

Documento contenente le informazioni chiave

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.

Prodotto

“Opportunità Italia – Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso” (“OPI” o il “Fondo”), codice ISIN IT0004966294, ideato e gestito da Torre SGR S.p.A. (la “SGR”), sito web www.torresgr.com. Per ulteriori informazioni chiamare il numero 06.87818200 o inviare una e-mail all'indirizzo opi.investors@torresgr.com. L'autorità responsabile della vigilanza sulla SGR per quanto riguarda il presente documento contenente le informazioni chiave è la Consob. Il presente PRIIP è autorizzato in Italia. Torre SGR S.p.A. è autorizzata in Italia e regolamentata da Banca d'Italia e Consob. Data di ultima revisione del documento contenente le informazioni chiave: 28 febbraio 2025.

\State per acquistare un prodotto che non è semplice e può essere di difficile comprensione

Cos'è questo prodotto?

Tipo	OPI è un fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso.
Termine	La scadenza del fondo è fissata entro il 31 dicembre 2025, a seguito dell'autorizzazione ricevuta da Banca d'Italia con Nota n. 0831214/24 del 24 aprile 2024 a procedere con le modifiche al Regolamento di gestione del FIA, ivi inclusa l'estensione del periodo di grazia dello stesso.

Obiettivi

Scopo del Fondo è l'investimento collettivo di capitali in immobili e/o partecipazioni anche di controllo in società immobiliari non quotate e la gestione professionale dello stesso al fine di aumentare nel tempo il valore dei capitali conferiti e di ripartire il risultato netto della gestione a seguito dello smobilizzo degli investimenti. L'acquisto di quote del Fondo consente pertanto agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione del patrimonio del Fondo. I proventi sono distribuiti, di norma con cadenza annuale, agli investitori titolari delle quote alla data di messa in pagamento di detti proventi, in proporzione alle quote da questi possedute. È facoltà della SGR distribuire i proventi anche con cadenza infrannuale. Il Fondo ha forma chiusa, pertanto il rimborso delle quote agli investitori avviene alla scadenza del termine di durata del Periodo di Grazia. La SGR può avvalersi della facoltà di effettuare, nell'interesse degli investitori, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

Attività di investimento sottostanti	Il patrimonio del Fondo è investito, in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del Fondo stesso, in beni immobili e diritti reali immobiliari, in partecipazioni in società immobiliari e/o in parti di altri organismi di investimento collettivo del risparmio di natura immobiliare, siti prevalentemente a Roma e a Milano (“Investimento Tipico”); inoltre, può essere investito, in misura residuale e comunque per un ammontare non superiore a un terzo del valore complessivo del Fondo, in strumenti finanziari quotati e non quotati (incluse parti di OICR, anche promossi o gestiti dalla stessa Società di Gestione), depositi bancari nonché in operazioni di pronti contro termine, riporto, prestito titoli e altre operazioni assimilabili (“Investimento Residuale”).
---	--

Rapporto tra il rendimento di OPI e le attività di investimento	Il rendimento di OPI è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività delle attività di investimento sottostanti.
--	--

Principali fattori da cui dipende il rendimento	Il rendimento del Fondo è legato alle possibili variazioni del valore e della redditività dei beni e delle attività oggetto di investimento. Tali variazioni, a propria volta, possono essere influenzate da diversi fattori, tra i quali, relativamente all'Investimento Tipico si segnalano: evoluzione del mercato immobiliare, condizioni di smobilizzo degli immobili, eventuali inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili, livello di indebitamento del Fondo, ottenimento di eventuali autorizzazioni necessarie agli interventi previsti sul patrimonio. Relativamente all'Investimento Residuale, il rendimento è influenzato principalmente dalla remunerazione dei relativi investimenti, che è di norma inferiore rispetto alla redditività complessiva degli investimenti immobiliari.
--	--

Modalità di determinazione del rendimento	Sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili al netto delle imposte anche future generati annualmente, e al netto della differenza tra plusvalenze e minusvalenze non realizzate sui beni costituenti l'Investimento Tipico, risultanti dalla relazione annuale del Fondo ovvero dal documento contabile appositamente redatto dalla Società di Gestione.
--	---

Investitori al dettaglio a cui si intende commercializzare il prodotto

Esigenze, caratteristiche o obiettivi dell'investitore	Tenuto conto delle possibili oscillazioni del valore e della redditività delle attività oggetto dell'investimento, il potenziale investitore nel Fondo è disposto ad accettare la possibilità di fluttuazioni, anche significative, del prezzo di mercato a fronte dell'opportunità di ottenere rendimenti maggiori, nonché ad accettare la possibile immobilizzazione del capitale investito almeno sino alla data di scadenza del Fondo.
---	--

Orizzonte temporale	I potenziali investitori hanno un orizzonte temporale di investimento compatibile con la scadenza del Fondo e dunque, non inferiore a 1 anno (sino al 31 dicembre 2025 – data di scadenza del Fondo).
----------------------------	---

