

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.

Approvato in data odierna il rendiconto finale di liquidazione al 31 marzo 2026 del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato "Opportunità Italia" (ISIN: IT0004966294)

Approvato il piano di riparto e il rimborso pro-quota del capitale per un importo complessivo pari a Euro 2,4 milioni

Valore complessivo netto del FIA: Euro 2.385.894,49
Valore unitario della quota: Euro 41,317

Roma, 29 aprile 2026 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. (la "SGR") nella riunione odierna ha approvato il Rendiconto finale di liquidazione al 31 marzo 2026 (il "**Rendiconto**") del FIA immobiliare di tipo chiuso denominato "Opportunità Italia" (il "**FIA**", il "**Fondo**" o "**OPI**") unitamente al piano di riparto.

Il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato, pertanto, di effettuare un rimborso finale di liquidazione per un importo complessivo pari a euro **2.385.894,49**, con attribuzione a ciascuna delle 57.746 quote in circolazione di un rimborso di **Euro 41,317** che sarà riconosciuto a tutti coloro che, alla data del 29 aprile 2026, risultino titolari delle quote del Fondo. Per il trattamento fiscale della distribuzione si rinvia al Rendiconto.

Si precisa che lo stacco della cedola è previsto per il giorno 11 maggio 2026, *record date* il 12 maggio 2026 e inizio delle relative operazioni di pagamento in data 13 maggio 2026.

Al 31 marzo 2026, il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del FIA risulta pari ad Euro 2.385.894** a fronte di Euro 63.826.763 al 31 dicembre 2025, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 61.440.869 (-96,26%). Tale variazione è imputabile per Euro 1.419.677 alla perdita del periodo, per Euro 40.017.978 al rimborso parziale pro-quota avvenuto in data 05 febbraio 2026 e per Euro 20.003.214 al rimborso pro-quota deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR in data 26 marzo 2026 e distribuito in data 1° aprile 2026.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.105,302 al 31 dicembre 2025 ad **Euro 41,317** al 31 marzo 2026, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 1.063,985.

Dal 27 gennaio 2014, data di avvio di OPI, fino al 31 marzo 2026, il FIA ha rimborsato complessivamente Euro 98.807.742 (Euro 1.711,075 per quota) di cui Euro 3.066.876 a titolo di proventi (Euro 53,109 per quota) ed Euro 95.740.866 - di cui Euro 20.003.214 corrisposti in data 1° aprile 2026 - a titolo di rimborso parziale pro-quota (Euro 1.657,965 per quota).

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari a **-3,29%**¹.

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 del Rendiconto finale di Liquidazione (in questo caso il 31 marzo 2026) il valore del NAV per quota.

La liquidità disponibile al 31 marzo 2026 (e, dunque, al lordo della distribuzione effettuata con valuta 1° aprile) ammonta ad **Euro 22.969.864** (Euro **46.002.784** al 31 dicembre 2025).

Per quanto riguarda le componenti che hanno determinato il risultato di periodo, si evidenzia che la gestione dei beni immobili ha generato un risultato negativo per Euro 364.253, gli oneri di gestione sono risultati pari ad Euro 353.502 e gli altri oneri al netto degli altri ricavi sono risultati negativi per un valore pari ad Euro 701.922.

Si rinvia al Rendiconto per una ricognizione degli eventi di rilievo del FIA avvenuti nel corso del periodo e fino all'approvazione del Rendiconto.

Il Rendiconto 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

Si rammenta che in data 26 febbraio 2026 il Consiglio di Amministrazione di Torre ha approvato l'assunzione di un impegno unilaterale irrevocabile da parte della SGR a proseguire la gestione dei rapporti imputabili al Fondo, che saranno ancora pendenti alla data di scadenza del Fondo 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 è stato assunto da Torre 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 di Torre.

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

A tal fine, in data 17 marzo 2026 Torre ha aperto presso SGSS S.p.A, depositario del Fondo, un conto corrente intestato alla SGR (conto "escrow") ove, successivamente all'approvazione del Rendiconto Finale, affluirà l'importo netto relativo alle partite attive e passive ancora aperte da regolarizzare, pari complessivamente ad **Euro 487.435,44**, che saranno gestite nell'ambito del Mandato Gestorio.



In data 23 marzo è stato sottoscritto con SGSS il contratto di *escrow* che regola i rapporti tra le parti per la gestione del conto.

