



***UniCredito Immobiliare Uno  
FIA immobiliare di tipo chiuso  
destinato alla clientela retail***



**In liquidazione**

**RENDICONTO FINALE DI LIQUIDAZIONE  
AL 31 DICEMBRE 2020**

## Indice

---

✓ <b>Relazione degli amministratori sull'andamento della liquidazione</b> .....	3
1. Il FIA in sintesi .....	3
2. Politiche di investimento del FIA.....	4
3. Performance del FIA e andamento del valore della quota sul mercato .....	4
4. Il patrimonio immobiliare e le partecipazioni in società immobiliari .....	7
5. Andamento economico, del mercato immobiliare e dei fondi immobiliari .....	8
6. Covid-19: lo scenario macroeconomico .....	12
7. Modifiche normative e regolamentari riguardanti il settore del risparmio gestito e dei FIA immobiliari.....	14
8. Illustrazione dell'attività di gestione della liquidazione.....	17
9. Rapporti intrattenuti nell'arco del periodo con altre società del gruppo di appartenenza della SGR .....	21
10. Operatività poste in essere su strumenti finanziari e derivati .....	21
11. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio .....	21
12. Proventi da liquidazione .....	21
13. Altre informazioni.....	23
14. Informativa per i partecipanti .....	23
✓ <b>Situazione Patrimoniale</b> .....	24
✓ <b>Sezione Reddittuale</b> .....	26
✓ <b>Nota Integrativa</b> .....	28
✓ <b>Piano di Riparto</b> .....	48

## Relazione degli amministratori sull'andamento della liquidazione

Il rendiconto finale di liquidazione al 31 dicembre 2020 (il “**Rendiconto Finale**”) del FIA immobiliare di tipo chiuso “UniCredito Immobiliare Uno” (“**UIU**”, il “**Fondo**” o il “**FIA**”), gestito da Torre SGR S.p.A. (“**Torre**” o la “**SGR**”), si riferisce al periodo 1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020 (“**periodo**” o “**esercizio**”) ed è redatto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio” (“**Provvedimento**”) e secondo i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni di investimento immobiliare, tenuto conto altresì di quanto indicato dal principio contabile OIC 5 “Bilanci di liquidazione” per quanto applicabile.

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 Nota Integrativa ed è accompagnato dalla presente relazione sull'andamento della liquidazione. Alla Nota Integrativa è allegato il piano di riparto.

### 1. Il FIA in sintesi

Si ricorda che Torre è subentrata a Pioneer Investment Management SGR S.p.A. (“**PIM**”) nella gestione del FIA, con effetto dal 10 aprile 2009, in virtù del conferimento in Torre del ramo d'azienda di PIM consistente nella gestione di un compendio di fondi immobiliari tra i quali UIU, oltre ad ulteriori cinque fondi immobiliari riservati ad investitori qualificati. Per effetto di tale operazione, PIM ha acquisito una partecipazione in Torre pari al 37,5% del capitale sociale di quest'ultima. L'operazione, di cui è stata data informativa al mercato con comunicazioni dell'8 e 9 aprile 2009 ha avuto efficacia a far data dal 10 aprile 2009.

UIU ha iniziato la propria operatività a partire dal 10 dicembre 1999, data in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni nei riguardi dei sottoscrittori. Il 4 giugno 2001 le quote del FIA sono state ammesse alla quotazione presso la Borsa Italiana sul “mercato dei titoli sottili”. Sino al 29 dicembre 2020 le quote (codice di negoziazione: QFUNO; codice ISIN: IT0001358479) sono state negoziate sul segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles.

La durata del FIA era originariamente fissata in 15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni, ossia con scadenza prevista a dicembre 2014. In data 14 novembre 2013 la SGR si è avvalsa della possibilità di prorogare il termine del FIA di ulteriori tre anni, posticipando la scadenza al 31 dicembre 2017.

In data 28 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione di Torre ha approvato un'ulteriore proroga di tre anni per completare il processo di disinvestimento dei cespiti (il cosiddetto “Periodo di grazia”) ai sensi dell'art. 2 del Regolamento. Il FIA è venuto quindi a scadenza al 31 dicembre 2020. Contestualmente il Consiglio di Amministrazione ha approvato la formale messa in liquidazione del FIA a decorrere dal 1° gennaio 2018 ai sensi dell'art. 16 del Regolamento sulla base del piano di smobilizzo approvato nell'ambito della medesima seduta consiliare. Al 31 dicembre 2020 risulta dismesso l'intero portafoglio immobiliare diretto ed indiretto.

Il valore iniziale del FIA è stato fissato in Euro 400 milioni suddiviso in 160.000 quote del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna.

Si riportano di seguito i dati essenziali del FIA.

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
<b>Data di istituzione</b>	18 giugno 1999
<b>Data di inizio operatività</b>	10 dicembre 1999
<b>Scadenza del FIA</b>	31 dicembre 2020 a seguito dell'approvazione di un ulteriore triennio di proroga per completare il processo di disinvestimento degli asset ("Periodo di grazia")
<b>Banca depositaria</b>	Société Générale Securities Services S.p.A. ("SGSS")
<b>Società di revisione</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
<b>Specialist</b>	Intesa SanPaolo S.p.A. (sino al 29 dicembre 2020)
<b>Fiscalità dei partecipanti</b>	In funzione del periodo di maturazione dei Proventi distribuiti dal FIA e della natura del soggetto percettore.
<b>Quotazione</b>	Segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A. – Codice di negoziazione: QFUNO – Codice ISIN: IT0001358479 (sino al 29 dicembre 2020)
<b>Numero delle quote</b>	160.000
<b>Valore nominale delle quote</b>	Euro 2.500
<b>Valore iniziale del FIA</b>	Euro 400.000.000
<b>Valore unitario delle quote*</b>	Euro 35,850
<b>Valore complessivo netto del FIA*</b>	Euro 5.736.066
<b>Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari*</b>	Patrimonio interamente disinvestito
<b>Valore di mercato delle partecipazioni in società immobiliari*</b>	Patrimonio interamente disinvestito
<b>Proventi distribuiti dall'avvio del FIA al 31.12.2020</b>	Euro 115.974.400
<b>Rimborsi parziali pro-quota dall'avvio del FIA al 31.12.2020</b>	Euro 400.000.000

\*dati riferiti al 31 dicembre 2020

## 2. Politiche di investimento del FIA

La politica di investimento del FIA si basava su un portafoglio costituito da immobili prevalentemente non residenziali, detenuti in via diretta o indiretta, tramite partecipazioni in società immobiliari o, temporaneamente, tramite OICR immobiliari.

## 3. Performance del FIA e andamento del valore della quota sul mercato

Il patrimonio iniziale del FIA, come detto, è stato di Euro 400 milioni, interamente rimborsati alla data del 31 dicembre 2020 mediante rimborsi parziali pro quota a seguito dei disinvestimenti.

