



OPPORTUNITA' ITALIA

***FIA Immobiliare Italiano di Tipo Chiuso
destinato alla clientela retail***



**RENDICONTO FINALE
DI LIQUIDAZIONE
AL 31 MARZO 2026**

Indice

✓ Relazione degli amministratori al rendiconto finale di liquidazione e Piano di Riparto al 31 marzo 2026	4
✓ Situazione Patrimoniale.....	14
✓ Sezione Reddittuale.....	16
✓ Nota Integrativa.....	18
✓ Piano di Riparto	39

Relazione degli Amministratori al Rendiconto finale di liquidazione e Piano di Riparto al 31 marzo 2026

1. **PREMESSA**
2. **IL FIA IN SINTESI**
3. **ILLUSTRAZIONE DELL'ATTIVITA' DI GESTIONE DELLA LIQUIDAZIONE**
4. **PROFILI FISCALI**
5. **RAPPORTI INTRATTENUTI NEL PERIODO CON ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO DI APPARTENENZA DELLA SGR**
6. **RIMBORSI PARZIALI PRO-QUOTA E PROVENTI DA RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE**
7. **INFORMATIVA AI PARTECIPANTI**

1) Premessa

Il presente documento rappresenta il Rendiconto finale di liquidazione (il “**Rendiconto**”) del FIA immobiliare di tipo chiuso “Opportunità Italia” (“**OPI**”, il “**FIA**” o il “**Fondo**”), gestito da Torre SGR S.p.A. (“**Torre**” o la “**SGR**”).

Il Rendiconto è stato predisposto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e sue successive modifiche recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”.

Si segnala che il Rendiconto ed il conseguente Piano di Riparto sono stati redatti avendo come riferimento la situazione patrimoniale ed economica al 31 marzo 2026 e si riferisce al periodo 1° gennaio 2026 – 31 marzo 2026 (“**periodo**”).

Il presente Rendiconto Finale è stato predisposto al fine di procedere al piano di riparto dell’attivo netto residuo.

Esso si compone della Situazione Patrimoniale, della Sezione Reddituale, della Nota Integrativa ed è accompagnato dalla presente relazione sull’andamento della liquidazione. Alla Nota Integrativa è allegato il piano di riparto.

2) Il FIA in sintesi

Il Consiglio di Amministrazione di Torre ha istituito il FIA ed approvato il Regolamento di gestione in data 30 luglio 2013. A seguito di alcune richieste di chiarimenti da parte della Banca d’Italia nel corso dell’iter istruttorio di approvazione, sono state apportate in data 25 settembre 2013 alcune modifiche al Regolamento medesimo che è stato infine approvato dall’Autorità di Vigilanza con delibera n. 498/2013. OPI ha avviato la propria operatività in data 27 gennaio 2014 a seguito della sottoscrizione di n. 57.746 quote del valore nominale di Euro 2.500 cadauna, pari complessivamente ad Euro 144.365.000. Di queste, la SGR ha sottoscritto n. 1.133 quote per un investimento complessivo di Euro 2.832.500 ai sensi del Titolo II, Capitolo V, Sezione IV, Paragrafo 1, del Provvedimento sopra citato.

In data 9 febbraio 2017, a seguito del nullaosta di Consob alla pubblicazione del Prospetto di quotazione – comunicata con nota n. 0018497/17 dell’8 febbraio 2017 – la SGR ha provveduto ad effettuare il deposito di tale documento in Consob. In conformità all’avviso di Borsa n. 2612 del 13 febbraio 2017, in data 15 febbraio 2017, sono state avviate le negoziazioni sul MIV delle quote del Fondo ad un prezzo di riferimento di Euro 2.442,00, corrispondente al valore della quota al 30 giugno 2016 (Euro 2.474,239) al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di agosto 2016 (Euro 32,73).

Si riportano di seguito i dati essenziali del FIA.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data di istituzione	30 luglio 2013
Data di inizio operatività	27 gennaio 2014
Durata del FIA	Otto anni a decorrere dalla data di avvio dell’operatività del FIA, con scadenza al 31 dicembre successivo al decorso dell’ottavo anno (ovvero 31 dicembre 2022); in data 28 febbraio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proroga del Fondo prevista dal regolamento al fine di completare lo smobilizzo degli investimenti (“Periodo di grazia”) per un periodo di due anni (con

	scadenza prevista al 31 dicembre 2024). Successivamente, in data 24 aprile 2024 la Banca d'Italia ha approvato l'istanza di autorizzazione alla modifica del regolamento di gestione del Fondo, finalizzata all'ottenimento dell'estensione del Periodo di Grazia per la durata massima consentita dalla normativa vigente (i.e., 3 anni dalla scadenza della durata del Fondo, portando pertanto la nuova scadenza al 31 dicembre 2025).
Banca depositaria	Société Générale Securities Services S.p.A. ("SGSS")
Esperto indipendente	Colliers Valuation Italy Srl dalle valutazioni successive al 31 dicembre 2023
Società di revisione	KPMG S.p.A.
Specialist	Intesa SanPaolo S.p.A (già Banca IMI S.p.A.)
Fiscalità dei partecipanti	In funzione del periodo di maturazione dei Proventi distribuiti dal FIA e della natura del soggetto percettore
Organi del FIA	Comitato Consultivo Assemblea dei Partecipanti
Quotazione	Segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A. – Codice di negoziazione: QFOPI – Codice ISIN: IT0004966294
Numero delle quote emesse	57.746
Valore nominale delle quote	Euro 2.500
Valore iniziale del FIA	Euro 144.365.000
Valore unitario della quota*	Euro 41,317
Valore complessivo netto del FIA*	Euro 2.385.894
Valore di mercato dei beni immobili*	–
Valore delle partecipazioni*	–
Liquidità disponibile*	Euro 22.969.864
Indebitamento*	–
Proventi distribuiti dall'avvio del FIA al 31.03.2026	Euro 3.066.876
Rimborsi parziali pro-quota dall'avvio del FIA al 31.03.2026	Euro 95.740.866 (di cui Euro 20.003.214 deliberati in data 26.03.2026 e liquidati in data 01.04.2026)

*Dati riferiti al 31 marzo 2026

Il patrimonio iniziale del FIA, come detto, è stato di Euro 144.365.000, di cui Euro 75.737.651 rimborsati alla data del 31 marzo 2026 a seguito di disinvestimenti (rimborsi parziali pro quota).

L'andamento del valore complessivo netto ("NAV") del FIA e del valore della quota risulta dalla seguente tabella.

Data relazione	Valore complessivo netto del FIA	N° quote	Valore unitario quote
Avvio dell'operatività al 27/01/2014	144.365.000	57.746,000	2.500,000
31/12/2014	144.096.778	57.746,000	2.495,355
31/12/2015	141.431.234	57.746,000	2.449,195
31/12/2016	144.461.767	57.746,000	2.501,676
31/12/2017	149.513.481	57.746,000	2.589,157
31/12/2018	151.420.116	57.746,000	2.622,175
31/12/2019	148.970.305	57.746,000	2.579,751
31/12/2020	136.728.594	57.746,000	2.367,759
31/12/2021	132.357.311	57.746,000	2.292,060
31/12/2022	114.344.198	57.746,000	1.980,123
31/12/2023	97.286.594	57.746,000	1.684,733
31/12/2024	90.451.933	57.746,000	1.566,376
31/12/2025	63.826.763	57.746,000	1.105,302
31/03/2026	2.385.894	57.746,000	41,317

Il NAV al 31 marzo 2026 è pari a Euro 2.385.894 (Euro 63.826.763 al 31 dicembre 2025). Il valore unitario della quota, ovvero il valore complessivo netto rapportato al numero delle quote in circolazione, pari complessivamente a 57.746, è pari ad Euro 41,317 (Euro 1.105,302 al 31 dicembre 2025).

La variazione negativa del NAV tra il 31 marzo 2026 ed il 31 dicembre 2025, pari ad Euro 61.440.869, 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 all'acconto sul rimborso pro-quota da liquidazione deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR e distribuito in data 1° aprile 2026.

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.

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2026 ammonta ad Euro 22.969.864 (Euro 46.002.784 al 31 dicembre 2025).

Alla data del 31 marzo 2026 tutte le unità immobiliari del Fondo risultano dismesse e alla medesima data non risulta maturato il compenso finale di liquidazione previsto dall'art. 16.1 b) del regolamento di gestione e quindi non è stato effettuato alcuno stanziamento.

Dalla data di avvio del FIA, al 31 marzo 2026, data di riferimento del presente Rendiconto, il NAV ha subito un decremento cumulato pari ad Euro 141.979.106 rispetto al valore iniziale di Euro 144.365.000 e, a livello di singola quota, il valore unitario è diminuito di Euro 2.458,683. rispetto al valore iniziale di Euro 2.500,000. Le distribuzioni di proventi e dei rimborsi parziali pro-quota deliberati e distribuiti dall'avvio del FIA sino al 31 marzo 2026, compreso quello distribuito in data 1° aprile, per un totale di Euro 98.807.741 (Euro 1.711,075 per quota) hanno inciso complessivamente per il 68,45% rispetto al valore iniziale di Euro 144.365.000.

Il decremento di valore calcolato rispetto all'investimento iniziale è pari al 29,90%.

Il Tasso Interno di Rendimento calcolato puntualmente alla data del 31 marzo 2026 risulta pari a -3,29%.

3) Illustrazione dell'attività di gestione della liquidazione

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL PERIODO

Si rende noto che tra la fine di gennaio 2026 ed il 12 febbraio 2026, sono stati sottoscritti gli atti ricognitivi attestanti l'avveramento della condizione relativa al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della Cultura (ex MiBACT) e/o di eventuali altri enti competenti con riferimento alle unità pertinenziali residue dell'Immobile sito in Bologna – Via di Toschi/Musei, oggetti di compravendita avvenute tra il 20 novembre 2025 e 5 dicembre 2025 ed i relativi atti di avveramento della condizione sospensiva,

Si ricorda che le unità sopra indicate facevano parte della piastra commerciale dell'Immobile ceduto il 10 luglio 2024 alla Società Unicredit Leasing ad un prezzo di Euro 30.000.000.

Con riferimento all'immobile sito in Reggello (FI), c.d. "Leccio Outlet" (il "Centro Commerciale"), ultimo asset ancora in portafoglio nel Fondo alla data del 31/12/2025, si ricorda che nello scorso esercizio la SGR, in coordinamento con il gestore Reve Asset Management S.r.l., ha proseguito nell'attività di valorizzazione dell'asset, ponendo particolare attenzione al mantenimento della tenancy. Per quanto concerne il processo di dismissione del Centro Commerciale, si rammenta che nel mese di gennaio 2025 la SGR ha conferito a Coldwell Banker Richard Ellis - CBRE (il "Broker") un mandato per la commercializzazione del Centro Commerciale, poi avviata nel febbraio successivo. Tra i soggetti contattati (circa n. 126 operatori), solo Simon Properties Group ("Simon") ha presentato un'offerta non vincolante e condizionata, del valore di circa euro 20 milioni. In data 23 maggio u.s., la SGR ha altresì ricevuto e successivamente accettato un'offerta non vincolante e non condizionata da parte della società Finviar S.r.l. ("Finviar") per un importo di euro 25 milioni; tale ultima offerta è stata preferita rispetto a quella formulata da Simon in considerazione del maggior corrispettivo offerto. Tuttavia, Finviar non ha dato seguito, entro la scadenza del 22 luglio u.s. né successivamente, alla presentazione dell'offerta vincolante.