Per ulteriori informazioni

Alessandro Perrucci
Investor Relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/87818200
opi.investors@torresgr.com

Allegati:

- Situazione patrimoniale
- Sezione reddituale
- Piano di riparto

Rendiconto finale di liquidazione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.03.2026

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/03/2026		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%
A1. Partecipazioni di controllo			1.700.000	2,54%
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%
B1. Immobili dati in locazione			17.800.000	26,64%
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	22.969.864	99,16%	46.002.784	68,84%
F1. Liquidità disponibile	22.969.864	99,16%	46.002.784	68,84%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	194.648	0,84%	1.323.688	1,98%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi			7.735	0,01%
G3. Risparmio di imposta	117.253	0,51%	129.121	0,19%
G4. Altre	77.395	0,33%	1.186.832	1,78%
G5. Crediti verso locatari	-		-	
G5A. Crediti lordi	-		-	
G5B. Fondo svalutazione crediti	-		-	
TOTALE ATTIVITÀ	23.164.512	100,00%	66.826.472	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/03/2026	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	20.778.618	2.999.709
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	9.266	293.056
M2. Debiti di imposta	58.546	14.614
M3. Ratei e risconti passivi	12.934	2.015
M4. Altre	20.697.872	2.690.024
TOTALE PASSIVITÀ	20.778.618	2.999.709
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	2.385.894	63.826.763
Numero delle quote in circolazione	57.746	57.746
Valore unitario delle quote	41,317	1.105,302
Rimborsi o proventi distribuiti per quota*	1.364,674	671,674
Rimborsi per quota deliberati-da distribuire**	346,400	

(*) si tratta degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di provento o di rimborso di quote.

(**) trattasi dei rimborsi pro quota deliberati in data 26/03/2026 e liquidati in data 01/04/2026

Rendiconto finale di liquidazione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO OPPORTUNITA' ITALIA AL 31.03.2026

SEZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 31/03/26		Relazione del periodo precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		-		-
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze				
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		-		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-		-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(364.253)		772.698
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	343.635		984.009	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(694.954)		(155.847)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(12.934)		(55.464)	
Risultato gestione beni immobili		(364.253)		772.698
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		(364.253)		772.698

	Rendiconto al 31/03/26		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		(364.253)		772.698
H. ONERI FINANZIARI		-		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		(364.253)		772.698
I. ONERI DI GESTIONE		(353.502)		(284.177)
I1. Provvigione di gestione SGR			(222.565)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(1.630)		(5.907)	
I4. Oneri per esperti indipendenti			(2.750)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(5.600)		(5.600)	
I6. Altri oneri di gestione	(340.552)		(34.065)	
I7. Spese di quotazione	(5.720)		(13.290)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(701.922)		(324)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	25.122		1.086	
L3. Altri oneri	(727.044)		(1.410)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(1.419.677)		488.197
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo		(1.419.677)		488.197

PIANO DI RIPARTO

A) DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31.03.2026	22.969.863,68
--	----------------------

INCASSI SUCCESSIVI AL 31.03.2026	16.402,49
---	------------------

PAGAMENTI SUCCESSIVI AL 31.03.2026	20.112.936,24
---	----------------------

di cui:	
Acconto rimborso parziale pro-quota da Liquidazione	20.003.214,40
Debiti di Imposta	58.251,33
Altri debiti	51.470,51

B) FLUSSO DI CASSA NETTO SUCCESSIVO AL 31.03.2026	- 20.096.533,75
--	------------------------

PARTITE APERTE AL 29/04/2026	
DEBITORIE	669.066,19
CREDITORIE	181.630,75

C) TOTALE PARTITE APERTE---->ESCROW ACCOUNT	487.435,44
---	-------------------

DISPONIBILITA' LIQUIDE FINE LIQUIDAZIONE (A + B - C) **2.385.894,49**

NAV AL 31.03.2026 **2.385.894,49**

NUMERO QUOTE IN CIRCOLAZIONE 57.746,00

DISTRIBUZIONE PER QUOTA **41,317**

**DETTAGLIO PARTITE
ESCROW ACCOUNT**

PARTITE APERTE AL 29/04/2026

DEBITORIE		669.066,19
Assicurazione c.d. Fund Wrapper	154.737,50	
Fondo rischi per opere post vendita Immobile San Basilio	100.000,00	
Stima passività operazioni relative alle ultime cessioni di asset	250.000,00	
Stima oneri condominiali anni precedenti non consuntivati	15.000,00	
IMU Reggello gennaio - febbraio 2026	12.934,39	
Stima spese legali per recupero crediti e/o contenziosi	80.000,00	
Debiti commerciali per attività rese in fase di liquidazione Fondo	53.394,30	
Stima spese tenuta conto escrow account	3.000,00	
CREDITORIE		181.630,75
Crediti di natura fiscale (rimborso crediti IVA)	125.859,76	
Credito deposito cauzionale Notaio	44.448,00	
Crediti commerciali	11.322,99	

C) TOTALE PARTITE APERTE----->ESCROW ACCOUNT	487.435,44
--	-------------------