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

Data di riferimento	Valore complessivo netto del FIA	Numero quote	Valore unitario della quota
Rendiconto al 29 dicembre 2000	409.216.287	160.000	2.557,602
Rendiconto al 28 dicembre 2001	423.059.451	160.000	2.644,122
Rendiconto al 31 dicembre 2002	434.729.683	160.000	2.717,061
Rendiconto al 31 dicembre 2003	451.673.776	160.000	2.822,961
Rendiconto al 31 dicembre 2004	478.253.726	160.000	2.989,086
Rendiconto al 31 dicembre 2005	499.043.999	160.000	3.119,025
Rendiconto al 31 dicembre 2006	547.197.083	160.000	3.419,982
Rendiconto al 31 dicembre 2007	571.883.934	160.000	3.574,275
Rendiconto al 31 dicembre 2008	578.555.870	160.000	3.615,974
Rendiconto al 31 dicembre 2009	580.741.437	160.000	3.629,634
Rendiconto al 31 dicembre 2010	567.078.378	160.000	3.544,240
Rendiconto al 31 dicembre 2011	532.622.807	160.000	3.328,893
Rendiconto al 31 dicembre 2012	497.074.619	160.000	3.106,716
Rendiconto al 31 dicembre 2013	460.621.547	160.000	2.878,885
Rendiconto al 31 dicembre 2014	442.358.053	160.000	2.764,738
Relazione di gestione al 31 dicembre 2015	312.560.665	160.000	1.953,504
Relazione di gestione al 31 dicembre 2016	278.278.278	160.000	1.739,239
Relazione di gestione al 31 dicembre 2017	193.801.560	160.000	1.211,260
Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2018	154.311.269	160.000	964,445
Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2019	36.429.398	160.000	227,684
<b>Rendiconto finale di liquidazione al 31 dicembre 2020</b>	<b>5.736.066</b>	<b>160.000</b>	<b>35,850</b>

Il NAV al 31 dicembre 2020 risulta essere di Euro 5.736.066 (Euro 36.429.398 al 31 dicembre 2019). Il valore della quota, ovvero il valore complessivo netto rapportato al numero alle n. 160.000 quote in circolazione, è pari ad Euro 35,850 (Euro 227,684 al 31 dicembre 2019).

La variazione negativa del NAV tra il 31 dicembre 2019 e il 31 dicembre 2020, pari ad Euro 30.693.332,00 è attribuibile al rimborso parziale pro-quota per Euro 14.000.000 effettuata nel mese di marzo 2020, alla distribuzione di proventi di liquidazione per Euro 16.000.000 effettuata ad agosto 2020, oltre che al risultato negativo del periodo, pari ad Euro 693.332.

Tale risultato di periodo è imputabile agli oneri di gestione per Euro 706.297, costituiti da: i) commissioni della SGR e del depositario, ii) spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico, iii) spese di quotazione e iv) altri oneri, tra i quali quelli più significativi risultano le spese legali e il costo per la polizza "fund wrapper" (cfr. paragrafo 7), e alla differenza positiva tra altri ricavi e oneri per Euro 12.967. Nell'ambito di questi ultimi, si evidenziano i movimenti del fondo oneri di liquidazione che alla data del 31 dicembre 2020 è stato totalmente rilasciato a fronte dei relativi utilizzi in corso d'anno e degli accantonamenti al fondo rischi e oneri.

Non risulta maturato il compenso finale di liquidazione previsto dall'art. 16 del regolamento di gestione.

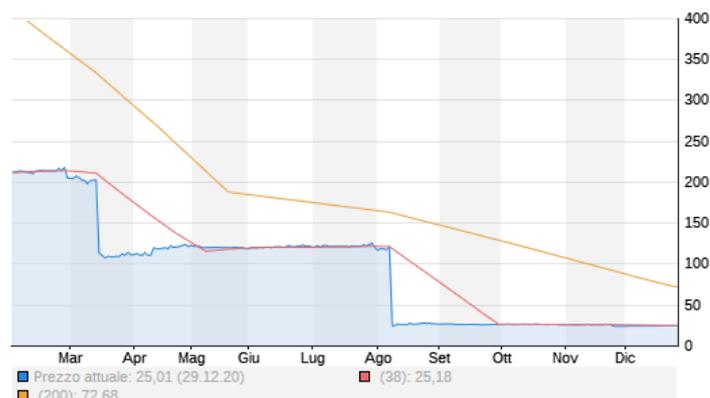
Dalla data di avvio del Fondo (10 dicembre 1999) al 31 dicembre 2020, UIU ha rimborsato complessivamente Euro 515.974.400 (Euro 3.224,84 per quota) di cui Euro 115.974.400 a titolo di proventi (Euro 724,84 per quota) ed Euro 400.000.000 a titolo di rimborsi pro quota (Euro 2.500,000 per quota). L'elenco delle distribuzioni effettuate da UIU sino alla data del 31 dicembre 2020 risulta dalla seguente tabella.

DATA DISTRIBUZIONE	AMMONTARE DISTRIBUITO	NATURA	VALORE PER QUOTA
23/03/2001	7.040.000,00	PROVENTO	44,00
21/03/2002	9.920.000,00	PROVENTO	62,00
20/03/2003	8.480.000,00	PROVENTO	53,00
18/03/2004	11.449.600,00	PROVENTO	71,56
24/03/2005	12.158.400,00	PROVENTO	75,99
24/03/2006	15.072.000,00	PROVENTO	94,20
23/03/2007	17.600.000,00	PROVENTO	110,00
20/03/2008	11.800.000,00	PROVENTO	73,75
25/03/2010	6.454.400,00	PROVENTO	40,34
24/03/2011	22.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	137,50
22/03/2012	15.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	93,75
21/03/2013	15.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	93,75
20/03/2014	10.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	62,50
18/03/2015	120.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	750,00
31/03/2016	20.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	125,00
31/03/2017	64.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	400,00
18/04/2018	24.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	150,00
20/03/2019	6.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	37,50
08/08/2019	90.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	562,50
18/03/2020	14.000.000,00	RIMBORSO PROQUOTA	87,50
12/08/2020	16.000.000,00	PROVENTO	100,00
	<b>515.974.400,00</b>		
<b>TOTALE RIMBORSI PRO-QUOTA</b>	<b>400.000.000,00</b>		<b>2.500,00</b>
<b>TOTALE PROVENTI</b>	<b>115.974.400,00</b>		<b>724,84</b>

Considerando il NAV al 31 dicembre 2020 che sarà distribuito successivamente all'approvazione del presente Rendiconto Finale, rispetto all'investimento iniziale l'incremento di valore realizzato risulta quindi essere pari al 30,43%. Il Tasso Interno di Rendimento calcolato puntualmente alla data del 31 dicembre 2020 risulta pari all'1,86%.

Il valore di borsa della quota al 29 dicembre 2020, ultima data di scambio delle quote sul mercato (cfr. paragrafo 7) è risultato essere pari a Euro 25,01, con una media riferita al mese di dicembre pari a Euro 24,65 ed una media riferita all'intero esercizio pari a Euro 101,52. Il valore massimo rilevato nel periodo, pari a Euro 218,90, si è registrato in data 27 febbraio 2020, mentre quello minimo, pari a Euro 24,00, in data 10 agosto 2020. Il decremento del valore della quota, registrato nel mese di marzo 2020, è legato alla distribuzione di capitale di Euro 87,50 per quota avvenuta in data 18 marzo 2020 e quello di agosto alla distribuzione di proventi di Euro 100,00 per quota avvenuta in data 10 agosto 2020.

Il volume medio giornaliero degli scambi nel corso dell'esercizio è stato di n. 396 quote. Di seguito si riporta il grafico dell'andamento del titolo nell'anno 2020.



A fine dicembre 2020 il disallineamento ("sconto") tra il valore della quota rilevato sul mercato (Euro 25,01) e quello contabile (Euro 35,850) risulta pari al 30,2% mentre al 31 dicembre 2019 esso risultava del 7,33%.

Lo sconto, che caratterizza in maniera più o meno accentuata la quasi totalità dei FIA immobiliari quotati, dipende da diversi fattori:

- il valore contabile viene espresso solo semestralmente;
- il mercato delle quote dei FIA immobiliari è caratterizzato da una limitata negoziazione delle transazioni (data la tipologia del prodotto dedicato, per lo più, ad investitori di lungo periodo). Il lungo orizzonte temporale che caratterizza il FIA immobiliare ha come conseguenza l'accumulo degli aumenti dei valori che vengono distribuiti alla scadenza del FIA in sede di

dismissione degli asset. Il sottoscrittore dovrebbe quindi, in linea teorica, ottenere il massimo vantaggio attendendo la liquidazione delle proprie quote alla scadenza del FIA. Diversamente, pur con un'ovvia penalizzazione dovuta anche a fattori intrinseci del settore (es.: scarsa liquidità delle quote sul mercato), viene comunque offerta la possibilità di un'uscita anticipata, vendendo le proprie quote sul mercato regolamentato che le valuterà con i limiti accennati.