Alla luce di quanto sopra, la SGR ha riattivato, anche per il tramite del Broker, i contatti con gli operatori precedentemente interessati e con ulteriori soggetti, al fine di individuare nuove opportunità di dismissione.

In tale contesto, Simon ha comunicato, in data 1° agosto 2025, la propria disponibilità a proseguire le trattative, riformulando tuttavia la propria proposta non vincolante riducendone il relativo corrispettivo a euro 15 milioni e, in ogni caso, subordinatamente al verificarsi di taluni eventi.

Altri investitori - tra cui Frasers, Global Mutual, Tikehau, COIMA SGR e Kryalos SGR - hanno manifestato interesse preliminare, poi non concretizzatosi. La SGR ha inoltre provveduto a sollecitare Finviar – con cui ha mantenuto interlocuzioni costanti – e ulteriori operatori (tra cui Anav Investimenti e Dan John), al fine di sollecitare la formalizzazione di interessi vincolanti all'acquisto del Centro Commerciale.

All'esito di tali interlocuzioni, in data 25 settembre, Tikehau Investment Management SAS (société par actions simplifiée) ha formulato un'offerta non vincolante per l'acquisto del Centro Commerciale a fronte di un corrispettivo pari a euro 17 milioni. Tuttavia, tale offerta non è stata accettata dalla SGR in considerazione della successiva ricezione di n. 3 offerte non vincolanti, per corrispettivi superiori, da parte dei seguenti soggetti:

- Fortress Credit Corp., per un valore pari a circa 18 milioni;
- Ecodomus S.r.l., per un valore pari a circa 20 milioni;
- Fidera Vecta Limited, per un valore di circa 22 milioni.

La SGR, considerata la distanza economica delle ONV nonché la tipologia di soggetti potenzialmente interessati all'acquisto (privati/istituzionali), ha dato avvio alla fase due della procedura mettendo a disposizione la virtual data room (la "VDR") ai tre soggetti

e concedendo il termine del 14 novembre p.v. per l'eventuale presentazione di un'offerta vincolante, irrevocabile e incondizionata ("BO") per l'acquisto dell'immobile, con possibilità anche di anticipare la presentazione della BO rispetto a tale data.

All'esito delle attività di due diligence, solo Ecodomus S.r.l., per il tramite di un veicolo neocostituito – Holding 1 Srl - ha presentato una BO con le caratteristiche richieste, per un corrispettivo pari a euro 19.500.000. I termini per la conclusione del contratto definitivo di compravendita erano stati fissati al 31 dicembre 2025 ferma restando la facoltà del promissario acquirente di posticipare la data prevista per il contratto definitivo siano al 20 febbraio 2026. Si specifica altresì che l'offerta vincolante ha avuto ad oggetto anche l'acquisto del 100% delle quote della società TMALL RE S.r.l.

Anche in considerazione degli esiti dei processi di dismissione del Centro Commerciale avviati negli ultimi 24 mesi, la SGR ha ritenuto di accettare l'offerta vincolante in data 18 novembre u.s. In data 25 novembre u.s., la Holding 1 Srl ha effettuato il versamento della caparra a conferma della volontà di procedere con l'acquisto dell'immobile. Si segnala che a seguito della ricezione della comunicazione di estensione dei termini per addivenire al closing — con posticipo della scadenza dal 20 febbraio al 26 febbraio 2026 — nonché della dichiarazione di nomina alla Società Alpha SPV Srl, in data 26 febbraio 2026 è stato sottoscritto l'atto definitivo di compravendita sia degli immobili, ad un prezzo di Euro 17.800.000, sia della partecipazione nella società Tmall RE S.r.l., ad un prezzo di Euro 1.700.000, con contestuale versamento del saldo prezzo.

A seguito di questa cessione, il FIA ha concluso le sue attività di dismissione del portafoglio immobiliare e delle relative partecipazioni.

PROCESSO LIQUIDAZIONE

In conformità al paragrafo 32.3 del Regolamento di Gestione del Fondo, in data 18 dicembre 2025 è stata data comunicazione alla Banca d'Italia in merito alla prevista approvazione, da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR, della liquidazione del Fondo per scadenza del termine del Periodo di Grazia fissato per il 31 dicembre 2025.

La procedura di liquidazione del Fondo OPI prevedeva quanto segue:

- ai sensi dell'art. 32, par. 3, del Regolamento, della delibera assunta dal Consiglio di Amministrazione in merito alla liquidazione deve essere data successiva comunicazione (i) ai partecipanti del Fondo OPI, mediante avviso pubblicato ai sensi dell'art. 6, par. 3, del Regolamento sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della SGR e (ii) alla Banca d'Italia. Come noto, la SGR si attende che la dismissione dei beni residui del Fondo OPI sia completata entro il mese di febbraio 2026. L'approvazione del Rendiconto finale di liquidazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR è pertanto prevista entro la fine del mese di marzo 2026;
- conclusa l'esecuzione del piano di smobilizzo e quindi realizzatasi la dismissione completa degli attivi del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR è tenuto ad approvare il rendiconto finale di liquidazione, che deve essere messo a disposizione dei partecipanti presso la SGR e presso il depositario, con indicazione del giorno di inizio delle operazioni di rimborso;
- i partecipanti devono essere informati del giorno di inizio delle operazioni di rimborso mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e sul sito internet della Società;
- le somme non riscosse dai partecipanti aventi diritto alla liquidazione entro 60 (sessanta) giorni dalla data di inizio delle operazioni di rimborso rimangono depositate presso la banca depositaria su un conto intestato alla SGR e rubricato al Fondo, con l'indicazione che trattasi dell'attivo netto derivante dalla liquidazione del Fondo stesso e, ove possibile, con sotto-rubriche nominative degli aventi diritto alla liquidazione;
- la procedura di liquidazione del Fondo si conclude con la comunicazione alla Banca d'Italia dell'avvenuto riparto, nonché dell'ammontare delle eventuali somme non riscosse dagli aventi diritto.

Con riferimento alle attività finalizzate alla liquidazione, si rammenta che le quote del Fondo OPI sono state negoziate sul mercato regolamentato Euronext MIV Milan - Mercato degli Investment Vehicles, gestito da Borsa Italiana. La scadenza del termine di durata del Fondo OPI comporterà l'automatica cancellazione dalla negoziazione delle relative quote ("Delisting"). Al riguardo, in ottemperanza alla Sezione IA.2.9.7 ("Cancellazione dalla quotazione di strumenti finanziari aventi una durata limitata nel tempo") delle Istruzioni al

Regolamento Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana, Borsa Italiana dispone la cancellazione dalla quotazione delle quote di fondi di investimento alternativi chiusi alla scadenza del loro termine di durata e, in particolare, di norma, il secondo giorno di calendario TARGET aperto antecedente la scadenza del termine di durata. L'ultimo giorno di negoziazione delle quote del Fondo OPI – come noto – è stato il 29 dicembre 2025, con esecuzione dei relativi contratti il 31 dicembre 2025.

a) Polizza Fund Wrapper

La SGR ha effettuato tramite il proprio broker, la ricerca sul mercato assicurativo di soluzioni (cosiddette “Fund Wrapper”), tese a garantire passività residuali relative a dichiarazioni “Title Fundamental” e “Tax” relative alle compravendite immobiliari successive alla chiusura di fondi, trasferendo ai mercati assicurativi il rischio di eventuali e future richieste di indennizzo.

L'analisi delle passività residuali (“Title Fundamental” e “Tax”) legate ad ogni compravendita avvenuta sul FIA è stata effettuata, attraverso il supporto di due diligence, redatte rispettivamente dallo Studio Legale CRCCD & Partners e dello Studio Pirola Zei Pennuto e Associati.

L'adozione della soluzione assicurativa in oggetto consente di evitare l'accantonamento prudenziale di risorse del Fondo a copertura di passività potenziali post-liquidazione (quali, a titolo esemplificativo, meccanismi di escrow o holdback), permettendo quindi la distribuzione integrale dell'attivo residuo ai partecipanti, al netto delle sole posizioni non assicurabili. Tale approccio è stato valutato dalla SGR come maggiormente efficiente rispetto alle alternative disponibili, sia sotto il profilo della gestione del rischio sia in termini di ottimizzazione dei flussi di cassa per gli investitori.

All'esito dell'analisi delle offerte ricevute, la SGR ha individuato una soluzione assicurativa attualmente in fase di perfezionamento con l'agenzia di sottoscrizione assicurativa e riassicurativa DUAL Italia S.p.A., per un premio complessivo pari a Euro 155.000. La copertura avrà una durata di 10 (dieci) anni per le dichiarazioni e garanzie di natura “fundamental” e di 7 (sette) anni per quelle di natura fiscale (“tax”).

La soluzione individuata consente pertanto di sterilizzare il rischio di sopravvenienze passive rilevanti successivamente alla chiusura del Fondo, senza pregiudicare la tempestiva distribuzione dei proventi agli investitori e mantenendo un adeguato livello di protezione rispetto alle principali aree di rischio residuo.

b) Mandato Gestorio

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 pubblicazione sul proprio sito internet (www.torresgr.com) ed eventualmente, a discrezione di Torre, mediante altri canali di informazione.

c) Escrow Account

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 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.

d) Rimborsi parziali pro-quota effettuati nel periodo

Si informa che nel corso del 2026, a fronte degli smobilizzi avvenuti nel corso degli ultimi anni e alla conseguente liquidità disponibile, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato: i) in data 29 gennaio un rimborso parziale pro-quota, da considerarsi come acconto sull'attivo, pari ad **Euro 40 milioni**; ii) in data 26 marzo un rimborso parziale pro-quota, da considerarsi come acconto sull'attivo, pari ad **Euro 20 milioni** che è stato distribuito in data 1° aprile 2026.

Il rimborso parziale pro-quota di **Euro 40 milioni** è relativo a:

a) alla distribuzione dell'equity residuo inerente alla dismissione dell'asset di Via Mecenate, pari ad euro 4.001.554 e corrispondente ad un rimborso per quota di euro 69,296 così come rappresentato dalla seguente tabella:

Vendita unità immobiliari Via Mecenate								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2021	100,00%	7.700.000	8.300.000	1.885.280	5.886.834	4.001.554	-	51,97%
TOTALE	100,00%	7.700.000	8.300.000	1.885.280	5.886.834	4.001.554	-	per quota Euro 69,296

b) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via De Musei, porzioni residenziali, per euro 1.689.474 e corrispondente ad un valore di euro 29,257 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Bologna - Via De Musei - Value Added portion								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
dal 2014 al 2025	100,00%	6.777.500	5.514.423	4.721.006	6.410.480	1.689.474	-	24,93%
TOTALE	100,00%	6.777.500	5.514.423	4.721.006	6.410.480	1.689.474	-	per quota Euro 29,257

c) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via De Toschi, porzioni residenziali, per euro 3.830.656 e corrispondente ad un valore di euro 66,336 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Bologna - Via De Toschi - Value Added portion								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
dal 2014 al 2025	100,00%	14.405.000	12.308.036	4.998.645	8.829.301	3.830.656	-	26,59%
TOTALE	100,00%	14.405.000	12.308.036	4.998.645	8.829.301	3.830.656	-	per quota Euro 66,336

d) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via De Musei, piastra commerciale, per euro 9.858.674 e corrispondente ad un valore di euro 170,725 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Bologna - Via De Musei - Core portion								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2024	100,00%	12.111.486	11.950.000	-	9.858.674	9.858.674	-	81,40%
TOTALE	100,00%	12.111.486	11.950.000	-	9.858.674	9.858.674	-	per quota Euro 170,725

e) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via De Toschi, piastra commerciale, per euro 9.078.491 e corrispondente ad un valore di euro 157,214 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Bologna - Via De Toschi - Core portion								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2024	100,00%	12.060.811	11.900.000	-	9.078.491	9.078.491	-	75,27%
TOTALE	100,00%	12.060.811	11.900.000	-	9.078.491	9.078.491	-	per quota Euro 157,214

f) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via Clavature, per euro 4.255.543 e corrispondente ad un valore di euro 73,694 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Bologna - Via Clavature								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2024	100,00%	5.827.703	6.055.550	-	4.255.543	4.255.543	-	73,02%
TOTALE	100,00%	5.827.703	6.055.550	-	4.255.543	4.255.543	-	per quota Euro 73,694

g) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via Sicilia, per euro 7.303.586 e corrispondente ad un valore di euro 126,478 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Roma - Via Sicilia								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2024	100,00%	8.040.000	11.060.370	-	7.801.828	7.303.586	498.242	90,84%
TOTALE	100,00%	8.040.000	11.060.370	-	7.801.828	7.303.586	498.242	per quota Euro 126,478

A seguito di quanto sopra rappresentato, il rimborso parziale pro quota complessivamente erogato, pari ad Euro 40.017.978, per ognuna delle 57.746 quote in circolazione è stato pari ad euro 693,000.