Conoscenza teorica del prodotto e del mercato finanziario o esperienza pregressa in investimenti relativi a prodotti	Il potenziale investitore ha conoscenza del prodotto maturata in via privilegiata attraverso un'esperienza pregressa di investimento in OICR immobiliari. Il potenziale investitore è in grado comprendere quali siano i principali fattori in grado di influenzare il valore delle quote, e di apprezzare in particolare l'incidenza dell'andamento del mercato
---	---

analoghi	immobiliare sul valore del prodotto.
Capacità di sostenere le perdite	Il potenziale investitore nel Fondo è disposto a sopportare perdite potenziali del capitale investito anche di entità significativa.
Depositario	Société Générale Securities Services S.p.A.

Ulteriori informazioni relative al Fondo, copia del prospetto, dell'ultima relazione annuale sono disponibili sul sito web www.torresgr.com e possono essere ottenute gratuitamente dai titolari delle quote. Il prezzo delle quote del Fondo è determinato dalle quotazioni di mercato registrate sul Mercato Telematico Azionario (MTA) di Borsa Italiana S.p.A. al seguente link: www.borsaitaliana.it

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Indicatore sintetico di rischio



L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto fino alla data del 31 dicembre 2025. Può non essere possibile disinvestire anticipatamente. Potrebbe non essere possibile vendere facilmente il prodotto ovvero potrebbe essere possibile vendere soltanto ad un prezzo che incida significativamente sull'importo incassato.

L'indicatore sintetico di rischio è un'indicazione orientativa del livello di rischio di questo prodotto rispetto ad altri prodotti. Esso esprime la probabilità che il prodotto subisca perdite monetarie a causa di movimenti sul mercato o a causa dell'incapacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

Abbiamo classificato questo prodotto al livello 6 su 7, che corrisponde alla classe di rischio seconda più alta. Ciò significa che le perdite potenziali dovute alla performance futura del prodotto sono classificate nel livello alto e che è molto probabile che le cattive condizioni di mercato influenzino la capacità del Fondo di pagarvi quanto dovuto.

Sebbene il Fondo sia quotato sul Mercato Telematico Azionario (MTA), istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., in ragione del limitato numero degli scambi sussiste il rischio che l'investitore incontri difficoltà nella liquidazione dell'investimento sul mercato in caso di insussistenza di proposte in acquisto abbinabili all'ordine di vendita. L'investimento può inoltre essere esposto ai rischi tipici del mercato immobiliare descritti nella documentazione d'offerta del Fondo (cfr. sezione "Altre informazioni rilevanti").

Questo prodotto non comprende alcuna protezione dalla performance futura del mercato; pertanto, potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.

Periodo di detenzione raccomandato: 1 anno		In caso di uscita dopo 1 anno	Le cifre non tengono conto della vostra situazione fiscale personale, che può incidere anch'essa sull'importo del rimborso. Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza. Gli scenari possono essere confrontati con gli scenari di altri prodotti analoghi, tenendo conto della circostanza per cui la natura chiusa del Fondo impedisce al sottoscrittore, fatte salve le ipotesi di eventuale riapertura delle sottoscrizioni o di compravendite fuori dal mercato di quotazione, di entrare o di uscire a valori di NAV. Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del Fondo ad un anno e due anni di detenzione (periodo di detenzione raccomandato). Questo prodotto non è facilmente liquidabile. In caso di uscita dall'investimento prima del periodo di detenzione raccomandato non vi è alcuna garanzia di rimborso del capitale investito. La vostra perdita massima sarebbe la perdita di tutto il vostro investimento.
Esempio di investimento 10.000,00 Euro			
Scenari			
Minimo	Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.		
Sfavorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	7.116	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-27,1%	
Moderato	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	9.228	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	-7,0%	
Favorevole	Possibile rimborso al netto dei costi (€)	10.042	
	Rendimento medio per ciascun anno (%)	0,4%	

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del prodotto in quanto tale.

Cosa accade se la SGR non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Non sono previsti sistemi di indennizzo o di garanzia degli investitori in caso di insolvenza della SGR e/o del Fondo. Il Fondo costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima SGR; delle obbligazioni contratte per conto del Fondo, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del Fondo medesimo. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del subdepositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La SGR non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza del Fondo.

Quali sono i costi?

