

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

Valore complessivo netto del FIA: Euro 63.826.763
Valore unitario della quota: Euro 1.105,302

Roma, 26 febbraio 2026 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. (la "**SGR**") nella riunione odierna ha approvato la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2025 (la "**Relazione**") del FIA immobiliare di tipo chiuso denominato "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**").

Al 31 dicembre 2025, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 63.826.763** a fronte di Euro 90.451.933 al 31 dicembre 2024, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 26.625.170 (-29,44%). Tale variazione è imputabile per Euro 14.625.147 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 1.105,302** al 31 dicembre 2025, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 461,074.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 dicembre 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 **-3,18%**¹.

Il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2025 ammonta ad **Euro 17.800.000**, contro un valore di Euro 70.241.000 al 31 dicembre 2024. La differenza è attribuibile alle vendite effettuate per Euro 39.762.255, e alle minusvalenze nette da valutazione pari complessivamente ad Euro 12.818.504 e alle capex sostenute nell'esercizio, pari ad Euro 139.759; mentre il valore della partecipazione immobiliare in TMall RE S.r.l. è pari ad **Euro 1.700.000**.

Si specifica che il valore del Patrimonio Netto della partecipata, alla data del 31 dicembre 2025, è pari ad **Euro 2.181.824** contro un valore di Euro 2.171.961, alla data del 31 dicembre 2024.

Il portafoglio immobiliare detenuto da OPI al 31 dicembre 2025 risultava composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ i complessi immobiliari siti a Leccio, nel comune di Reggello, Firenze, all'interno dell'outlet "Leccio Outlet". A tale riguardo, si rende altresì noto che in data odierna la SGR, quale società di gestione del Fondo, ha stipulato con (x) ALPHA SPV S.r.l., società veicolo di cartolarizzazione all'uopo nominata da parte di Holding 1 S.r.l., un contratto di compravendita

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 2025) il valore del NAV per quota.

avente ad oggetto il citato complesso immobiliare; e (y) Holding 1 S.r.l. un contratto di cessione del 100% del capitale sociale della società TMALL RE S.r.l., di proprietà del Fondo.

Il corrispettivo pagato al Fondo è stato:

- di Euro 17.800.000,00 (diciassettemilionioctocentomila/00), oltre imposte di legge, per il complesso immobiliare; e
- di Euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila/00), per la partecipazione detenuta in TMALL RE S.r.l.

Tali corrispettivi confermano, pertanto, la valutazione richiamata in narrativa. Con le cessioni sopra richiamate, è stata completata la dimissione di tutti gli attivi del Fondo.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 46.002.784** (Euro 14.560.811 al 31 dicembre 2024).

Per quanto riguarda le componenti che hanno determinato il risultato di periodo, si evidenzia che la gestione degli strumenti finanziari – ivi compresa la partecipazione nella società TMall RE – ha avuto un impatto negativo pari ad Euro 471.961, la gestione dei beni immobili ha generato un risultato negativo per Euro 13.227.993, gli oneri finanziari sono risultati pari ad Euro 3.769, gli oneri di gestione sono risultati pari ad Euro 978.728 e gli altri oneri al netto degli altri ricavi sono risultati positivi per un valore pari ad Euro 57.304.

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

Il Consiglio di Amministrazione in data 26 febbraio 2026, in sede di approvazione della Relazione, ha deliberato, considerata la scadenza del Fondo e la prossima approvazione del rendiconto finale di liquidazione nonché il rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di febbraio del 2026 per complessivi 40 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).

Il Mandato Gestorio

Sempre nella seduta odierna il Consiglio di Amministrazione della SGR ha approvato l'assunzione di un impegno unilaterale irrevocabile da parte della stessa a proseguire la gestione dei rapporti imputabili al Fondo che saranno ancora pendenti alla data di redazione del rendiconto finale di liquidazione, ossia al 31 marzo 2026, in conformità con quanto stabilito dall'art. 36, comma 3 del D.Lgs. n. 58/1998 (il "Mandato Gestorio").

Il Mandato Gestorio sarà assunto dalla SGR nell'interesse e per conto degli investitori titolari delle quote che, alla predetta data di scadenza del Fondo, risulteranno avere diritto ai proventi e/o ai rimborsi derivanti dalla liquidazione medesima (i "Beneficiari"), senza la percezione di alcun compenso da parte della SGR.

Si specifica che il Mandato Gestorio è finalizzato al completamento delle attività connesse alla liquidazione del Fondo OPI e, in particolare, procedere alla liquidazione degli attivi residui e alla gestione delle partite debitorie pendenti successivamente alla data di approvazione del rendiconto finale di liquidazione.