Il rimborso parziale pro-quota di **Euro 20 milioni**, corrisposto in data 1° aprile 2026, è relativo:

a) alla distribuzione dell'equity residuo inerente alla dismissione dell'asset di Via Sicilia, pari ad euro 498.242 e corrispondente ad un rimborso per quota di euro 8,628 così come rappresentato dalla seguente tabella:

Roma - Via Sicilia								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2024	100,00%	8.040.000	11.060.370	7.303.586	7.801.828	498.242	-	6,20%
TOTALE	100,00%	8.040.000	11.060.370	7.303.586	7.801.828	498.242	-	per quota Euro 8,628

b) ad un rimborso parziale pro quota relativamente alla dismissione dell'asset di Via San Basilio, per euro 19.504.972 e corrispondente ad un valore di euro 337,772 per singola quota, come risulta dalla sottostante tabella:

Vendita unità immobiliari Via San Basilio								
Periodo di vendita	% venduto	Ricavato lordo di vendita	Costo storico delle unità vendute	Importo già rimborsato	Capitale allocato	Importo posto in distribuzione	Residuo non distribuito	% distribuzione su ricavato lordo di vendita
2025	100,00%	37.000.000	39.321.255	-	29.292.318	19.504.972	9.787.346	52,72%
TOTALE	100,00%	37.000.000	39.321.255	-	29.292.318	19.504.972	9.787.346	per quota Euro 337,772

A seguito di quanto sopra rappresentato, il rimborso parziale pro quota complessivamente erogato nel corso del mese di aprile, pari ad Euro 20.003.214, per ognuna delle 57.746 quote in circolazione, è stato pari ad euro 346,400.

4) Profili fiscali

Si rimanda alla Sezione IX della Nota Integrativa allegata al presente Rendiconto.

5) Rapporti intrattenuti nell'arco del periodo con altre società del gruppo di appartenenza della SGR

Alla data di riferimento del presente Rendiconto, Torre non fa parte di alcun gruppo industriale o finanziario; in data 15 luglio 2020 Fortezza RE S.à.r.l., già titolare del 62,5% del capitale di Torre SGR S.p.A., ha acquisito dal socio uscente Unicredit S.p.A., la partecipazione pari al 37,5% del capitale medesimo, diventando socio unico. Il socio non esercita comunque attività di direzione e coordinamento sulla SGR. Il patto parasociale sottoscritto tra Fortezza e Pioneer Investment Management SGR S.p.A. (poi confermato con Unicredit a partire dal 10 settembre 2014), che prevedeva il controllo congiunto della SGR, ha quindi perso di efficacia.

Fortezza RE S.à.r.l. è partecipata da fondi gestiti o che ricevono consulenza da affiliate di Fortress Investment Group LLC ("Fortress"), uno dei principali gestori di investimenti globali altamente diversificati. Per maggiori informazioni su Fortress si rinvia al sito www.fortress.com.

6) Rimborsi parziali pro-quota e Proventi da Rendiconto finale di liquidazione

Sono considerati proventi della gestione del FIA (di seguito, i "Proventi") "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 di gestione del FIA ovvero dal documento contabile appositamente redatto dalla Società di Gestione". I Proventi sono distribuiti, di norma con cadenza annuale, ed è facoltà della Società di Gestione distribuire i Proventi anche con cadenza infrannuale.

La misura dei Proventi da distribuire viene determinata dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, che illustra i criteri adottati nel rendiconto della gestione del FIA, con l'obiettivo - che non configura comunque alcun obbligo a carico della SGR - di

pagare annualmente (una volta raggiunto il limite minimo dell'Investimento Tipico di cui al paragrafo 9.3) agli Aventi Diritto ai Proventi un importo pari al 3% dell'importo pari al valore nominale complessivo delle Quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all'articolo 27 (al netto dell'importo complessivo degli eventuali rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti di cui all'articolo 28 effettuati in precedenza).

La Società di Gestione stabilisce altresì se, ai fini del conseguimento dell'obiettivo di cui al periodo precedente, (i) ricomprendere nei Proventi da distribuire anche i Proventi realizzati e non distribuiti in periodi precedenti, al netto delle eventuali perdite maturate, e (ii) integrare la distribuzione dei Proventi con rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti di cui all'articolo 28; in tale ultimo caso ne viene data apposita evidenza nella relazione di gestione del FIA.

Alla data del Rendiconto finale di liquidazione al 31 marzo 2026 non risultano proventi distribuibili.

Alla luce di quanto sopra rappresentato il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 29 aprile 2026, non essendoci proventi distribuibili, ed avendo già effettuato un rimborso pro-quota in data 1° aprile 2026 per **Euro 20.003.214,40**, pari ad **Euro 346,400** per singola quota, ha stabilito quindi di procedere al pagamento dell'attivo netto – a titolo di rimborso pro-quota da liquidazione, che sarà liquidato nella sua totalità a favore dei partecipanti a seguito dell'approvazione del presente Rendiconto Finale (cfr. "Piano di riparto" in allegato alla Nota Integrativa) per un importo di **Euro 2.385.894,49** con attribuzione a ciascuna delle 57.746 quote in circolazione di **Euro 41,317**, con stacco della cedola al 11 maggio 2026, *record date* al 12 maggio 2026 e inizio delle relative operazioni di pagamento in data 13 maggio 2026.

7) Informativa per i partecipanti

Informazioni più dettagliate riguardanti il FIA possono essere richieste alla SGR all'indirizzo e-mail: opi.investors@torresgr.com

Il presente Rendiconto si compone complessivamente di n. 41 pagine, compreso il Piano di Riparto.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Diego Freddi

Roma, 29 aprile 2026

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 INDIRECTE	(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

NOTA INTEGRATIVA

INDICE

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

PARTE B - LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Sezione I	Criteri di valutazione
Sezione II	Le attività
Sezione III	Le passività
Sezione IV	Il valore complessivo netto
Sezione V	Altri dati patrimoniali

PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione I	Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari
Sezione II	Beni immobili
Sezione III	Crediti
Sezione IV	Depositi bancari
Sezione V	Altri beni
Sezione VI	Altre operazioni di gestione e oneri finanziari
Sezione VII	Oneri di gestione
Sezione VIII	Altri ricavi e oneri
Sezione IX	Imposte

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Il presente documento rappresenta il Rendiconto finale di liquidazione (il “**Rendiconto**”) del FIA immobiliare di tipo chiuso “Opportunità Italia” (“**OPI**”, il “**FIA**” o il “**Fondo**”), gestito da Torre SGR S.p.A. (“**Torre**” o la “**SGR**”).

Il Rendiconto è stato predisposto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e sue successive modifiche recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”.

Si segnala che il Rendiconto ed il conseguente Piano di Riparto sono stati redatti avendo come riferimento la situazione patrimoniale ed economica al 31 marzo 2026 e si riferisce al periodo 1° gennaio 2026 – 31 marzo 2026 (“**periodo**”).

Il presente Rendiconto Finale è stato predisposto al fine di procedere al piano di riparto dell’attivo netto residuo.

Esso si compone della Situazione Patrimoniale, della Sezione Reddittuale, della presente Nota Integrativa ed è corredato dalla Relazione sull’andamento della liquidazione. Alla Nota Integrativa è allegato il piano di riparto.

Il comparativo patrimoniale è stato effettuato con i dati al 31 dicembre 2025 mentre quello economico con i dati della relazione di gestione al 31 marzo 2025.

Essa è redatta in unità di Euro, se non diversamente specificato.

In particolare, vengono utilizzate le cifre decimali per indicare il valore della quota ed i proventi di gestione pro-quota che possono essere posti in distribuzione.

Parte A – Andamento del valore della quota

1. Valore della quota

L’andamento del valore complessivo netto (“**NAV**”) del FIA e del valore unitario della quota risulta dalla seguente tabella.

Data relazione	Valore complessivo netto del FIA	N° quote	Valore unitario quote
Avvio dell’operatività al 27/01/2014	144.365.000	57.746,000	2.500,000
31/12/2014	144.096.778	57.746,000	2.495,355
31/12/2015	141.431.234	57.746,000	2.449,195
31/12/2016	144.461.767	57.746,000	2.501,676
31/12/2017	149.513.481	57.746,000	2.589,157
31/12/2018	151.420.116	57.746,000	2.622,175
31/12/2019	148.970.305	57.746,000	2.579,751
31/12/2020	136.728.594	57.746,000	2.367,759
31/12/2021	132.357.311	57.746,000	2.292,060
31/12/2022	114.344.198	57.746,000	1.980,123
31/12/2023	97.286.594	57.746,000	1.684,733
31/12/2024	90.451.933	57.746,000	1.566,376
31/12/2025	63.826.763	57.746,000	1.105,302
31/03/2026	2.385.894	57.746,000	41,317

2. Principali eventi che hanno influito sul valore della quota nell'arco dell'esercizio

Il NAV al 31 marzo 2026 è pari a Euro 2.385.894 (Euro 63.826.763 al 31 dicembre 2025). Il valore unitario della quota, ovvero il valore complessivo netto rapportato al numero delle quote in circolazione, pari complessivamente a 57.746, è pari ad Euro 41,317 (Euro 1.105,302 al 31 dicembre 2025).

La variazione negativa del NAV tra il 31 marzo 2026 ed il 31 dicembre 2025, pari ad Euro 61.440.869, 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 all'acconto sul rimborso pro-quota da liquidazione deliberato dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR e distribuito in data 1° aprile 2026.

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.

La liquidità disponibile alla data del 31 marzo 2026 ammonta ad Euro 22.969.864 (Euro 46.002.784 al 31 dicembre 2025).

Alla data del 31 marzo 2026 tutte le unità immobiliari del Fondo risultano dismesse.

3. Fattori che hanno determinato il differente valore tra le diverse classi di quote

Alla data del presente Rendiconto le quote emesse sono relative ad un'unica classe.

4. Raffronto delle variazioni del valore della quota con l'andamento del benchmark nel corso dell'esercizio

Il regolamento del FIA prevede all'art. 16.1 b) una commissione variabile finale, spettante alla SGR al momento della liquidazione del FIA stesso. Alla data del presente Rendiconto finale non risulta maturato alcun importo.

5. Ammontare complessivo ed unitario dei proventi posti in distribuzione

Le modalità di calcolo dei proventi di gestione distribuibili sono regolate dall'art. 15 del Regolamento del FIA. Per maggiori dettagli si rimanda a quanto indicato nel paragrafo 6 della Relazione sull'andamento della liquidazione.