Si evidenzia che il valore contabile della quota è l'indicatore da tenere in considerazione per conoscere l'effettiva consistenza patrimoniale del FIA.

#### 4. Il patrimonio immobiliare e le partecipazioni in società immobiliari

Al 31 dicembre 2020 l'intero portafoglio immobiliare diretto ed indiretto del Fondo risulta dismesso. Si ricorda infatti che in data 31 luglio 2019 è avvenuta la vendita dell'immobile di via Boncompagni ad un prezzo pari ad Euro 104.000.000. Inoltre, nella medesima data, sono stati sottoscritti tre contratti preliminari di compravendita relativi al portafoglio residuo del Fondo per un valore complessivo pari ad Euro 14.500.000 (ivi inclusa anche la quota di partecipazione nella società Emporikon S.r.l a cui sono intestate le licenze per l'esercizio dell'attività all'interno dei centri commerciali). In data 12 dicembre 2019 sono stati perfezionati gli atti definitivi di compravendita del portafoglio residuo.

Infine, in data 5 novembre 2019, è stato stipulato l'atto definitivo di compravendita relativo all'ultima unità immobiliare dell'immobile di via Dehon, non inclusa nel patrimonio ceduto, per un valore pari ad Euro 445.000.

Si evidenzia che in data 29 dicembre 2020 il Fondo ha ceduto a titolo gratuito a Torre alcune pertinenze che erano rimaste catastalmente in capo a UIU (cfr. paragrafo 7).

Per memoria si riporta di seguito il valore del patrimonio immobiliare diretto alla fine di ciascun periodo<sup>1</sup> nel corso della vita di UIU.

<b>Costo di acquisto più oneri accessori</b>	<b>355.533.777</b>
Valutazione al 29 dicembre 2000	179.107.253
Valutazione al 28 dicembre 2001	233.680.000
Valutazione al 31 dicembre 2002	246.750.000
Valutazione al 31 dicembre 2003	272.760.000
Valutazione al 31 dicembre 2004	352.455.148
Valutazione al 31 dicembre 2005	360.110.000
Valutazione al 31 dicembre 2006	484.900.000
Valutazione al 31 dicembre 2007	433.300.000
Valutazione al 31 dicembre 2008	437.600.000
Valutazione al 31 dicembre 2009	425.900.000
Valutazione al 31 dicembre 2010	394.200.000
Valutazione al 31 dicembre 2011	382.800.000
Valutazione al 31 dicembre 2012	354.236.551
Valutazione al 31 dicembre 2013	258.875.000
Valutazione al 31 dicembre 2014	257.784.000
Valutazione al 31 dicembre 2015	251.200.000
Valutazione al 31 dicembre 2016	185.820.000
Valutazione al 31 dicembre 2017	146.730.000
Valutazione al 31 dicembre 2018	130.715.000
Valutazione al 31 dicembre 2019	0(*)
Valutazione al 31 dicembre 2020	0(*)

(\*) Il Fondo ha perfezionato la dismissione dell'intero portafoglio immobiliare nel corso dell'esercizio 2019

<sup>1</sup> I valori possono differire anche sensibilmente tra i vari anni, oltre che per ragioni di mercato, anche a causa delle compravendite effettuate in ciascun esercizio

Con riferimento alle partecipazioni in società immobiliari, si ricorda che, per quanto riguarda Stremmata S.p.A., in data 2 dicembre 2019 si è tenuta l'Assemblea della società, convocata in sede straordinaria al fine di deliberare lo scioglimento anticipato della società stessa per conseguimento dell'oggetto sociale.

In data 19 dicembre 2019, è stato approvato il bilancio finale di liquidazione e relativo piano di riparto e si è provveduto a depositare la documentazione presso la Camera di Commercio di Milano. Successivamente, in data 4 febbraio 2020, è pervenuta da parte della Camera di Commercio di Milano la visura relativa alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese.

La liquidità che al 19 dicembre 2019 risultava in giacenza (pari ad Euro 4.689.421) è stata trasferita al Fondo (socio unico della società stessa) insieme ai crediti tributari (pari ad Euro 159.731), composti da un credito IVA (Euro 102.078) e da un credito IRES (57.653). La Società ha richiesto il rimborso di tali importi tramite dichiarazione.

Pertanto, in considerazione anche della vendita della partecipazione nella società Emporikon S.r.l., già alla data del 31 dicembre 2019 non risultavano partecipazioni in società immobiliari.

## 5. Andamento economico, del mercato immobiliare e dei fondi immobiliari

### 3.1 Outlook Economico Internazionale

La pandemia di Covid-19 ha provocato un crollo senza precedenti dell'attività economica nel corso dell'anno, con rimbalzi disomogenei per territori, mercati e periodi. Il perdurare della situazione pandemica nella maggior parte delle economie mondiali rende meno certi i tempi di conclusione della crisi e induce a rivedere le previsioni riguardanti la risalita delle maggiori economie internazionali che dovranno fare i conti con le conseguenze dei danni attuali oltre il 2021.

Nel corso del 2020 il Fondo monetario internazionale ha rivisto più volte le stime di decrescita dei Paesi con una previsione di **contrazione del 4,4% del Pil mondiale** in lieve miglioramento rispetto al -5,2% indicato a giugno. In questo quadro complessivo le città del mondo realizzano risultati diversi, in molta parte dipendenti dalla solidità e dinamicità pre-Covid. E così, l'Europa soffre più degli Stati Uniti (rispettivamente con attese di diminuzioni del prodotto interno lordo dell'8,3% e del 4,3%), l'India chiuderà il proprio anno con oltre meno dieci per cento di Pil, il Brasile con meno sei per cento e la Cina, nonostante una ripresa più rapida del previsto, potrà essere interessata da ulteriori battute d'arresto. Tutte le economie avanzate si caratterizzano per valori di inflazione contenuti. Le aspettative di lungo termine sono rimaste sostanzialmente immutate in Giappone e nel Regno Unito, con valori pari allo zero e al 3,4%; negli Stati Uniti, in aumento di trenta punti base, l'inflazione a inizio ottobre si è attestata all'1,9%. La volatilità ha interessato anche i mercati emergenti, ma nel medio periodo l'allentamento della pressione fiscale e monetaria potrà avere un effetto positivo sulla velocità di recupero di queste economie e rappresentare un significativo sostegno alla crescita. La risalita è in fase più avanzata in Asia, in particolare in Cina dove la ripresa dell'attività economica si appoggia sull'aumento della produzione industriale e sugli investimenti immobiliari e in infrastrutture. All'opposto l'India è stata frenata dalle misure restrittive imposte dall'aumento delle infezioni. L'attività economica nell'area euro nonostante i buoni risultati del terzo trimestre è rimasta in territorio negativo. L'inflazione è scesa al meno 0,3% e alla diminuzione dei consumi è corrisposto un aumento del risparmio delle famiglie.

In **Italia** il secondo trimestre dell'anno ha visto una **decrescita del Pil consistente e generalizzata**, meno 13% rispetto al periodo precedente, dovuta principalmente alla riduzione dei consumi delle famiglie e degli investimenti delle imprese in beni materiali durevoli, non solo di attrezzature e strumenti ma anche di costruzioni, fabbricati e terreni. Dall'ultimo dato pubblicato, ad agosto, su base mensile, l'indice destagionalizzato della produzione nelle costruzioni è cresciuto di circa il tredici per cento in Italia, confermando la tendenza positiva iniziata a maggio, dopo la quasi totale inattività dei due mesi precedenti.

