



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) |