 31 dicembre 2024).

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 2025) il valore del NAV per quota.

Alla data del 30 giugno 2025, il FIA non risulta avere debiti per finanziamenti bancari.

Per quanto riguarda le voci del conto economico del Fondo alla data del 30 giugno 2025, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 1.998.041, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 7.999.007, gli oneri immobiliari e le imposte presentano complessivamente un valore pari ad Euro 604.720, la plusvalenza da valutazione sulla partecipazione in TMall RE S.r.l. risulta pari ad Euro 235.343, gli oneri finanziari ammontano ad Euro 1.984, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 465.025, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 10.937.

Si rinvia alla Relazione per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del primo semestre del 2025 e fino all'approvazione della stessa.

Il Consiglio di Amministrazione in data 31 luglio 2025, in sede di approvazione della presente Relazione, ha deliberato, considerando l'imminente scadenza del Fondo ed il rimborso parziale pro-quota già erogato nel mese di gennaio del 2025, 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 semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITÀ ITALIA AL 30.06.2025

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2025		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	2.407.305	3,32%	2.171.961	2,38%
A1. Partecipazioni di controllo	2.407.305	3,32%	2.171.961	2,38%
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	62.160.000	85,77%	70.241.000	77,01%
B1. Immobili dati in locazione	62.160.000	85,77%	70.241.000	77,01%
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	4.980.904	6,87%	14.560.811	15,96%
F1. Liquidità disponibile	4.980.904	6,87%	14.560.811	15,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	2.922.124	4,04%	4.231.971	4,65%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	63.517	0,09%	45.809	0,05%
G3. Risparmio di imposta			24.554	0,03%
G4. Altre	63.769	0,09%	46.874	0,05%
G5. Crediti verso locatari	2.794.838	3,86%	4.114.734	4,52%
G5A. Crediti lordi	3.927.183	5,42%	5.106.449	5,60%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(1.132.345)	-1,56%	(991.715)	-1,08%
TOTALE ATTIVITÀ	72.470.333	100,00%	91.205.743	100,00%

(*) Al fine di rendere confrontabili i dati la voce Fatture da emettere in G4. nel 2024 è stata riclassificata in G5.

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2025	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-	-
H1. Finanziamenti ipotecari		
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	867.664	753.810
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	153.817	70.325
M2. Debiti di imposta	2.079	17.919
M3. Ratei e risconti passivi	154.661	135.964
M4. Altre	557.107	529.602
TOTALE PASSIVITÀ	867.664	753.810
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	71.602.669	90.451.933
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	1.239,959	1.566,376
Rimborsi o proventi distribuiti per quota	671,674	463,867

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

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	30/06/2025	31/12/2024
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	35.719.673	23.719.650
Valore unitario delle quote rimborsate	618,565	410,758

Relazione semestrale del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 30/06/2025

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2025		Relazione del periodo precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		235.343		101.089
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	235.343		101.089	
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		-		145.609
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura			145.609	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		235.343		246.698
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(6.606.638)		96.976
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	1.998.041		3.606.965	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(952)			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(7.999.007)		(3.024.536)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(493.638)		(335.111)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(111.082)		(150.342)	
Risultato gestione beni immobili		(6.606.638)		96.976
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		(6.371.295)		343.674

	Relazione al 30/06/2025		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 TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		(6.371.295)		343.674
H. ONERI FINANZIARI		(1.984)		(1.176.201)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari			(1.135.604)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(1.984)		(40.597)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(6.373.279)		(832.527)
I. ONERI DI GESTIONE		(465.025)		(951.961)
I1. Provvigione di gestione SGR	(346.884)		(703.146)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(8.894)		(11.918)	
I3. Commissioni depositario	(9.394)		(12.418)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(5.500)		(13.500)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.600)		(5.600)	
I6. Altri oneri di gestione	(62.025)		(179.024)	
I7. Spese di quotazione	(26.728)		(26.355)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(10.937)		1.948
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	13.196		18.915	
L3. Altri oneri	(24.133)		(16.967)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(6.849.241)		(1.782.540)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo		(6.849.241)		(1.782.540)