### 3.2 Mercato immobiliare In Europa ed in Italia

La situazione dell'economia globale sta indubbiamente influenzando l'andamento del mercato immobiliare di tutti i principali Paesi. Nell'area euro il **2020 si conclude in modo decisamente meno negativo** delle catastrofiche attese del primo trimestre, i mercati hanno ripreso una modesta attività che è andata via via migliorando ma nello stesso tempo evidenziando i divari di performance delle

diverse asset class. **La logistica**, entrata di diritto fra le infrastrutture portanti dei Paesi, ha avuto, per i comparti industriali legati all'approvvigionamento di beni di prima necessità e sanitari, un altro anno di grande sviluppo; tutti gli **immobili collegati al turismo** (dagli alberghi alle locazioni brevi) hanno sofferto e l'arrivo della "seconda ondata" ha raffreddato le speranze di poter intravedere nei mesi invernali l'inizio della ripresa. L'effetto della pandemia ha prodotto un calo dei mercati europei più maturi inferiore al quindici per cento, con una punta di meno 18,3% in Spagna. Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere con un meno 15,2%. Allargando lo sguardo all'intero continente la discesa sarà più consistente perché alcune nazioni, Polonia, Ungheria, Grecia, Croazia, Lituania e Belgio fra tutte, stanno vivendo situazioni più o meno complesse dal punto di vista sanitario ma con forti ricadute sull'intero sistema economico. Le previsioni per i prossimi dodici mesi indicano una chiusura con un volume di affari in crescita del tre per cento (oltre novecentoquarantacinque miliardi di euro). Il 2021 sarà quindi un anno di rimbalzi importanti in tutti i Paesi, con un più 7,8% stimato per l'Italia, trainato dal settore residenziale (più nove per cento). Il **settore residenziale** tradizionale sta riprendendo anche se con importanti modifiche nelle preferenze degli acquirenti. La necessità della domanda di possedere abitazioni più grandi in quasi tutti i territori europei, legata alla stabilità dei prezzi e all'insicurezza rispetto al potere economico futuro, sta spostando l'attenzione verso le aree periurbane dei centri maggiori e verso prodotti immobiliari di nuova generazione, di facile ed economica gestione. Il **settore terziario** vive ancora una fase di sostanziale incertezza in tutto il continente e c'è molta discussione sul suo futuro. Si contrappongono due correnti di pensiero: i sostenitori del lavoro da casa contrapposti a chi crede invece che ci sia bisogno di più spazi ad uso ufficio, ma con ambienti ripensati per dare seguito alle nuove esigenze di sicurezza. Il **comparto commerciale**, soprattutto la grande distribuzione e tutta la catena di negozi di ampie dimensioni, vede ridursi margini e prospettive di crescita. Anche le *high street* commerciali stanno soffrendo e avranno performance negative per diversi trimestri. Dall'altro lato i negozi di vicinato, che forniscono beni di prima necessità e servizi in zone residenziali di media e buona qualità, stanno attraversando questo 2020 con minori ricadute negative. Il mercato degli **investimenti istituzionali** nel real estate europeo aveva iniziato il 2020 in crescita rispetto al pari trimestre dell'anno precedente. A giugno, gli investimenti in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia in atto, un incremento del due per cento rispetto al primo semestre 2019, con circa 129 miliardi di euro. Questo incremento è stato soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in UK e nei Paesi nordici nei primissimi mesi dell'anno. Nell'Europa Continentale (escludendo i dati del Regno Unito) i volumi investiti sono risultati ancora maggiori, segnando un più sei per cento rispetto al primo semestre 2019.

In **Italia** fra gennaio e marzo sono arrivati flussi di capitale lievemente maggiori rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, seguiti da sei mesi di contrazione (circa sei miliardi di investimenti a settembre 2020) e da 3 mesi di relativa stabilità (**totale transato pari a 8,8 miliardi di euro**), per una contrazione complessiva pari al -29% rispetto al 2019. Fondi immobiliari, fondi pensione, organismi di investimento, si sono indirizzati nella scelta di beni a basso rischio per riequilibrare i portafogli posseduti (c.d. *flight to quality*). E quindi, nonostante il dibattito sul futuro della loro funzione, la preferenza è ricaduta sugli uffici e sulla logistica, ad oggi considerata, insieme ai data-center, l'asset class più performante. Gli hotel, posizionati nel 2019 sul gradino più alto del podio per crescita, hanno registrato una forte contrazione (meno settanta per cento). In crescita gli investimenti sul residenziale, seppur ancora contenuti. C'è molta attesa per come si muoverà il mercato immobiliare dell'*healthcare* e per il piano logistico della catena del freddo, che coinvolge infrastrutture, immobili e distribuzione. Le sfide congiunturali nel mediolungo periodo e le strategie degli investitori nel comparto immobiliare logistico e industriale non potranno prescindere dall'analisi dei trends generati dalla pandemia: da un lato, l'accelerazione dell'*e-commerce* e dall'altro la fragilità e l'inefficienza di catene di fornitura gestite su lunghe distanze e la carenza di adeguati spazi di stoccaggio.

**Il mercato immobiliare italiano continua a crescere.** Il comparto degli uffici continua a trainare gli investimenti concentrando il 64% del totale, seguito dal retail in lieve contrazione (meno 1,5 punti) con un peso del 14,5%; in risalita il residenziale e la logistica. Dopo un 2019 record di investimenti in Italia, con un volume complessivo di circa dodici miliardi di euro, il 2020 si chiude con volumi in contrazione, pari a circa 9 miliardi di euro.

In una situazione di impasse globale provocato dalla pandemia, alcune asset class, in particolare logistica e healthcare, hanno dimostrato una migliore capacità di tenuta e una maggiore resilienza rispetto alle altre. L'incremento esponenziale dell'*e-commerce* e il miglioramento nella gestione dello stoccaggio hanno sostenuto il processo di trasformazione che vede posizionare sul mercato nuove piattaforme logistiche. Ma il comparto che continua a dominare il mercato italiano è quello degli uffici, nonostante l'incremento dello smart-working induca a nuove riflessioni sul settore, accelerando i cambiamenti nel modo di lavorare e di utilizzare gli spazi.

Nel 2020 **Milano**, ancora una volta, ha attirato il forte interesse degli investitori, soprattutto nel mercato degli uffici, pari a oltre il settanta per cento del volume complessivo (2,6 miliardi di euro) degli investimenti sul capoluogo. **Roma** ha visto diminuire i suoi *deals* a circa 1,1 miliardi di euro (pari al 12.5% del totale investito). Per il 2021 è atteso un ritorno sui livelli medi dello scorso decennio, sempre con Milano protagonista e in forte ripresa.



Fonte: CBRE, Italia – FY 2020

Con riguardo alle **previsioni sul settore**, è concetto condiviso che il comparto immobiliare vada osservato nel lungo periodo.

Le attività amministrative, urbanistiche, edilizie, gestionali, anche nei mercati più maturi e virtuosi, sono azioni di lungo periodo che si aggiungono a contratti di locazione pluriennali, fondi immobiliari con durata minima di dieci anni e la vita media degli edifici che va ben oltre gli archi temporali considerati per prassi. Eppure questo è il momento in cui è necessario analizzare cosa potrà avvenire domani, nel prossimo futuro. Il concetto di welfare personale, familiare, lavorativo si sta modificando e questa evoluzione ha effetti immediati sugli immobili residenziali e terziari. Garantire il benessere, non solo la salute, è diventata una priorità. Volendo individuare **elementi di criticità** emersi a seguito della crisi sanitaria, il primo è la **distribuzione/destinazione degli spazi**. Il secondo elemento è la **sostenibilità** dei canoni di locazione. In questo momento appare necessario un adeguamento normativo che aiuti a rendere sopportabili le ripercussioni dei ritardi dei flussi di ricavi sui cash flow, eviti l'aumento dello sfitto e introduca una moderata flessibilità. Il terzo elemento è la sovrapposizione nel real estate fra i concetti di **innovazione e sviluppo della tecnologia** come marketing o puro servizio, dimenticando che l'innovazione riguarda lo sviluppo delle efficienze operative con il fine di tutelare gli investimenti in un percorso di trasformazione già avviato e che sarà ancora più evidente nei prossimi anni.