6. Emissioni e rimborsi di quote

Le modalità dei rimborsi parziali pro quota del FIA sono disciplinate dall'art. 28 del Regolamento. Si rinvia a quanto descritto nella Relazione sull'andamento della liquidazione al paragrafo 6.

7. Informazioni di natura qualitativa e quantitativa in ordine ai rischi assunti nell'esercizio

Individuazione gestione e monitoraggio dei rischi

Torre SGR è dotata di una struttura organizzativa che prevede una Funzione di gestione del rischio autonoma e indipendente, conformemente alla normativa vigente ed in particolare al Regolamento Congiunto Banca D'Italia - Consob del 29/10/2007, alla Direttiva 2011/61/UE, al Regolamento Delegato UE 231/2013 e Regolamento Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19-01-2015 e successivi aggiornamenti.

In tale ottica la SGR ha implementato un sistema di Risk Management coerente con le attività svolte e si è dotata di policy, modelli e procedure specifiche per l'individuazione, la misurazione e la gestione dei rischi dei FIA gestiti, nonché il monitoraggio dei rischi ai quali la stessa SGR è esposta.

Più in particolare, la Risk policy prevede le seguenti principali attività:

- individua le tipologie di rischio specifiche di ciascun FIA (e.g. mercato, tasso di interesse, credito, liquidità) e della SGR (tra cui i rischi operativi);
- definisce le metodologie di stima e monitoraggio dei rischi identificati, curandone l'evoluzione;
- verifica nel continuo l'esposizione al rischio cui è soggetta la SGR e i FIA gestiti;
- monitora il rispetto del profilo di rischio e dei limiti di investimento imposti dalla normativa e dai regolamenti di gestione dei FIA;
- nel processo di investimento/disinvestimento immobiliare, analizza la conformità dell'operazione con le politiche di gestione nel rispetto dei limiti del FIA;
- partecipa al processo di pianificazione finanziaria dei FIA mediante la verifica della sostenibilità dei business plan, attuando prove di stress sulle variabili ritenute sensibili avuto riguardo alle caratteristiche del FIA.

In aggiunta a quanto descritto, si riportano nel seguito i principali fattori di rischio individuati per il FIA.

Rischio di mercato

Consiste nel rischio che il Valore Unitario della Quota del FIA subisca una diminuzione in seguito alle oscillazioni del valore degli attivi. Tale rischio è legato al concetto che le attività in cui investe il FIA sono esposte a fattori esterni, quali, a titolo non esaustivo, evoluzione macroeconomica nazionale ed internazionale, andamento dei valori e/o errate previsioni sullo sviluppo del mercato immobiliare, tipologia-caratteristiche dell'immobile e/o del progetto di sviluppo immobiliare e fattori legati a situazioni locali e all'assetto del territorio. Inoltre, tali fattori possono incrementare il proprio impatto per effetto di necessità contingenti, dettate anche da situazioni temporali, quali, a titolo non esaustivo, si cita la fase di liquidazione.

Nell'ambito del processo di pianificazione finanziaria dei FIA, la Funzione monitora il rischio di mercato mediante opportune analisi sui business plan dei FIA gestiti, attuando specifiche prove di stress in condizioni di mercato eccezionali. Inoltre, la Funzione Risk Management effettua un'analisi volta alla gestione e al monitoraggio del rischio di mercato attraverso uno strumento di valutazione, che consente di simulare l'evoluzione prospettica dei valori di vendita €/mq ("Valori Real Value") e dei canoni di locazione €/mq/anno ("Estimated Rental Value" o "ERV").

Rischio di tasso di interesse

Rappresenta il rischio derivante da variazioni avverse dei tassi d'interesse che può avere delle ripercussioni sui contratti di finanziamento (ove accesi) ed in particolare sugli interessi passivi e sui differenziali che il Fondo è tenuto a riconoscere agli istituti di credito. Al fine di minimizzare quest'ultimo rischio la SGR monitora l'andamento dei tassi di riferimento e valuta eventuali operazioni di copertura, decisi di volta in volta in base alle caratteristiche del finanziamento.

Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria

In caso di contrazione della redditività delle attività del Fondo a un livello inferiore al costo dei relativi debiti finanziari, il ricorso all'indebitamento ha un effetto di accentuazione delle perdite. Pertanto, oltre al costante monitoraggio dei limiti regolamentari del FIA, in merito alla gestione finanziaria, la SGR monitora costantemente la leva finanziaria dei singoli FIA/Comparti gestiti, al fine di verificare il rispetto dei limiti di indebitamento previsti dalla normativa in vigore e dal regolamento di gestione.

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità si riferisce alla possibilità che il FIA non riesca a mantenere un livello sufficiente di liquidità per far fronte agli impegni assunti. Questo può essere influenzato da fattori come le oscillazioni dei mercati finanziari, in particolare del settore immobiliare e dei crediti, la stabilità dei ricavi, la facilità con cui gli asset possono essere venduti, nonché le variazioni di prezzo o di valore delle attività e la loro esposizione ad altri rischi di mercato. Per gestire questo rischio, la SGR monitora costantemente la liquidità

disponibile nei fondi e ne valuta la capacità di sostenere gli impegni a breve, medio e lungo termine attraverso l'analisi dei documenti programmatici. Inoltre, vengono effettuati test di stress per valutare la resilienza del FIA in base alle sue specificità e al contesto di mercato.

Rischio di credito

Il rischio di credito si riferisce alla possibilità che un debitore non riesca a rispettare in tutto o in parte i propri obblighi contrattuali nei confronti del FIA e, pertanto, causare problemi di liquidità nel breve termine e ridurre la redditività nel lungo periodo. Inoltre, il rischio di credito può derivare anche dagli investimenti in liquidità (ad esempio, partecipazioni) e dal rischio che una controparte finanziata, come un sottoscrittore o una società partecipata, non adempia agli impegni previsti.

Al fine di minimizzare tale rischio la SGR valuta l'affidabilità delle controparti del FIA (conduttori e partecipanti) e monitora le esposizioni creditizie per prevenire una concentrazione eccessiva del credito su pochi soggetti. Inoltre, vengono analizzati i rischi legati al mancato incasso dei canoni di locazione (morosità) dovuti dai conduttori e/o degli impegni sottoscritti dai partecipanti del FIA. Se ritenuto necessario, la SGR può valutare di richiedere ai conduttori opportune garanzie e/o provvede a svalutare il credito sulla base delle informazioni disponibili in merito alla recuperabilità dello stesso.

Rischio di concentrazione

Rappresenta il rischio derivante da una esposizione in un numero ristretto di attività immobiliari e verso singole controparti appartenenti alla medesima area geografica e/o allo stesso settore economico.

Nell'ambito della gestione del FIA, la SGR monitora la concentrazione geografica e settoriale degli investimenti immobiliari e creditizi e, se rilevante, delle controparti.

Rischio di valutazione

Il rischio relativo alla difficoltà di valutazione degli immobili e dei crediti in considerazione del fatto che non sussistono univoci criteri di generale accettazione ai fini della stima del valore corrente dei beni immobili e al valore di presumibile realizzo degli asset creditizi.

La SGR si avvale di Esperti Indipendenti dotati di adeguate strutture organizzative e di elevati livelli di professionalità per ottenere una valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari. Inoltre, la struttura organizzativa è dotata di una specifica Funzione di Valutazione degli asset con l'obiettivo di effettuare un controllo (o "una valutazione") indipendente dei patrimoni immobiliari dei FIA gestiti in occasione della predisposizione delle periodiche relazioni di gestione e in ogni occasione che la valutazione sia prevista dalle norme. Inoltre, la SGR si avvale della Funzione Evaluation Credit ("EVC") esternalizzata per la valutazione del patrimonio degli asset detenuto dai FIA che investono in crediti.

Rischi operativi e legali

Rischio di perdite derivanti dalle attività legate all'operatività della SGR nella gestione del FIA e/o dalle attività legate alla gestione immobiliare e alla gestione dei crediti, e possono scaturire da fattori contingenti e/o specifici, quali, ad esempio, errori nelle procedure, inefficienze nei sistemi, errori umani o eventi esterni, compresi i rischi legali, normativi e ambientali.

Rischio ESG (Environmental Social and Governance)

Rischio relativo all'impatto sulla sostenibilità dovuto alla mancata integrazione/valutazione dei fattori ambientali, sociali e di governance, nella politica di gestione e investimento del FIA, che potrebbe generare effetti negativi sulla redditività del prodotto per i partecipanti al fondo. La Funzione Risk Management ha sviluppato uno strumento di calcolo Excel dei Fattori ESG ("Tool ESG") e dei Rischi climatici e ambientali ("Tool C&E"), volti all'integrazione dei rischi di sostenibilità nel sistema di risk management della Società.

Rischio informatico e tecnologico (Rischio ICT)

Il rischio informatico e tecnologico rappresenta la possibilità che eventi avversi derivanti dall'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione possano compromettere la riservatezza, l'integrità e la disponibilità dei dati e dei sistemi informatici. Questo rischio può derivare da attacchi informatici, guasti tecnologici, errori umani e/o non conformità normative, con potenziali impatti sulla continuità operativa, sulla sicurezza delle informazioni e sulla reputazione aziendale. Con particolare riferimento al Regolamento (UE) 2022/2554 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 dicembre 2022 ("Regolamento DORA"), la Funzione di controllo ICT di Torre SGR (anche "Funzione"), i cui compiti sono affidati alla Funzione Risk Management e alla Funzione Compliance in relazione ai propri ruoli, responsabilità e competenze, ha sviluppato un modello di calcolo dei Rischi ICT ("Tool ICT"), volto alla gestione e al monitoraggio dei rischi informatici e tecnologici ("Rischi ICT").

Al fine di mitigare i rischi in esame, la SGR si è dotata di specifiche *policy* e procedure interne.

Parte B – Le attività, le passività e il valore complessivo netto

Sezione I - Criteri di valutazione

Criteri di valutazione

Nella redazione del presente Rendiconto sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dal Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivi aggiornamenti (il "Provvedimento"), integrati, per quanto applicabile ai fondi immobiliari, dai principi contabili di generale accettazione in Italia (OIC), con particolare riferimento ai principi generali di prudenza e sostanziale costanza nel tempo dei criteri utilizzati.

Si evidenzia che, poiché il Fondo al 31 dicembre 2025 è giunto al termine del Periodo di Grazia, il Consiglio di Amministrazione della Torre SGR S.p.A ha deliberato in data 23 dicembre 2025 la sua messa in liquidazione a far data dal 1° gennaio 2026. Pertanto, per la predisposizione del presente Rendiconto sono stati utilizzati i medesimi criteri già adottati nei precedenti esercizi, tenuto conto della prospettiva della liquidazione del fondo.

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Alla data del presente Rendiconto, il FIA non detiene partecipazioni in società immobiliari.

Beni immobili

Il FIA non detiene immobili in portafoglio alla data del 31 marzo 2026.

Liquidità

La liquidità netta disponibile è espressa al valore nominale.

Altre attività

Le altre attività sono state valutate in base al presumibile valore di realizzo.

I ratei e risconti attivi sono stati contabilizzati per garantire il rispetto del criterio della competenza temporale nella rilevazione delle poste di Conto Economico.

Le alte attività accolgono le partite creditorie ancora aperte alla data di approvazione del Rendiconto Finale. Il suo corrispondente ammontare in termini di liquidità, al netto delle partite debitorie, sarà trasferito su un conto corrente “escrow” gestito dalla SGR.

Altre passività

Le altre passività sono iscritte al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione. I ratei e risconti passivi sono stati contabilizzati per garantire il rispetto del criterio della competenza temporale nella rilevazione delle poste di Conto Economico.