Andamento dei costi nel tempo - Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Tali importi dipendono dall'entità dell'investimento, dalla durata della detenzione del prodotto e dall'andamento del prodotto. Gli importi sono qui riportati a fini illustrativi e si basano su un importo esemplificativo dell'investimento e su due possibili periodi di investimento. Si è ipotizzato quanto segue:

— Nel primo anno il recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per il secondo periodo di detenzione, corrispondente

alla scadenza del fondo, si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato.
 – 10.000 euro di investimento»

		In caso di uscita dopo 1 anno
Costi totali (€)		486
Incidenza annuale dei costi (%)*		4,33%
*Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 1,1% prima dei costi e al -5,3% al netto dei costi.		
Composizione dei Costi		
Costi una tantum di ingresso e di uscita		Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo il periodo di detenzione raccomandato
Costi di ingresso	Non addebitiamo una commissione di ingresso.	N.A.
Costi di uscita	Non addebitiamo una commissione di uscita per questo prodotto ma la persona che vende il prodotto può farlo.	N.A.
Costi correnti registrati ogni anno		
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi di esercizio	3,64% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima basata sui costi effettivi dell'ultimo anno.	75
Costi di transazione	0,65% del valore dell'investimento all'anno. Si tratta di una stima dei costi sostenuti per l'acquisto e la vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto. L'importo effettivo varierà a seconda dell'importo che viene acquistato e venduto	411
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		
Commissioni di performance	Per questo prodotto non si applicano le commissioni di performance.	N.A.
Carried interests (commissioni di overperformance)	Impatto dei carried interest. Tratteniamo questa commissione se l'investimento ha ottenuto una performance superiore al 5%.	0%

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: almeno sino alla scadenza (31 dicembre 2025)

La forma chiusa del Fondo comporta che il rimborso delle quote ai partecipanti avvenga allo scadere della durata del Fondo stesso, salvi i rimborsi parziali pro quota disposti dalla SGR prima della scadenza o la distribuzione di utili in occasione della relazione di gestione annuale. Il periodo minimo di detenzione raccomandato è stato individuato tenendo conto della forma chiusa del Fondo e delle limitazioni previste in relazione al rimborso delle quote prima della data di scadenza (31 dicembre 2025). La SGR non è in grado di garantire che alla scadenza del Fondo il patrimonio venga integralmente liquidato e che, dunque, a tale data, le quote detenute dai clienti siano integralmente rimborsate. Non può escludersi pertanto che il rimborso totale delle quote avvenga in data posteriore al 31 dicembre 2025. È tuttavia possibile disinvestire le quote del Fondo, anche prima della scadenza, tramite vendita da effettuarsi sul Mercato Telematico Azionario (MTA), segmento Mercato Telematico Fondi, istituito e gestito da Borsa Italiana S.p.A., nel quale le quote del Fondo sono ammesse alle negoziazioni, rivolgendosi all'intermediario ove sono depositate le quote. La compravendita sarà effettuata al prezzo di mercato rilevato al momento del perfezionamento dell'operazione, compatibilmente con l'esistenza di eventuali proposte in acquisto abbinabili agli ordini di vendita. Tale prezzo potrà essere anche significativamente inferiore a quello risultante dai documenti contabili del Fondo, i quali esprimono l'effettiva struttura patrimoniale del prodotto. Non sono previste penali di uscita anticipata da corrispondere al Fondo o alla SGR, mentre l'intermediario potrà applicare una commissione di trading sulla base delle condizioni contrattuali concordate con il cliente. Fermo restando quanto sopra, il disinvestimento anticipato potrebbe perfezionarsi attraverso una vendita delle quote, *off the market*, effettuata a cura e spese del cliente ad un prezzo concordato con il terzo acquirente. In tal caso l'effettivo disinvestimento è subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare le quote.

Come presentare reclami?

Per ogni reclamo avente ad oggetto il Fondo, ovvero la condotta del gestore, il cliente può presentare un reclamo scritto agli indirizzi della SGR di seguito riportati. Nel reclamo il cliente dovrà indicare l'oggetto delle contestazioni e l'esposizione delle relative ragioni, così da consentire alla SGR di poter procedere alle opportune verifiche. Il reclamo è riscontrato dalla SGR al cliente per iscritto entro 60 giorni solari dalla data di ricevimento del medesimo. I reclami devono essere inviati per iscritto ad uno dei seguenti indirizzi: Torre SGR S.p.A., Via Barberini n. 50, 00187 – Roma; E-mail: opi.investors@torresgr.com; PEC: torresgr@cert.torresgr. Per maggiori informazioni: http://www.torresgr.com/TORRESGR_Info_Mifid_01_2022.pdf.

Altre informazioni rilevanti

Ulteriori informazioni su OPI sono contenute nel Regolamento di Gestione del Fondo e nell'ulteriore documentazione disponibile ai sensi di legge sul sito internet: www.torresgr.com, ivi inclusi i comunicati "price sensitive" relativi al Fondo. Per quanto riguarda in particolare l'aggiornamento in merito ai risultati economici e di gestione di OPI, nonché le performance passate pubblicate dalla SGR, si prega di fare riferimento alle informazioni contenute nelle relazioni di gestione periodiche del Fondo disponibili sul sito della SGR: www.torresgr.com. Il numero di anni per cui sono presentati i dati sulla performance passata è pari a 8.