3.3 Il mercato dei FIA immobiliari<sup>2</sup>

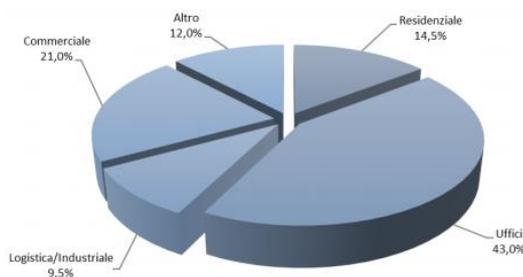
## Patrimonio dei fondi immobiliari europei

NAV al 31 dicembre di ogni anno, mln di euro

Paese	Quotaz.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
Gran Bretagna		40.684	46.858	53.418	48.797	59.953	49.000	77.370	74.200	78.900	71.200
Numero Puts	No	65	68	63	58	56	55	63	64	66	67
Germania		77.616	77.282	81.121	80.696	85.090	87.650	89.200	98.200	115.900	117.500
N. fondi aperti	No	39	35	34	32	31	30	30	43	43	43
Germania		20.550	25.030	29.500	48.800	56.647	64.466	77.000	89.900	104.100	110.000
N. fondi riservati	No	115	120	125	156	162	170	175	185	186	178
Francia (Scpl)		24.840	27.230	29.980	32.870	37.830	43.500	50.300	55.400	65.200	71.200
Numero fondi	No	155	150	157	162	171	178	181	175	191	195
Francia (Opcl)		23.100	28.900	34.700	45.700	61.900	78.100	89.100	99.000	109.000	113.500
Numero fondi	No	161	194	179	205	259	292	324	390	425	430
Spagna		4.486	1.607	1.352	326	325	370	360	310	310	300
Numero fondi	No	6	4	4	3	3	3	3	2	2	2
Svizzera		20.592	23.000	26.887	31.883	27.030	33.779	34.636	52.800	49.800	50.300
Numero fondi	Si	27	30	31	27	29	33	37	42	64	64
Olanda		31.500	29.400	30.200	30.500	31.700	32.000	34.800	37.700	41.000	42.000
Numero fondi	Misti	30	30	30	30	32	32	32	33	32	32
Lussemburgo		23.083	25.357	28.405	32.565	39.287	49.597	55.628	69.000	86.500	90.300
Numero fondi	Misti	212	230	244	302	309	315	317	330	323	321
Italia		37.800	38.500	40.600	45.200	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	84.600
Numero fondi	Misti	327	373	380	400	425	440	458	483	505	518
<b>Totale Nav</b>		<b>304.251</b>	<b>323.164</b>	<b>356.163</b>	<b>397.337</b>	<b>449.962</b>	<b>498.462</b>	<b>576.494</b>	<b>650.510</b>	<b>732.110</b>	<b>750.900</b>
<b>Totale numero fondi</b>		<b>1.137</b>	<b>1.234</b>	<b>1.247</b>	<b>1.375</b>	<b>1.477</b>	<b>1.548</b>	<b>1.620</b>	<b>1.747</b>	<b>1.837</b>	<b>1.850</b>

(\*) Stima

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Asset allocation media dei fondi immobiliari europei  
% della superficie – dati al 30 giugno 2020

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

Il comparto dei fondi immobiliari italiani continua a **crescere in modo sostenuto**; il suo peso sul resto dei veicoli europei supera l'undici per cento. Sulla base dei dati delle semestrali e delle indicazioni dei gestori, il **NAV** a fine 2020 potrebbe sfiorare gli **85 miliardi di euro**, con un incremento del 3,9% rispetto ai dodici mesi precedenti. Il patrimonio immobiliare detenuto direttamente dai 518 fondi attivi potrebbe raggiungere i 95 miliardi di euro, con un incremento del 3,8% rispetto al 2019. Le previsioni per il 2021 sono per un incremento di NAV e patrimonio di oltre il cinque per cento; con valori a cifra tonda per il patrimonio e un numero di veicoli in crescita di dodici unità. **L'indebitamento del sistema fondi è pari a 37,6 miliardi** di euro con un'incidenza del 39,5% sul patrimonio. La performance (Roe), pur rappresentando la media di realtà molto diversificate, è registrata in crescita all'1,7%. L'asset allocation globale è sostanzialmente stabile. In crescita il residenziale e la logistica, in lieve contrazione gli uffici, più evidente la battuta d'arresto del commerciale poco resiliente a un contesto di mercato in rapido e incerto divenire. Le prospettive per il 2021, sulla base delle indicazioni raccolte tra le SGR, sono di incremento delle masse gestite e di diversificazione dei portafogli rispetto alla composizione attuale.

<sup>2</sup> Fonte – Scenari Immobiliari "I Fondi Immobiliari in Italia e all'estero" – Novembre 2020

## I fondi immobiliari in Italia (fondi retail e riservati)

Min di euro, 31 dicembre di ogni anno

Descrizione	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*
N° fondi operativi <sup>1</sup>	425	440	458	483	505	518	530
Nav <sup>2</sup>	50.200	60.000	68.100	74.000	81.400	84.600	89.000
Patrimonio immobiliare detenuto direttamente	57.300	66.900	74.600	82.500	91.500	95.000	100.000
Indebitamento esercitato <sup>3</sup>	28.500	31.800	30.800	32.700	34.400	37.600	
Performance (Roe) <sup>4</sup> (val. %)	0,5	0,2	0,4	1,2	1,5	1,7	

1) Fondi autorizzati dalla Banca d'Italia che hanno concluso il collocamento

2) Valore del patrimonio netto dei fondi al 31 dicembre di ogni anno

3) Finanziamenti effettivamente ricevuti (stima)

4) Roe dei fondi retail e di un campione di fondi riservati

\*nuova serie

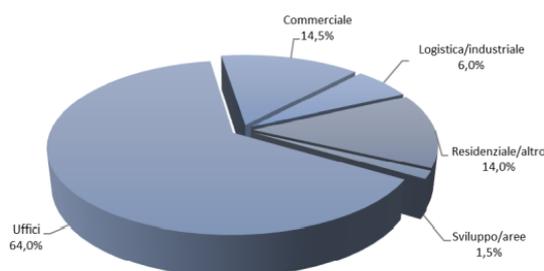
\*Stima

\*Previsione

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

## Asset allocation dei fondi immobiliari in Italia

Valori % al 30 Giugno 2020



Fonte: SCENARI IMMOBILIARI®

## 6. Covid-19: lo scenario macroeconomico

Si evidenzia come il Covid-19 abbia colpito in modo molto differente i Paesi del mondo, influenzando economia reale e aspettative.

La Cina, al 64° posto per numero di casi secondo i dati della *John Hopkins University*, è l'unica economia che registra un dato positivo per le previsioni, in termini di PIL, del 2020 (+8%).

Per quanto riguarda le **prospettive future**, ai due scenari che si ipotizzavano lo scorso aprile (Curva ad "U" ed a "L") se ne aggiunge ora, analizzando gli sviluppi della seconda parte del 2020, un terzo basato sulla **lettera "K"**: a dimostrazione che c'è una ripresa, ma essa è divisa tra coloro che sono cresciuti e coloro che hanno continuato il declino; sale chi ha elevate *skills* e scende invece chi non ne ha, crescono i comparti strategici e scendono quelli in crisi.