Il fondo oneri futuri è stato stimato tenendo conto di tutti i costi e oneri netti, non già ricompresi in altre voci dell’attivo e del passivo, che si prevede di sostenere per la durata residua della liquidazione.

Il fondo rischi e oneri accoglie le partite debitorie ancora aperte alla data di approvazione del Rendiconto Finale. Il suo corrispondente ammontare in termini di liquidità, al netto delle partite creditorie, sarà trasferito su un conto corrente “escrow” gestito dalla SGR.

Costi e Ricavi

I costi e i ricavi sono contabilizzati in base al principio della competenza economica, dell’inerenza all’attività svolta dal FIA ed in base alle norme stabilite dal Regolamento del FIA.

Sezione II – Le attività

Nella tabella seguente si riporta la struttura dell’Attivo rappresentata per tipologia di investimento, posta a confronto con quella al 31 dicembre 2025.

ATTIVITA'	31/03/2026	IN PERCENTUALE (%)	31/12/2025	IN PERCENTUALE (%)
A.STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	1.700.000	2,54%
B.IMMOBILI E DIRITTI REALI	-	0,00%	17.800.000	26,64%
F.POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	22.969.864	99,16%	46.002.784	68,84%
G.ALTRE ATTIVITA'	194.648	0,84%	1.323.688	1,98%
TOTALE ATTIVITA'	23.164.512	100,00%	66.826.472	100,00%

Nella voce altre attività sono presenti principalmente crediti di natura fiscale, quali il rimborso del credito IVA “di gruppo” che la SGR corrisponderà nel corso del mese di maggio, per un importo pari ad Euro 126 mila, oltre a un credito vantato verso un Notaio per un deposito afferente alcune cessioni dell’immobile di Bologna che sarà corrisposto al Fondo nel corso del 2026.

Si fa presente che entrambe le partite sopra indicate sono confluite nell’escrow account come da dettaglio presente nel Piano di Reparto allegato al presente Rendiconto.

II.1 Strumenti finanziari non quotati

A1. Partecipazioni di controllo

A1.1 Tmall RE S.r.l.

Il FIA ha ceduto in data 26 febbraio 2026 la partecipazione, di cui deteneva l’intero capitale sociale, della società Tmall RE S.r.l.; alla data del presente Rendiconto il Fondo non detiene pertanto alcuna partecipazione.

II.2 Strumenti finanziari quotati

Alla data del 31 marzo 2026 il FIA non detiene strumenti finanziari quotati.

II.3 Strumenti finanziari derivati

Alla data del 31 marzo 2026 il FIA non presenta operatività in strumenti finanziari derivati.

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Il FIA alla data del 31 marzo 2026 non detiene immobili in portafoglio.

Di seguito si illustrano le informazioni riguardanti gli immobili che sono stati di proprietà del FIA.

Prospetto dei cespiti disinvestiti dal FIA dall'avvio dell'operatività alla data del 31 marzo 2026

Cespiti disinvestiti	Superficie Lorda	Quantità (Mq)	Acquisto			Realizzo		Proventi generati (c)	Oneri sostenuti (d)	Risultato di investimento (e) (b-a)+(c-d)
			Data	Costo acquisto (*) (a)	Ultima valutazione	Data	Ricavo di vendita (b)			
Bologna - via de Toschi		699	30/7/14	1.700.189	1.700.189	31/10/14	3.500.000	26.593	6.144	1.820.260
Bologna - via de Toschi		64	30/7/14	314.252	311.462	13/10/15	190.000	13.765	14.074	(124.561)
Bologna - via de Toschi		68	30/7/14	198.898	212.066	18/9/17	270.000	24.207	16.492	78.817
Bologna - via de Toschi		509	30/7/14	1.498.631	1.597.811	13/10/17	1.750.000	189.194	128.512	312.051
Bologna - via de Toschi		123	30/7/14	370.799	394.684	19/12/17	570.000	64.545	28.398	235.348
Bologna - via de Musei		266	30/7/14	764.847	756.326	14/12/16	950.000	78.616	35.700	228.069
Bologna - via de Musei		513	30/7/14	1.834.457	1.863.914	30/9/17	2.490.000	250.100	177.960	727.683
Bologna - via de Musei		92	30/7/14	277.063	281.506	29/12/17	370.000	63.018	33.396	122.559
Bologna - via de Musei		67	30/7/14	256.224	256.128	9/2/18	377.500	324.956	159.999	286.233
Bologna - via de Toschi		66	30/7/14	262.291	261.234	30/3/18	223.000	126.746	62.112	25.344
Bologna - via de Toschi		68	30/7/14	270.561	275.552	18/5/18	260.000	133.693	65.516	57.615
Bologna - via de Toschi		68	30/7/14	272.361	287.279	18/5/18	310.000	139.383	68.305	108.717
Bologna - via de Toschi		141	30/7/14	568.325	615.125	6/7/18	700.000	306.315	123.693	314.296
Bologna - via de Musei		96	30/7/14	369.905	399.214	9/10/18	345.000	521.553	233.136	263.512
Bologna - via de Musei		97	30/7/14	372.215	456.612	9/10/18	350.000	596.619	266.690	307.714
Bologna - via de Musei		113	30/7/14	433.032	615.930	11/10/18	417.000	804.893	359.789	429.072
Bologna - via de Toschi		68	30/7/14	211.143	255.532	31/1/19	263.000	169.058	61.490	159.425
Bologna - via de Musei		79	30/7/14	288.091	274.467	13/12/19	310.000	418.464	166.303	274.069
Bologna - via de Toschi		115	30/7/14	442.391	454.386	12/12/19	535.000	257.842	101.225	249.227
Bologna - via de Toschi		418	30/7/14	1.598.944	1.585.435	14/9/20	1.600.000	1.457.290	599.797	858.549
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	4/12/20	19.500	-	-	19.500
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	4/12/20	45.500	-	-	45.500
Bologna - via de Toschi		141	30/7/14	542.928	741.492	4/12/20	431.000	681.746	280.595	289.222
Bologna - via de Musei		174	30/7/14	548.134	543.276	30/12/20	550.000	1.694.635	716.838	979.663
Bologna - via de Musei		-	30/7/14	-	-	31/12/20	5.000	-	-	5.000
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	31/12/20	90.000	-	-	90.000
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	31/12/20	10.000	-	-	10.000
Bologna - via de Toschi		58	30/7/14	222.020	348.561	31/12/20	198.000	320.698	131.994	164.685
Bologna - via de Toschi		58	30/7/14	222.020	371.264	31/12/20	198.000	341.135	140.406	176.710
Bologna - via de Toschi		125	30/7/14	482.132	862.401	31/12/20	280.000	792.837	326.319	264.386
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	31/12/20	10.000	-	-	10.000
Bologna - via de Musei		128	30/7/14	370.455	370.486	31/3/21	402.000	1.561.293	703.115	889.723
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	31/3/21	80.000	-	-	80.000
Bologna - via de Toschi		52	30/7/14	233.890	218.706	9/9/21	307.000	182.274	64.249	191.135
Milano - via Mecenate 89		4.829	31/5/17	8.300.000	7.700.000	22/7/21	7.700.000	1.193.471	626.282	(32.811)
Milano - via Bagutta		2.188	12/12/18	34.000.000	35.500.000	28/6/22	35.500.000	-	1.809.353	(309.353)
Bologna - via de Toschi		76	30/7/14	319.651	306.288	10/10/22	280.000	366.467	105.776	221.040
Bologna - via de Toschi		187	30/7/14	786.705	853.391	31/12/22	720.000	1.021.063	294.716	659.643
Bologna - via de Toschi		178	30/7/14	724.706	725.898	22/6/23	761.000	1.011.314	285.844	761.764
Bologna - via de Toschi		37	30/7/14	150.866	278.797	22/6/23	143.750	210.520	59.482	143.922
Bologna - via de Toschi		111	30/7/14	452.638	1.015.004	22/6/23	431.250	631.673	178.478	431.807
Bologna - via de Musei (commerciale)		2.669	30/7/14	11.950.000	12.111.486	18/9/24	12.111.486	3.442.574	840.559	2.763.501
Bologna - via de Toschi (commerciale)		3.336	30/7/14	11.900.000	12.060.811	18/9/24	12.060.811	1.916.534	536.121	1.541.225
Bologna - via Clavature		864	26/6/15	6.055.550	5.827.703	18/9/24	5.827.703	3.402.522	495.318	2.679.357
Roma - via Sicilia		2.170	8/5/15	11.060.370	8.040.000	28/11/24	8.040.000	6.067.184	896.210	2.150.603
Bologna - via de Musei		108	30/7/14	200.952	200.952	12/6/25	200.000	4.713	29.604	(25.843)
Bologna - via de Musei		-	30/7/14	-	-	20/11/25	5.000	-	-	5.000
Bologna - via de Musei		5	30/7/14	10.048	-	5/12/25	6.000	4.747	44.482	(43.783)
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	20/11/25	25.000	-	-	25.000
Bologna - via de Toschi		-	30/7/14	-	-	20/11/25	5.000	-	-	5.000
Bologna - via de Toschi		10	30/7/14	36.923	36.923	5/12/25	45.000	-	9.778	(1.700)
Bologna - via de Toschi		18	30/7/14	66.461	79.170	20/11/25	82.000	-	17.600	(2.061)
Bologna - via de Toschi		34	30/7/14	126.617	229.983	5/12/25	72.000	-	33.528	(88.145)
Roma - via San Basilio		5.984	18/6/19	39.321.255	39.200.000	4/12/25	37.000.000	12.008.365	3.857.094	5.830.016
Reggello - via Panciatichi		2.369	3/2/26	34.146.740	11.949.900	26/2/26	11.949.900	24.518.505	1.920.782	400.882
Reggello - via Aretina		3.098	3/2/16	20.610.260	5.850.100	26/2/26	5.850.100	4.923.849	1.901.481	(11.737.792)
Totale				195.145.937	158.277.444		157.222.500	72.264.968	19.014.735	15.326.796

(*) Costo di acquisto più costi capitalizzati

II.5 Crediti

Il FIA non è titolare di Crediti al 31 marzo 2026.

II.6 Depositi bancari

Il FIA non dispone al 31 marzo 2026 di depositi bancari.

II.7 Altri beni

Il FIA non dispone al 31 marzo 2026 di altri beni.

II.8 Posizione netta di liquidità

La presente voce esposta nella Relazione, per un totale di Euro 22.969.864, risulta interamente allocata nella sottovoce F1 "Liquidità disponibile". La seguente tabella illustra le disponibilità del FIA suddivise tra i diversi c/c in essere alla data del 31/03/2026.

Descrizione	31/03/2026
SGSS BANCA - 26401 c. canoni	2.565.454
SGSS c/c Libero 29744	20.210.427
SGSS c/c Proventi 29743	193.982
Totale	22.969.864

II.9 Altre attività

-La presente voce, pari a Euro 194.648 al 31 marzo 2026 è composta dalle sottovoci elencate nella tabella seguente.

Voce	Descrizione	31/03/2026
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-
G2.	Ratei e risconti attivi	-
G3.	Risparmio di imposta	117.253
G4.	Altre	77.395
Totale		194.648

Il dettaglio della sottovoce G4 è di seguito riportato:

Descrizione	31/03/2026
Crediti diversi	44.448
Crediti verso SGR	24.995
Crediti verso fornitori	7.128
Nota di credito da ricevere	810
Crediti verso Terzi	14
Totale	77.395

Nella voce altre attività sono presenti principalmente crediti di natura fiscale, quali il rimborso del credito IVA "di gruppo" che la SGR corrisponderà nel corso del mese di maggio, per un importo pari ad Euro 126 mila, oltre a un credito vantato verso un Notaio per un deposito afferente alcune cessioni dell'immobile di Bologna che sarà corrisposto al Fondo nel corso del 2026.