Ai sensi del Mandato Gestorio, la SGR, a decorrere dalla data di approvazione del rendiconto finale di liquidazione e fino al quarto anno successivo a tale data, ovvero il minore o maggior termine che

dovesse rendersi necessario per la definizione dei rapporti giuridici concernenti le attività e le passività riconducibili al Fondo, provvederà a dare esecuzione al Mandato Gestorio.

Gli impegni assunti dalla SGR – nell'interesse e per conto dei Beneficiari – con il Mandato Gestorio saranno resi noti in un'apposita comunicazione successiva a quella odierna, che verrà pubblicata sul sito internet della società di gestione (www.torresgr.com).

La SGR fornirà, altresì, un'informativa periodica, a favore dei Beneficiari, sugli esiti delle attività svolte in esecuzione del Mandato Gestorio: (i) in occasione di ciascun pagamento eseguito a favore dei Beneficiari, ovvero (ii) non oltre il 31 marzo di ciascun anno, avendo riguardo all'attività svolta dalla SGR fino al 31 dicembre dell'anno precedente; tale informativa sarà fornita mediante apposita pubblicazione sul proprio sito internet (www.torresgr.com) ed eventualmente, a discrezione di Torre, mediante altri canali di informazione.

La SGR rende inoltre noto che, con la dismissione dell'asset di Reggello, il patrimonio del Fondo è stato interamente dismesso in data 26 febbraio, e l'approvazione del Rendiconto finale di liquidazione al 31 marzo 2026 da parte del Consiglio di Amministrazione di Torre è prevista entro il mese di aprile.

La distribuzione della totalità dei proventi da liquidazione residui a favore dei Beneficiari, risultante dal Rendiconto Finale di Liquidazione, sarà effettuata entro 15 giorni dall'approvazione dello stesso.

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 OPPORTUNITÀ ITALIA AL 31.12.2025

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2025		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	1.700.000	2,54%	2.171.961	2,38%
A1. Partecipazioni di controllo	1.700.000	2,54%	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	17.800.000	26,64%	70.241.000	77,01%
B1. Immobili dati in locazione	17.800.000	26,64%	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	46.002.784	68,84%	14.560.811	15,96%
F1. Liquidità disponibile	46.002.784	68,84%	14.560.811	15,96%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	1.323.688	1,98%	4.231.971	4,65%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	7.735	0,01%	45.809	0,05%
G3. Risparmio di imposta	129.121	0,19%	24.554	0,03%
G4. Altre (*)	1.186.832	1,78%	4.161.608	4,57%
TOTALE ATTIVITÀ	66.826.472	100,00%	91.205.743	100,00%

(*) Nel 2025 i crediti verso locatari G5 sono riclassificati nella voce G4 - Altre

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2025	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	2.999.709	753.810
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	293.056	70.325
M2. Debiti di imposta	14.614	17.919
M3. Ratei e risconti passivi	2.015	135.964
M4. Altre	2.690.024	529.602
TOTALE PASSIVITÀ	2.999.709	753.810
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	63.826.763	90.451.933
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	1.105,302	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

	31/12/25	31/12/24
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 annuale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.12.2025

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2025		Relazione dell'esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(471.961)		(216.606)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(471.961)		(216.606)	
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
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura			255.609	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(471.961)		39.003
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(13.227.993)		(3.767.397)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.885.927		6.316.900	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(2.322.255)		90.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(12.818.504)		(8.444.784)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.764.571)		(1.439.963)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(208.590)		(289.550)	
Risultato gestione beni immobili		(13.227.993)		(3.767.397)
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		(13.699.954)		(3.728.394)

	Relazione al 31/12/2025		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				
TERMINI E ASSIMILI ATF				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		(13.699.954)		(3.728.394)
H. ONERI FINANZIARI		(3.769)		(1.701.760)
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari			(1.616.504)	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(3.769)		(85.256)	
Risultato netto della gestione caratteristica		(13.703.723)		(5.430.154)
I. ONERI DI GESTIONE		(978.728)		(1.728.085)
I1. Provvigione di gestione SGR	(625.168)		(1.335.020)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(16.030)		(22.628)	
I3. Commissioni depositario	(17.030)		(23.627)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(16.600)		(16.600)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(16.800)		(11.575)	
I6. Altri oneri di gestione	(233.167)		(265.627)	
I7. Spese di quotazione	(53.933)		(53.008)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		57.304		323.578
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	162.275		273.638	
L2. Altri ricavi	62.192		87.392	
L3. Altri oneri	(167.163)		(37.452)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(14.625.147)		(6.834.661)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita dell'esercizio		(14.625.147)		(6.834.661)