L'andamento dei **prezzi di petrolio, rame e oro** rappresenta un altro elemento da considerare con attenzione per comprendere il quadro macroeconomico. I dati di novembre 2020 riferiti al rame, che è l'anticipatore delle aspettative del settore della manifattura, hanno raggiunto livelli più alti di quelli di gennaio 2018. L'aumento del prezzo del rame riflette una prospettiva di crescita da parte delle imprese. In particolare, è interessante mettere in relazione l'andamento di petrolio e rame da giugno 2020. Se fino ad allora le dinamiche erano state sincrone, infatti, da quel momento in avanti non è più stato così: il rame è cresciuto, mentre il petrolio no. Questo è dovuto sia all'effetto Covid-19 sia al fatto che i settori dell'economia hanno reagito in modo diverso alla pandemia: se la manifattura è cresciuta, i servizi hanno sofferto maggiormente. In merito al prezzo dell'oro, che tende a salire sempre durante i periodi di crisi, ad

agosto 2020 questo ha superato quota 2 mila, un record storico, per poi stabilizzarsi. Il rame, però, proporzionalmente è cresciuto di più dell'oro e questo fa capire che le aspettative di ripresa dalla recessione stanno progressivamente migliorando.

Il **commercio mondiale**, che era tornato in settembre ai livelli di febbraio, è stato favorito, anche nei mesi autunnali, dalla dinamica positiva in importanti paesi asiatici (Cina, Corea, Taiwan, India); inoltre, resta in territorio espansivo il PMI globale ordini esteri.

Con riferimento all'**Eurozona**, a fine anno l'economia dell'area-euro è in progressivo deterioramento. Alla significativa contrazione dei servizi (PMI a 41,7) si è sommata a novembre la frenata del manifatturiero (PMI a 53,8, un punto in meno da ottobre), la cui produzione è attesa in flessione nel I trimestre 2021 per carenza di domanda a causa dei timori dei consumatori sulla propria situazione finanziaria.

## Italia

L'Italia è in deflazione, così come tutta l'Area Euro. Il tasso di inflazione continua a restare basso, addirittura raggiungendo la deflazione perché nel nostro Paese l'inflazione è legata soprattutto ai beni energetici, che attualmente stanno crollando.

Un elemento chiave per interpretare la realtà è il clima di fiducia delle persone che – secondo i dati dell'indice *Social Mood on Economic Index* (aggiornati a settembre) – da luglio, era migliorato in maniera significativa ma che, in seguito alla seconda ondata pandemica, è calato drasticamente. Tra i settori economici, invece, quello a mostrare un clima di fiducia maggiore è il settore delle costruzioni.

Sul fronte degli **investimenti**, nonostante l'alta volatilità ed incertezza caratterizzante questo periodo, si fa notare l'elevata liquidità potenzialmente allocabile nel sistema (> € 500 mld). L'*asset allocation* richiederà, tuttavia, un approccio molto più proattivo rispetto al passato con un focus sulla qualità, sul *pricing* e sui fondamentali socioeconomici locali. Nel panorama degli investimenti alternativi, per definizione generalmente più attraenti in periodi recessivi caratterizzati da elevata volatilità, il **real estate**, in determinate *asset class* e seguendo specifiche strategie (*core/core plus*), si configura come uno strumento in grado di assicurare un rapporto rischio/rendimento attraente (anche in considerazione di quanto offerto al momento dal mercato delle *securities* finanziarie in un contesto di tassi d'interesse prossimi allo zero o in territorio negativo) che permette la salvaguardia del capitale con un elevato potenziale di *upside* nella fase di recupero dell'economia.

In particolare, per il **real estate**, si riportano di seguito alcune previsioni sulla base di quanto emerso nella seconda parte del 2020:

- A.** sull'impatto che l'attuale pandemia di Covid-19 avrà sulle diverse *asset class* immobiliari con effetto tendenzialmente neutro o addirittura positivo:
- **Logistica:** Relativamente all'impatto dell'emergenza Covid-19, nonostante un rallentamento iniziale nelle dinamiche di stoccaggio dei prodotti, legato al *lockdown* di marzo e aprile, le attività logistiche hanno avuto un ruolo di grande importanza soprattutto nell'assicurare una continuità di rifornimento di beni di ogni categoria, con un incremento esponenziale di acquisti online tramite piattaforme e-commerce. Per quanto attiene agli investimenti, anche nel 2021 il settore della logistica potrà aver un ulteriore sviluppo dovuto ad una domanda di spazi che sarà in continua evoluzione e crescita.
  - **Uffici:** Alla luce dei dati attuali non si prevede una sostanziale e generalizzata tendenza al ribasso dei canoni di locazione e dei prezzi nelle compravendite. Piuttosto, in tema di affitti, i locatari trattano con i *landlords* per ottenere un pacchetto di riduzioni/facilitazioni, con un maggior ricorso allo *step rent*, mantenendo però intatto il canone a regime. Potrebbe verificarsi una possibile situazione di morosità, in situazioni di specifica difficoltà ed un possibile aumento del tasso di *vacancy* (periferia e contesti a "bassa socialità", sia per struttura fisica che per business, come, ad esempio, call centers).
  - **Residenziale:** Settore che presenta un importante potenziale di sviluppo nel prodotto a **reddito** (nelle sole aree metropolitane si conta una domanda potenziale di 1 milione di persone non soddisfatta) con strategie di *timing* al fine di intercettare i bisogni di domani (spazi per *smart working*, spazi esterni, servizi condominiali). Si prevede una lieve flessione dei prezzi in zone periferiche o per gli asset che per tipologia e dimensione non incontrano l'attuale domanda abitativa, in un contesto di compravendite che potrebbero calare nell'ordine del 15-20%.

- **Data Centers:** Asset class decorrelata dall'andamento economico attuale grazie all'utilizzo intensivo delle tecnologie "da remoto" e dal massivo uso di dati.
- B.** sull'impatto che l'attuale pandemia di Covid-19 avrà sulle diverse asset class immobiliari con effetto tendenzialmente negativo:
- **Retail:** Asset class che è pesantemente influenzata dalle misure restrittive di *social distancing* emanate dai vari governi. Impatti inferiori si avranno per i retailer di beni di prima necessità (*Food & Pharma*). Probabile trasformazione del settore tramite accelerazione dei processi tecnologici e di omnicanalità (es. *Online grocery, click and collect* ecc.).
  - **Hotel:** Si stima, per il 2020, un calo delle presenze complessivo del 56,1% ovvero circa 245 milioni di presenze totali perse soprattutto a causa del calo del 74% delle presenze di non residenti e del 37,9% di quelle italiane. Per i prossimi 2/4 anni, si prevede una crescita progressiva con un ritorno ai risultati conseguiti nel 2019. Potenziale contaminazione tra business e leisure (es. *smart working*) sul fronte della struttura fisica degli assets.

In conclusione, l'elevata incertezza caratterizzante il panorama economico mondiale, richiede agli investitori di effettuare **scelte maggiormente proattive** con un'ottica orientata alla sostenibilità e al medio/lungo periodo. L'emergenza da Covid-19 ha di fatto ridefinito tutti i comportamenti sociali ed economici: il modo di concepire la residenzialità, il modo di concepire l'ambiente lavorativo e le sinergie tra colleghi, il modo di concepire l'acquisto e di conseguenza i relativi canali di delivery. Sulla base di questo cambio di paradigma, il settore immobiliare sta ridefinendo e ridefinirà la sua offerta per cogliere tutte le opportunità derivanti dai nuovi bisogni.