Si fa presente che entrambe le partite sopra indicate sono confluite nell'escrow account come da dettaglio presente nel Piano di Reparto allegato al presente Rendiconto.

SEZIONE III – LE PASSIVITÀ*III.1 Finanziamenti ricevuti*

Alla data del presente Rendiconto, il Fondo non presenta alcun indebitamento finanziario.

III.2 Pronti contro termine passivi, operazioni assimilate e quelle di prestito titoli

Alla data di chiusura del presente Rendiconto il FIA non presenta operazioni della specie.

III.3 Strumenti finanziari derivati

Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2026.

III.4 Debiti verso i partecipanti

Alla data del Rendiconto finale di liquidazione il FIA non presenta debiti verso i partecipanti.

III.5 Altre passività

La voce M “Altre passività” ammonta a complessivi Euro 20.778.618. La tabella riportata di seguito fornisce la composizione delle relative sottovoci.

Voce	Descrizione	31/03/2026
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	9.266
M2.	Debiti di imposta	58.546
M3.	Ratei e risconti passivi	12.934
M4.	Altre	20.697.872
Totale		20.778.618

Il dettaglio della sottovoce M1 è di seguito riportato.

Descrizione	31/03/2026
Provvigioni ed oneri Società di gestione	-
Provvigioni ed oneri Banca Depositaria	9.266
Totale	9.266

Il dettaglio della sottovoce M2 è di seguito riportato.

Descrizione	31/03/2026
Altri debiti per imposte	295
Erario c/ritenute d'acconto	58.251
Totale	58.546

Il dettaglio della sottovoce M3 è di seguito riportato.

Descrizione	31/03/2026
Ratei passivi su imposte im mob	12.934
Totale	12.934

Il dettaglio della sottovoce M4 è di seguito riportato.

M4.	
Descrizione	31/03/2026
Debiti verso Sottoscrittori	20.003.214
Fondo oneri futuri	506.993
Fondo rischi e oneri	115.000
Debiti per fatture da ricevere	63.052
Debiti per fatture da ricevere Property	7.352
Altri Debiti verso Sgr	2.100
Debiti per interessi e oneri bancari su c/c	160
Totale	20.697.872

I debiti verso sottoscrittori sono relativi al rimborso parziale pro-quota da liquidazione approvato dal CdA della SGR in data 26 marzo 2026 e distribuito in data 1° aprile 2026.

La voce Fondo oneri futuri per Euro 506.993, è così costituito:

- Euro 154.737 relativamente alla polizza cosiddetta Fund Wrapper tesa a garantire passività residuali relative a dichiarazioni "Title Fundamental" e "Tax" relative alle compravendite immobiliari successive alla chiusura di fondi, trasferendo ai mercati assicurativi il rischio di eventuali e future richieste di indennizzo;
- Euro 80.000 relativamente a potenziali spese legali tese a recuperare parte dei crediti commerciali per i quali sono iniziate azioni di recupero e che avranno la loro realizzazione nell'escrow account come da maggior dettagli sul Piano di Riparto;
- Euro 272.256 relativamente a debiti potenzialmente sostenibili per operazioni in corso di definizione a seguito delle ultime dismissioni effettuate dal FIA.

La voce Fondo rischi ed oneri è principalmente afferente agli accordi post-vendita dell'immobile di Roma – Via San Basilio dove venivano previste spese a carico del Fondo fino a un massimo di Euro 100.000 per alcune regolarizzazioni. La parte residua, pari ad Euro 15.000, riguarda stima di oneri condominiali.

L'importo del fondo rischi e oneri e del Fondo Oneri futuri sarà trasferito sul conto corrente "escrow" al netto dell'importo dei crediti presenti alla data del Rendiconto finale di Liquidazione.

Il versamento, che sarà effettuato entro quindici giorni dall'approvazione del presente Rendiconto Finale, sarà pari a Euro 487.435,44 come da Piano di Riparto allegato alla presente Nota Integrativa.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

Si illustrano di seguito le componenti che hanno determinato la variazione della consistenza del valore complessivo netto del FIA tra l'avvio dell'operatività e la data della Relazione.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO OPPORTUNITA' ITALIA
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' - FINO AL 31 MARZO 2026**

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	144.365.000	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	144.365.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	(8.192.336)	- 5,67%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	(1.320.698)	- 0,91%
B. Risultato complessivo gestione immobili	5.641.827	3,91%
C. Risultato complessivo gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi proventi assimilati su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo gestione altri beni	-	-
F. Risultato complessivo gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo altre operazioni di gestione	-	-
H. Oneri finanziari complessivi	(11.443.174)	- 7,93%
I. Oneri di gestione complessivi	(26.367.948)	- 18,26%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	(1.489.036)	- 1,03%
M. Imposte complessive	-	-
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI*	(95.740.865)	- 66,32%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(3.066.876)	- 2,12%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	(138.912.230)	- 96,22%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/03/2026	2.385.894	1,65%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	-3,29%	

(*) di cui euro 20.003.214,400 liquidati in data 01/04/2026

Sezione V – Altri dati patrimoniali

V.1 Impegni assunti dal FIA a fronte di strumenti finanziari derivati e altre operazioni a termine

Alla data del presente Rendiconto non vi sono fattispecie rientranti nella seguente categoria.

V.2 Ammontare delle attività e passività nei confronti di altre società del Gruppo di appartenenza della SGR

Alla data di riferimento del presente Rendiconto Torre non fa parte di alcun gruppo industriale o finanziario; in data 15 luglio 2020 Fortezza RE S.à.r.l., già titolare del 62,5% del capitale di Torre SGR S.p.A., ha acquisito dal socio uscente Unicredit S.p.A., la partecipazione pari al 37,5% del capitale medesimo, diventando socio unico. Il socio non esercita comunque attività di direzione e coordinamento sulla SGR. Il patto parasociale sottoscritto tra Fortezza e Pioneer Investment Management SGR S.p.A. (poi confermato con Unicredit a partire dal 10 settembre 2014), che prevedeva il controllo congiunto della SGR, ha quindi perso di efficacia.

Fortezza RE S.à.r.l. è partecipata da fondi gestiti o che ricevono consulenza da affiliate di Fortress Investment Group LLC ("Fortress"), uno dei principali gestori di investimenti globali altamente diversificati. Per maggiori informazioni su Fortress si rinvia al sito www.fortress.com.

V.3 Investimenti in valuta estera

Il FIA non detiene attività o passività denominate in valute diverse dall'Euro o beni immobili situati in paesi diversi da quelli dell'Unione Monetaria Europea.

V.4 Plusvalenze in sospensione di imposta

Al 31 marzo 2026 non sono presenti plusvalenze in regime di sospensione di imposta ai sensi dell'art. 15, comma 2 della L. 86/1994.

V.5 Garanzie ricevute

Alla data del 31 marzo 2026 non risultano garanzie ricevute in favore del FIA.

V.6 Ipoteche che incidono sugli immobili

Alla data del 31 marzo 2026 non vi sono immobili detenuti dal FIA né ipoteche immobiliari.

Parte C – Il risultato economico dell'esercizio**Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Sottovoce A.1. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2026.

Sottovoce A.2. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2026.

Sottovoce A.3. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2026.

Sottovoce A.4. Non vi sono fattispecie rientranti in tale categoria al 31 marzo 2026.

Sezione II – Beni immobili

Il risultato economico negativo della gestione del patrimonio immobiliare per Euro 364.253 è dettagliato nella seguente tabella.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili Industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI	-	-	-	-	343.635
1.1 Canoni di locazione non finanziaria	-	-	-	-	341.620
1.2 Canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 Altri proventi	-	-	-	-	2.015
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI	-	-	-	-	-
2.1 Beni Immobili	-	-	-	-	-
2.2 Diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	-	-	-	-	-
3.1 Beni Immobili	-	-	-	-	-
3.2 Diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-	-	-	-	(694.954)
5. AMMORTAMENTI	-	-	-	-	-
6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	-	-	-	-	(12.934)
TOTALE GESTIONE BENI IMMOBILI	-	-	-	-	(364.253)

Sezione III – Crediti

Nel corso del periodo il FIA non ha detenuto crediti di alcuna natura.

Sezione IV – Depositi bancari

Tale tipologia di investimento non è stata utilizzata nel corso del periodo.

Sezione V – Altri Beni

Nel corso del periodo non si sono registrate componenti economiche afferenti a tale voce.

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

VI.1 Risultato della gestione cambi

Nel corso del periodo non vi sono state operazioni che abbiano dato origine alla rilevazione di componenti reddituali relative alla gestione cambi.

VI.2 Risultato delle operazioni pronti contro termine, prestito titoli ed assimilate

Nel corso del periodo non vi sono state operazioni che abbiano dato origine alla rilevazione di componenti reddituali relativi a operazioni di Pronti contro Termine e assimilati.

VI.3 Interessi passivi su finanziamenti ricevuti

Nel corso del periodo non sono stati corrisposti interessi passivi su finanziamenti ricevuti; il finanziamento ipotecario sottoscritto con Banca Monte dei Paschi di Siena SpA è stato estinto integralmente in data 18 settembre 2024.

VI.4 Altri oneri finanziari

Nel corso del periodo il FIA non ha sostenuto oneri finanziari.

Sezione VII – Oneri di Gestione

La voce "Oneri di gestione", pari a Euro 353.502 è dettagliata nella seguente tabella:

Descrizione	31/03/2026
Altri oneri di gestione	340.552
Spese di quotazione	5.720
Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	5.600
Commissioni del depositario	1.630
TOTALE ONERI DI GESTIONE	353.502

La voce principale è costituita dalla:

- sottovoce "Altri Oneri di gestione" per un totale pari ad Euro 340.552, che è costituita prevalentemente dagli oneri per spese professionali (legali, revisione, notarili, fiscali, consulenze varie), spese per specialist, nonché da costi di manutenzione post vendita e dagli altri oneri di gestione sostenuti dal FIA nel corso del periodo.

VII.1 Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento	Importo (migliaia di €)	% sul valore complessivo netto (*)	% sul totale attività	% sul valore di finanziamento
1) Provvigioni di gestione	-	-	-	-	-	-	-	-
* provvigioni di base	-	-	-	-	-	-	-	-
2) Costo per il calcolo del valore della quota	-	-	-	-	-	-	-	-
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe	-	-	-	-	-	-	-	-
4) Compenso del depositario	2	0,00%	0,01%	-	-	-	-	-
5) Spese di revisione del Fondo	10	0,02%	-	-	-	-	-	-
6) Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	-	-	-	-	-	-	-	-
7) Compenso spettante agli esperti indipendenti	-	-	-	-	-	-	-	-
8) Oneri di gestione degli immobili	239	0,47%	1,03%	-	-	-	-	-
9) Spese legali e giudiziarie	-	-	-	-	-	-	-	-
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	6	0,01%	-	-	-	-	-	-
11) Altri oneri gravanti sul fondo								
- spese varie	14	0,03%	-	-	-	-	-	-
- spese notarili	4	0,01%	-	-	-	-	-	-
- spese legali	59	0,12%	-	-	-	-	-	-
- altre consulenze	249	0,49%	-	-	-	-	-	-
- consulenze fiscali	6	0,01%	-	-	-	-	-	-
COSTI RICORRENTI TOTALI	588	1,16%						
12) Provvigioni di incentivo	-	-	-	-	-	-	-	-
13) Oneri di negoziazione di strumenti finanziari	-	-	-	-	-	-	-	-
di cui:	-	-	-	-	-	-	-	-
su titoli azionari	-	-	-	-	-	-	-	-
su titoli di debito	-	-	-	-	-	-	-	-
su derivati	-	-	-	-	-	-	-	-
altri (da specificare)	-	-	-	-	-	-	-	-
14) Oneri finanziari per i debiti assunti dal Fondo	-	-	-	-	-	-	-	-
15) Oneri fiscali di pertinenza del Fondo	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE SPESE	588	1,16%						

(*) Calcolato come media del periodo

Provvigioni di base

La voce “provvigioni di base” si riferisce alla commissione di gestione (commissione fissa) e alla commissione variabile finale (commissione variabile) e sono calcolate come segue.