#### 7. Modifiche normative e regolamentari riguardanti il settore del risparmio gestito e dei FIA immobiliari

Il 10 marzo 2021 avranno attuazione le norme del Regolamento (UE) 2019/2088 - *Sustainable Finance Disclosure Regulation* (di seguito "**Regolamento SDFR**"). Il quadro normativo europeo in tema di sostenibilità mira a rendere omogenee le informazioni nei confronti degli investitori circa i rischi di sostenibilità e circa la promozione dei fattori ESG - *Environmental, Social, and Corporate Governance* - nelle attività di investimento finanziario, ponendo a carico dei partecipanti ai mercati finanziari e dei consulenti finanziari (GEFIA compresi) l'obbligo di informare in via precontrattuale e continuativa gli investitori finali.

Il 4 gennaio 2020 è entrato in vigore il provvedimento della Banca d'Italia recante "Regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-*bis* del TUF" Prot. N. 1470228/19 del 05/12/2019 (di seguito "**Provvedimento**"); a partire dalla medesima data il c.d. "Regolamento Congiunto" (Provvedimento Banca d'Italia – Consob del 29 ottobre 2007 ss. mm.) non è più applicabile.

Il Provvedimento attua il c.d. "pacchetto MiFID2/MiFIR" (direttiva 2014/65/UE, regolamento (UE) n. 600/2014 e relativi atti di esecuzione), coordinando le disposizioni nazionali con le previsioni europee direttamente applicabili, tenendo conto degli Orientamenti in materia di governance interna e delle Raccomandazioni in materia di esternalizzazione a fornitori di servizi cloud, emanati dall'EBA.

Il 15 febbraio 2018 la Commissione ha approvato la Delibera Consob n. 20307 "Regolamento recante norme di attuazione del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari", concludendo la fase di recepimento nell'ordinamento italiano della direttiva 2014/65/UE (Markets in Financial Instruments Directive – MiFID II) e del regolamento (UE) n. 600/2014 (MiFIR), che rafforzano le tutele per gli investitori in strumenti finanziari distribuiti da intermediari e/o scambiati su sedi di negoziazione nell'Unione europea.

Alla luce delle consistenti modifiche apportate e della significativa ristrutturazione del testo normativo, con delibera n. 20307 del 15 febbraio 2018 è stato adottato il Regolamento Intermediari ed è stato contestualmente abrogato il Regolamento adottato con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, per ultimo aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera n. 21466 del 29 luglio 2020, in vigore dal 31 marzo 2021.

La Consob ha inteso garantire agli investitori le medesime tutele in fase di sottoscrizione di OICR, indipendentemente dal canale di acquisto utilizzato (distributore terzo, ovvero gestore che procede direttamente alla commercializzazione di OICR propri). La disciplina della commercializzazione di OICR propri che richiama la relativa disciplina MiFID II applicabile in materia, in merito all'informativa

sugli strumenti finanziari, la *product governance* (lato distributore) ed i requisiti di esperienza e conoscenza del personale, è ispirata al principio di proporzionalità, in funzione delle dimensioni dei gestori e dell'attività dei medesimi svolta in concreto.

A partire dal 1° gennaio 2018 è direttamente applicabile il Regolamento (UE) n. 1286/2014 (di seguito "**Regolamento**") che stabilisce regole uniformi: a) sul formato e sul contenuto del documento contenente le informazioni chiave (cd. KID - key information document) che deve essere redatto dagli ideatori di PRIIPs, nonché b) sulla diffusione del documento stesso agli investitori non professionali, al fine di consentire a questi ultimi di comprendere e raffrontare le caratteristiche e i rischi chiave dei PRIIPs (*packaged retail investment and insurance-based investment products*).

La maggiore novità introdotta dal suddetto Regolamento è costituita dall'obbligo di redigere un documento contenente le cc.dd. "*informazioni chiave del prodotto*", finalizzato a fornire informazioni rispetto agli investimenti sottostanti, ai rischi e ai costi associati al prodotto stesso da mettere a disposizione degli investitori non professionali, anche attraverso il sito internet del produttore e la rete distributiva, in tempo utile prima della vendita, data la natura di documento precontrattuale.

Il Decreto Legislativo 10 agosto 2018 n.107, recante norme di adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) n. 596/2014, relativo alla disciplina sugli abusi di mercato e che abroga la direttiva 2003/6/CE e le direttive 2003/124/CE, 2003/125/CE e 2004/72/CE ("Decreto"), è in vigore dallo scorso 29 settembre 2018. Il Decreto integra e modifica le disposizioni del Testo Unico della Finanza (TUF) al fine di adeguarle alle previsioni del Regolamento (UE) n. 596/2014 (c.d. Regolamento MAR) con riferimento *inter alia* alle misure sanzionatorie, individua Banca d'Italia e Consob quali autorità competenti per la ricezione e la trattazione delle segnalazioni di violazione di norme del TUF e degli atti UE sulle medesime materie, ciascuna per la propria competenza (c.d. "whistleblowing esterno"); allinea le disposizioni del TUF al Regolamento MAR, a cui è fatto espresso rinvio per la definizione di informazione privilegiata e per le modalità di comunicazione delle informazioni privilegiate.

Il 21/12/2018 è stato pubblicato il documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Ivass che aggiorna i criteri per l'applicazione dell'art. 36 del decreto legislativo "Salva Italia" (c.d. "*divieto di interlocking*") con particolare riferimento alla rilevanza dimensionale delle imprese e dei gruppi destinatari della disciplina sul divieto di interlocking. In particolare, è stato chiarito che non si dovrà più aver riguardo alla soglia dimensionale riferita ad una sola delle imprese in cui il soggetto si trovi a detenere cariche, la soglia minima di fatturato (realizzato a livello nazionale dall'impresa o dal gruppo di appartenenza) dovrà, invece essere individuata in capo ad almeno due intermediari fra quelli in cui il soggetto abbia cariche incrociate.

La legge 30 dicembre 2018, n. 145 recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021" (c.d. Legge di Bilancio 2019), in vigore dal 1° gennaio 2019, ha modificato l'art. 16 del Decreto 5 marzo 2015, n. 30 relativo agli esperti indipendenti incaricati della valutazione di beni non negoziati in mercati regolamentati nei quali è investito il patrimonio degli OICR. La modifica normativa risolve alcuni dubbi interpretativi sorti con riferimento al previgente quadro normativo in relazione al conferimento dell'incarico di esperto indipendente a soggetti che svolgevano tale funzione per altri OICR gestiti dalla stessa SGR e supera la presunzione di incompatibilità tra il ruolo di esperto indipendente e lo svolgimento di altre attività a favore della SGR o di altre società appartenenti al gruppo della stessa.

Il Decreto legislativo 4 ottobre 2019, n. 125 recante "Modifiche ed integrazioni ai decreti legislativi 25 maggio 2017, n. 90 e n. 92, ("Decreto") recanti attuazione della direttiva (UE) 2015/849, nonché attuazione della direttiva (UE) 2018/843 che modifica la direttiva (UE) 2015/849, relativa alla prevenzione dell'uso del sistema finanziario ai fini di riciclaggio o finanziamento del terrorismo e che modifica le direttive 2009/138/CE e 2013/36/UE" ha recepito la c.d. "quinta direttiva antiriciclaggio" (direttiva (UE) 2018/843).

Le disposizioni emanate dalle autorità di vigilanza di settore, ai sensi di norme abrogate o sostituite per effetto del Decreto, continueranno a trovare applicazione nei termini rappresentati da Banca d'Italia con apposita comunicazione (Prot. n. 0191456/18 del 15/02/18) fino all'entrata in vigore della nuova normativa di attuazione.