La commissione di gestione (di seguito, la “Commissione di Gestione”) a favore della Società di Gestione pari all’1,50% su base annua *pro rata temporis* giornaliero del Valore Complessivo Netto del FIA, quale risulta dalla relazione di gestione annuale del FIA, al netto delle plusvalenze non realizzate rispetto al costo storico dei beni non ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato. La Commissione di Gestione include il costo sostenuto per il calcolo del Valore Unitario delle Quote, pari al massimo allo 0,025% annuo del Valore Complessivo Netto del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate. La Commissione di Gestione viene calcolata in via provvisoria all’inizio dell’esercizio di riferimento sulla base del Valore Complessivo Netto del FIA risultante dalla più recente relazione di gestione annuale del FIA e viene corrisposta alla Società di Gestione con cadenza mensile, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a partire dal mese in cui si procede al richiamo degli impegni, nella misura di 1/12 dell’importo annuo spettante. Alla data di approvazione della relazione di gestione annuale dell’esercizio di riferimento si determina, sulla base del Valore Complessivo Netto del FIA risultante da detta relazione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l’anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nel corso dell’esercizio di riferimento: le somme dovute alla SGR sono prelevate dal patrimonio del FIA; le somme dovute dalla SGR sono trattenute dalle rate successive della Commissione di Gestione, sino a concorrenza dell’importo da restituire. Per il primo esercizio del FIA, il compenso è pari all’1,50% del valore nominale complessivo delle quote in circolazione al termine del richiamo degli impegni di cui all’articolo 27, salvo conguaglio successivo; la Commissione di Gestione è

dovuta sino alla chiusura della procedura di liquidazione del FIA di cui all'articolo 32. Fermo restando che nel caso di investimento in parti di OICR promossi o gestiti dalla stessa SGR o da altre SGR del gruppo di appartenenza (di seguito "OICR Collegati") non sono a carico del FIA eventuali commissioni di sottoscrizione e rimborso, dal compenso della SGR è dedotta la remunerazione complessiva che il gestore degli OICR Collegati percepisce pro rata temporis giornaliero (provvigione di gestione, provvigione di incentivo, ecc.) in conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti.

In seguito dell'estensione della durata del Fondo, il Consiglio di Amministrazione della SGR aveva deliberato la riduzione per l'anno 2025 dell'importo della commissione di gestione spettante alla SGR per la gestione del Fondo, riducendo la stessa nella misura dello 0,50%; pertanto, l'importo della commissione di gestione spettante alla SGR per il maggior periodo di durata del Periodo di Grazia del Fondo è stato pari all'1% del valore complessivo netto del Fondo, non è stata invece computata alcuna commissione per il 2026.

VII.2 Provvigioni di incentivo

La provvigione di incentivo o commissione variabile a favore della Società di Gestione, corrisposta alla SGR all'atto della liquidazione del FIA (di seguito, la "Commissione Variabile Finale"), così calcolata:

(1) si calcola la somma (il cui risultato è di seguito definito il "Risultato Complessivo del FIA"):

(i) dell'ammontare dell'attivo netto del FIA liquidato e (ii) dei Proventi distribuiti ai sensi dell'articolo 15 e dei rimborsi parziali di Quote a fronte di disinvestimenti effettuati ai sensi dell'articolo 28; tali voci vengono capitalizzate secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del FIA, dalla data di pagamento di ciascuna di tali somme alla data di liquidazione del FIA;

(2) si calcola il "Valore Iniziale del FIA" pari alla somma di tutti gli importi versati dai Partecipanti capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5% (cinque per cento), che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del FIA, fra la data di esecuzione dei versamenti e la data della delibera di liquidazione del FIA;

(3) si calcola la differenza tra il Risultato Complessivo del FIA ed il Valore Iniziale del FIA, capitalizzato ai sensi del precedente punto (2) (di seguito, il "Rendimento Complessivo in Eccesso");

(4) la SGR ha diritto a percepire un ammontare pari al 15% (quindici per cento) del Rendimento Complessivo in Eccesso;

Si evidenzia che al 31 marzo 2026 non si registra alcuna commissione di incentivo.

VII.3 Remunerazioni

Si riporta la remunerazione totale corrisposta nell'esercizio 2025, ultimo esercizio chiuso prima della redazione del presente Rendiconto, dalla SGR al personale, includendo anche l'Amministratore Delegato e il Direttore Generale, è ammontata ad Euro 1.689.235, di cui Euro 1.432.630 riferiti alla componente fissa ed Euro 256.605 alla componente variabile (questa riferita al sistema incentivante dell'anno 2023), per un totale di n. 26 beneficiari (di cui tre risorse in stage); il FIA non ha corrisposto *carried interest*.

La retribuzione annua lorda complessiva del personale coinvolto nella gestione e attribuibile al FIA è ammontata ad Euro 130.640 di cui Euro 111.079 riferiti alla componente fissa ed Euro 19.561 alla componente variabile.

La retribuzione annua lorda totale delle categorie di "personale più rilevante", come individuate ai sensi del Regolamento congiunto, allegato 2, par. 3, è risultata la seguente:

- vertice aziendale o persone che riportano al vertice aziendale: Euro 460.220;
- responsabili delle funzioni di controllo: Euro 187.636;
- altri risk-takers: Euro 490.050.

La proporzione della remunerazione totale del personale attribuibile al FIA rispetto al totale della remunerazione della SGR è risultata pari al 7,7% ed è riferita a n. 20 beneficiari.

Si evidenzia che la retribuzione annua totale del personale coinvolto nella gestione e attribuibile al FIA e la proporzione della remunerazione totale del personale attribuibile al FIA rispetto al totale della remunerazione della SGR sono state calcolate sulla base di una stima dell'impegno di ciascun dipendente della SGR a favore del FIA nel corso dell'esercizio e della complessità del FIA rispetto agli altri gestiti dalla SGR stessa.

La componente fissa lorda annua della remunerazione è calcolata secondo gli accordi contrattuali con i beneficiari e in relazione a quanto previsto dal CCNL applicato di volta in volta vigente.

La componente variabile viene determinata sulla base delle politiche di remunerazione approvate annualmente dal Consiglio di Amministrazione.

Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

La voce si compone come di seguito esposto.

ALTRI RICAVI ED ONERI	31/03/2026
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide:	
Interessi Attivi su disp. Liquide	-
L2. Altri ricavi:	25.122
Sopravvenienze attive	24.900
Altri Interessi Attivi	159
Altri ricavi	63
L3. Altri oneri:	(727.044)
Accantonamento Fondo Oneri Futuri	(506.993)
Sopravvenienze passive	(219.352)
Spese e commissioni bancarie	(587)
Sanzioni	(111)
Totale altri ricavi e oneri	(701.922)

Sezione IX– Imposte

Nel periodo tale voce non risulta essere movimentata.

Regime tributario del FIA

Imposte sui redditi

Dal 1° gennaio 2004, in seguito alle modifiche al regime tributario introdotte dagli art. 31 e 41-bis del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, i FIA immobiliari non sono soggetti alle imposte sui redditi e all'IRAP.

Ai FIA immobiliari non si applicano inoltre le ritenute previste sugli interessi dei depositi e conti correnti bancari e postali, sulle operazioni di riporto, pronti contro termine e prestito titoli, sui dividendi e sugli altri redditi di capitale, quali interessi su obbligazioni.

Imposte indirette e I.V.A.

Ai sensi dell'art. 8 del D.L. 351/2001, la SGR è soggetto passivo I.V.A. relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del FIA. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avvengono separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR, mentre il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i FIA dalla stessa gestiti. Il suddetto art. 8 prevede, inoltre, alcune agevolazioni in relazione ai crediti I.V.A. generatisi in capo al FIA.

La conversione in legge del D.L.g.s n.223/06, ha introdotto diverse modifiche al meccanismo di imposizione indiretta relativa alle operazioni di compravendita e locazione (anche finanziaria) di immobili, applicabili anche ai FIA immobiliari.

In via generale, la nuova *ratio* consiste nell'applicazione di un regime di esenzione, fatte salve particolari ipotesi in cui è obbligatorio applicare l'imposta sul valore aggiunto con le aliquote di legge ed altre in cui è lasciata la facoltà, al soggetto attivo, di esercitare o meno l'opzione per l'applicazione del tributo. Restano comunque applicabili in tutti i casi di cessione e/o locazione di immobili le imposte di registro in misura fissa e/o proporzionali, indipendentemente dal regime I.V.A. applicato.

Il c.d. "Decreto Sviluppo" (decreto legge n.83/2012 – di seguito "Decreto") entrato in vigore il 26 giugno 2012 e convertito con legge il 7 agosto 2012 ha, *inter alia*, riformato il regime IVA delle locazioni e delle cessioni immobiliari (novellando l'art.10, comma 1, n.8, 8 bis e 8 *ter* del DPR n.633/1972). Per quanto concerne più specificamente le locazioni di fabbricati strumentali, le nuove norme hanno previsto la possibilità generalizzata di assoggettare ad IVA i relativi canoni mediante opzione espressamente manifestata nel contratto di locazione. In assenza di tale opzione, la locazione di fabbricati strumentali è sempre esente IVA.

Il Decreto ha altresì esteso l'applicazione di tale regime fiscale (ossia di "esenzione IVA" fatta salva l'espressa opzione per l'IVA in contratto) anche alle locazioni di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici / ristrutturatrici ed alle locazioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali.

Tra le altre novità di rilievo introdotte dal Decreto in tema di fiscalità immobiliare devono inoltre ricordarsi:

- ✓ il regime di imponibilità IVA su opzione applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi effettuate dall'impresa costruttrice (o ristrutturatrice) dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori; qualora l'acquirente sia soggetto IVA, l'applicazione dell'IVA avviene, in tali circostanze, con il meccanismo del c.d. *reverse charge*;
- ✓ il regime di imponibilità IVA (non *ex lege* ma su opzione) applicabile alle cessioni di fabbricati strumentali effettuati da imprese (diverse dall'impresa costruttrice / ristrutturatrice); in caso di opzione, l'applicazione dell'IVA avviene con il meccanismo del c.d. *reverse charge*.

Conferimenti

Alle plusvalenze realizzate all'atto di conferimento (apporto) di immobili ai FIA immobiliari può applicarsi, in luogo della tassazione ordinaria, un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'IRAP con l'aliquota del 20%.

Tassazione dei partecipanti

Sui proventi di cui all'art 44, comma 1, lettera g) del testo unico delle imposte sui redditi, derivanti dalla partecipazione ai FIA immobiliari, la SGR (o l'intermediario qualora le quote siano immesse in un sistema di deposito accentrato) opera una ritenuta del 26¹ per cento.

Sono pertanto ritenuti imponibili ai fini della ritenuta:

- l'ammontare dei proventi distribuiti riferibili a ciascuna quota risultanti dai prospetti periodici redatti dalla SGR;

¹ Si segnala che, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 3, comma 12, del decreto legge 66/2014, convertito nella legge 89/2014, l'aliquota del 26% si applica (in luogo della previgente misura del 20%) a decorrere dal 1° luglio 2014.

- la differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto documentato dal partecipante.

La ritenuta è a titolo di acconto per i percipienti che esercitano attività d'impresa, mentre è a titolo d'imposta per gli altri soggetti.

Essa non è operata sui proventi percepiti dai FIA di previdenza complementare e dagli OICR istituiti in Italia, inoltre su quelli percepiti dagli stessi soggetti esteri istituiti e residenti in Paesi che consentano un adeguato scambio di informazioni (i cosiddetti Paesi "white list").

A seguito dell'emanazione del decreto legge n. 78/2010 si è ristretto il novero dei soggetti esteri esentati dall'applicazione della ritenuta; precedentemente infatti l'esenzione era estesa a tutti i soggetti residenti in Paesi "white list".

Ai redditi conseguiti attraverso la negoziazione delle quote si applica l'ordinario regime fiscale previsto dall'art. 67, comma 1, lettera c-ter) del TUIR, ovvero un'imposta sostitutiva del 26,00% sul capital gain a decorrere dal 1luglio 2014.

Per le altre novità fiscali riguardanti i FIA immobiliari introdotte dall'art. 32 del decreto legge n. 78/2010 si evidenzia quanto segue:

1. la modifica del regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai FIA immobiliari in funzione della loro natura e dell'entità della partecipazione dai medesimi detenuta. In particolare, mantengono l'attuale regime di tassazione, a prescindere dalla quota di partecipazione, i seguenti "soggetti istituzionali": lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale residenti e costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella "white list" nonché gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;
2. il mantenimento dell'attuale regime di tassazione anche per i partecipanti "non istituzionali" che detengano una partecipazione inferiore al 5% nel FIA;
3. l'introduzione a decorrere dal periodo di imposta 2011 della modalità di tassazione "per trasparenza" e, quindi, a prescindere dalla percezione dei proventi, per i soggetti diversi da quelli indicati al punto 2 che detengano una partecipazione, diretta o indiretta, superiore al 5% del patrimonio del FIA, calcolata tenendo conto anche dei familiari e dei rapporti di correlazione;
4. la tassazione con aliquota del 26% dei proventi percepiti da soggetti non residenti, diversi da quelli indicati al punto 2, che detengano una partecipazione superiore al 5% del patrimonio del FIA, restando salva la possibilità di applicare un'aliquota ridotta sulla base delle Convenzioni contro le doppie imposizioni stipulate dall'Italia con altri paesi;
5. l'obbligo per i partecipanti di attestare alla società di gestione del FIA, o all'intermediario abilitato nel caso di FIA quotati, la percentuale di possesso delle quote alla data di chiusura di ciascun periodo d'imposta.

Imposta di bollo

Stante quanto disposto dall'art.13 comma 2-ter del D.P.R. n.642/1972, e dal decreto ministeriale del 24 maggio 2012 attuativo della riforma operata in materia dal decreto legge 201/2011 e successive modificazioni e integrazioni², va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela³ relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di FIA immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo.

² L'Agenzia delle Entrate ha fornito, con la Circolare n.48 del 21 dicembre 2012, alcuni chiarimenti per la corretta applicazione delle nuove disposizioni normative in materia di imposta di bollo.

³ Ai sensi dell'art.1 comma 1, lett.b) del sopra citato decreto ministeriale del 24 maggio 2012, per la nozione di "cliente" occorre far riferimento alla definizione contenuta nel Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia del 9 febbraio 2011 n.38 (in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari. Correttezza

Il comma 581, art. 1, L. 147/2013 (Legge di Stabilità per il 2014) a decorrere dal 2014 ha stabilito l'imposta di bollo annua del 2 per mille sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Sempre a decorrere dal 2014, per i quotisti diversi dalle persone fisiche, l'imposta è dovuta nella misura massima di euro 14.000.

Le informazioni sopra riportate relative alle imposte costituiscono una mera sintesi della normativa vigente alla data di redazione della Relazione, che non impegna Torre.

Parte D - Altre Informazioni

Informazioni relative agli incarichi affidati agli Esperti Indipendenti, ai sensi del paragrafo 4, della comunicazione congiunta Banca d'Italia – Consob, relativa al processo di valutazione dei beni immobili dei FIA immobiliari del 25 agosto 2010.

a. Incarichi assegnati all'Esperto Indipendente sulla base delle cui valutazioni è stato redatto il Rendiconto

L'incarico è stato conferito dalla SGR all'Esperto Indipendente società Colliers Valuation Italy S.r.l. nell'esercizio 2023, ma si rammenta che alla data del presente Rendiconto il Comparto non detiene più immobili da valutare pertanto l'Esperto Indipendente non ha redatto valutazioni.

FIA	ESPERTO INDIPENDENTE	DATA DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO **	DATA PRIMA VALUTAZIONE	DURATA DEL CONTRATTO	CORRISPETTIVO
Opportunità Italia	Colliers Valuation Italy Srl	13/12/2023	31/12/2023	Tre anni dalla prima valutazione	Prima valutazione tra € 600 e € 2.500 in base alla dimensione dell'immobile Relazione semestrale al 30.06 e al 31.12 tra € 300 e € 1.500 in base alla dimensione dell'immobile Giudizio di congruità in caso di cessione tra € 300 e € 500 in base alla dimensione dell'immobile

(**) data di conferimento da parte del Consiglio di Amministrazione

b. Presidi organizzativi e procedurali adottati dalla SGR per garantire il rispetto dei criteri di valutazione dei beni da parte degli Esperti Indipendenti

Le relazioni di stima dell'Esperto Indipendente relative alla determinazione del valore di mercato dei beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate di proprietà del FIA sono redatte sulla base dei criteri di valutazione definiti dalla SGR in conformità a quanto previsto dal Titolo V, Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2 del Provvedimento Bdl del 19 gennaio 2015, come nel tempo modificato e integrato (il "Provvedimento").

Al fine di garantire il rispetto da parte dell'Esperto Indipendente dei criteri di valutazione definiti dalla SGR, il CdA verifica la corretta applicazione degli stessi, sulla base delle informazioni rese dalla funzione Evaluation Real Estate. La funzione verifica eventuali profili

delle relazioni tra intermediari e clienti") che è stato successivamente sostituito da un nuovo Provvedimento del Governatore della Banca d'Italia pubblicato in data 20 giugno 2012.

di criticità nell'applicazione dei criteri, prima che il CdA proceda all'approvazione degli stessi, valutandone la coerenza rispetto a quanto previsto dal Provvedimento e dalla procedura interna relativa al processo di valutazione.

La SGR, al fine di garantire il rispetto di quanto previsto dalla normativa di settore, si avvale di una procedura interna relativa al processo di valutazione dei beni detenuti dai FIA gestiti e alla selezione degli Esperti Indipendenti, al fine di disciplinare:

- le politiche, le procedure e i criteri di valutazione degli asset facenti parte del patrimonio dei FIA;
- l'individuazione della funzione preposta alla valutazione dei beni e i presidi finalizzati sia a garantirne l'indipendenza funzionale-gerarchica rispetto alle unità aziendali preposte alle attività di business della SGR e di gestione dei FIA, sia a prevenire i conflitti di interessi del personale addetto a tale funzione;
- tutti gli aspetti relativi alle attività dell'Esperto Indipendente, quali (i) selezione, (ii) conferimento dell'incarico, (iii) contenuto minimo dei contratti, (iv) pubblicità dell'affidamento dell'incarico, (v) processo di valutazione degli asset;
- le modalità di verifica dell'adeguatezza del processo valutativo, anche in relazione alla corretta applicazione dei criteri utilizzati nelle relazioni di stima redatte dagli Esperti Indipendenti, al fine di fornire al CdA tutti gli elementi utili per sottoporre gli elaborati ad analisi critica e potersene eventualmente discostare;
- le attività di riesame periodico delle politiche e delle procedure di valutazione;
- le responsabilità degli organi di gestione e controllo della SGR con riferimento al rispetto del processo di valutazione.

Detta procedura è stata elaborata tenendo conto della normativa e degli indirizzi di vigilanza vigenti, nonché, nei limiti in cui restano applicabili, attese le previsioni di cui al Decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30, attuativo dell'art. 39 del TUF, come modificato dalla Legge 30 dicembre 2018, n. 145, delle indicazioni rese dalle Linee Guida di Assogestioni relative al rapporto tra le SGR e gli Esperti Indipendenti nell'attività di valutazione di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate.

Si da atto che il Fondo al 31 marzo 2026 non detiene immobili e partecipazioni in società immobiliari.

c. Ulteriori informazioni

- Non sono stati stipulati prestiti per finanziare eventuali operazioni di rimborso anticipato delle quote del Fondo.
- Non si è verificato alcun cambiamento rilevante ai sensi dell'art. 106 del Regolamento delegato (UE) 231/13.
- Le eventuali operazioni riguardanti i beni immobili sono state descritte nella Relazione degli amministratori o in nota integrativa.
- Con riferimento a quanto previsto nell'art. 109 (3) del Regolamento delegato (UE) 231/13 si evidenzia che, alla data di chiusura del presente Rendiconto di gestione il NAV del FIA è positivo, il livello di leva finanziaria utilizzata, calcolato con il metodo degli impegni è pari a 1,03 mentre lo stesso calcolato con il metodo lordo risulta pari a 0,01.

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Diego Freddi

Roma, 29 aprile 2026

Piano di riparto

Di seguito si rappresentano i flussi finanziari del FIA dalla data di riferimento del presente Rendiconto sino alla conclusione delle operazioni legate alla liquidazione e all'attribuzione dell'attivo netto residuo ai quotisti.

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
--------------------------------	---------------

Alla luce di quanto sopra rappresentato il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 29 aprile 2026, ha deliberato di distribuire l'importo di **Euro 2.385.894,49**, con attribuzione a ciascuna delle 57.746 quote in circolazione di un rimborso pro-quota da liquidazione di **Euro 41,317**, con stacco della cedola al 11 maggio 2026, *record date* al 12 maggio 2026 e inizio delle relative operazioni di pagamento in data 13 maggio 2026.

Si evidenzia che la SGR, con riferimento ai crediti e debiti iscritti sul Rendiconto Finale e non ancora incassati o liquidati, si è fatta carico dell'esecuzione delle operazioni di incasso e pagamento per conto del FIA avvenuti successivamente al 31 marzo 2026 e che avverranno successivamente alla data del 29 aprile 2026, data di approvazione del presente documento.

Relativamente al Piano di Riparto e, nello specifico alle partite debitorie e creditorie che saranno veicolate nell'escrow account, per un importo pari ad **Euro 487.435,44**, si fa presente 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, ancora pendenti alla data del Rendiconto finale di liquidazione al 31 marzo 2026, in conformità con quanto stabilito dall'art. 36, comma 3 del D.Lgs. n. 58/1998 (il "Mandato Gestorio").

Di seguito il dettaglio dell'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

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 pubblicazione sul proprio sito internet (www.torresgr.com) ed eventualmente, a discrezione di Torre, mediante altri canali di informazione.

Le somme che si renderanno disponibili per il realizzo degli attivi residui del Fondo, compresi gli eventuali incassi di crediti per i quali sono stati attivate azioni di recupero, e la liberazione dei fondi rischi e oneri saranno corrisposti ai Partecipanti ogni qualvolta ciò consenta l'attribuzione a ciascuna quota di un importo almeno pari ad Euro 5,00.