In data 26 marzo 2019 Banca d'Italia ha emanato il provvedimento "Disposizioni in materia di organizzazione, procedure e controlli interni volti a prevenire l'utilizzo degli intermediari a fini di riciclaggio e di finanziamento del terrorismo" (il "Provvedimento") che individua i presidi in termini di organizzazione, procedure e controlli interni che i destinatari devono adottare per il contrasto al riciclaggio e al finanziamento del terrorismo ed integra le previsioni in materia di assetto di governo, organizzazione e controllo interno dettate da altre normative di settore.

In data 30 luglio 2019, la Banca d'Italia ha adottato il provvedimento "Disposizioni in materia di adeguata verifica della clientela per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo" (le "Disposizioni") che danno attuazione, in linea con la normativa europea:

- a) le previsioni in materia di adeguata verifica della clientela (in particolare, cfr. articoli 17- 30) del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, come modificato dal decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 90, di recepimento della direttiva (UE) 2015/849 (c.d. "quarta direttiva antiriciclaggio");
- b) gli Orientamenti congiunti delle Autorità di vigilanza europee emanati il 26 giugno 2017 ai sensi degli articoli 17 e 18, paragrafo 4, della quarta direttiva antiriciclaggio, sulle misure semplificate e rafforzate di adeguata verifica della clientela e sui fattori che gli enti creditizi e gli istituti finanziari dovrebbero prendere in considerazione nel valutare i rischi di riciclaggio e finanziamento del terrorismo associati ai singoli rapporti continuativi e alle operazioni occasionali.

Con Provvedimento del 24 marzo 2020 Banca d'Italia ha emanato le "Disposizioni per la conservazione e la messa a disposizione dei documenti, dei dati e delle informazioni per il contrasto del riciclaggio e del finanziamento del terrorismo". Il documento intende dare attuazione all'art. 34, comma 3, decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231, come modificato dal decreto legislativo 25 maggio 2017, n. 90.

In data 6 agosto 2020 Banca d'Italia ha emanato il provvedimento "disposizioni per l'invio dei Dati Aggregati" (di seguito le "Disposizioni"). Ai sensi dell'art. 9, i Destinatari, tra cui le SGR, sono tenuti ad applicare le nuove Disposizioni a partire dalle segnalazioni riferite alle operazioni inerenti al mese di gennaio 2021, da inviare entro il 2 aprile 2021.

Con atto congiunto Banca d'Italia – Consob del 27 aprile 2017 è stato modificato il Regolamento Congiunto Banca d'Italia Consob del 29 ottobre 2007. Le integrazioni al Regolamento Congiunto completano il quadro normativo nazionale in materia di politiche e prassi di remunerazione degli intermediari delineando un insieme organico di regole per tutto il settore del risparmio gestito.

Il regime transitorio prevede l'applicazione delle nuove norme alle remunerazioni erogate a partire dal 1° gennaio 2018, incluse quelle riferite a prestazioni di lavoro resi a partire dal 1° luglio 2017 (ferma la possibilità di applicare le nuove disposizioni alle remunerazioni relative all'intero esercizio 2017).

La legge 30 novembre 2017 n. 179 (c.d. "Legge sul whistleblowing") modifica il Decreto Legislativo n. 231/2001 introducendo l'obbligo di prevedere nei c.d. "modelli di organizzazione e di gestione e controllo ex art. 6 del Decreto Legislativo n. 231/2001" ("MOG") i seguenti elementi:

- uno o più canali che, garantendo la riservatezza dell'identità del segnalante, consentano di presentare segnalazioni di condotte illecite o di violazioni del MOG;
- il divieto di atti di ritorsione o discriminazione nei confronti del segnalante;

- o sanzioni nei confronti di chi viola le misure di tutela del segnalante, nonché di chi effettua con dolo o colpa grave segnalazioni infondate.

La Consob e la Banca d'Italia, per gli aspetti di propria competenza, hanno comunicato le caselle di posta elettronica e la modulistica per le segnalazioni relative al whistleblowing "esterno".

Con delibera del 22 novembre 2017 la Consob ha aggiornato il "Manuale degli obblighi informativi dei soggetti vigilati" (Delibera n. 17297 del 28 aprile 2010); le nuove disposizioni si applicano dal 1° gennaio 2018, ad eccezione di quanto segue:

- o le disposizioni relative alla segnalazione sulla commercializzazione di OICR da parte di SGR e alle sottoscrizioni in assenza di commercializzazione (allegato II.19), e le disposizioni derivanti dall'introduzione delle comunicazioni di cui all'art. 45, commi 1 e 2 del TUF applicabili alla SGR (l.14.DE.I; l.14.DS.v; e Allegato II.28) si applicano dal 1° aprile 2018;
- o le disposizioni relative alle segnalazioni sui fondi immobiliari (allegato II.22 e II.24) si applicano dal 1° luglio 2018; a tale proposito anticipo che lo schema segnaletico prevede una nuova informazione sulle operazioni in conflitto.

## 8. Illustrazione dell'attività di gestione della liquidazione

### a) Attività connesse alla cessione e liquidazione degli asset

In data 30 gennaio 2020, il Fondo ha completato i lavori ambientali sul complesso immobiliare di via Boncompagni e ha pertanto perfezionando l'accordo avente ad oggetto lo svincolo dell'ammontare trattenuto in un conto escrow dal Notaio. Con la sottoscrizione di tale accordo è stato svincolato in data 2 aprile 2020 a favore di UIU un importo pari ad Euro 2.500.000 a seguito del completamento delle attività di smaltimento.

Con riferimento alla cessione della partecipazione in Emporikon a seguito delle interlocuzioni intervenute tra le parti, le stesse hanno convenuto di non applicare alcun aggiustamento prezzo.

Per quanto riguarda Stremmata, in data 4 febbraio 2020, è pervenuta da parte della Camera di Commercio di Milano la visura relativa alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese. Per il rimborso del credito IVA relativo all'anno 2019, pari ad Euro 102.078, l'Agenzia delle Entrate di Milano ha richiesto una fideiussione di Euro 109.978 che è stata presentata dal liquidatore di Stremmata in data 15 gennaio 2021. La SGR ha sottoscritto la fideiussione come coobbligato, essendo Stremmata cessata. Alla data di approvazione del Rendiconto Finale il rimborso non è ancora pervenuto ( cfr.lettera e) che segue).

### b) Allineamenti catastali e cessione a titolo gratuito

Come già descritto nella relazione intermedia di liquidazione al 30 giugno 2020, anche se il Fondo ha completato la dismissione del suo portafoglio immobiliare nel corso dell'anno 2019, risultavano alcune pertinenze relative agli immobili di Terni, Via Larga e Via Dehon ancora intestati catastalmente a UIU.

Per quanto riguarda le unità relative a Via Larga 23, trattavasi di un deposito/cantina, di una cabina elettrica di servizio al condominio, di un locale utilizzato per scopi condominiali e di due piccoli lastrici solari.

Non essendo stato possibile provvedere alla regolarizzazione catastale né alla cessione al condominio nei tempi previsti dal processo di liquidazione, in data 29 dicembre 2020 è stato perfezionato un atto di cessione gratuita alla SGR che, nell'ambito del Mandato Gestorio (cfr. successivo punto f)), si occuperà di definire le relative incombenze.

Come si evince dal parere di congruità rilasciata dall'Esperto Indipendente, tali unità sono totalmente asservite, di fatto e di diritto, al condominio del complesso immobiliare sito in via Larga. Tale circostanza non ha consentito di soddisfare il principio della vendita dei beni sul libero mercato, a condizioni concorrenziali, infatti le unità residue non hanno le caratteristiche di fruibilità da parte di un utilizzatore distinto dal condominio, pertanto, viene meno anche la possibilità delle stesse di generare reddito.

### **c) Contenziosi**

Di seguito una breve descrizione delle questioni di natura legale in cui era ed è coinvolto il FIA.

#### ***Procedimenti conclusi***

##### *Accertamento tecnico preventivo con il condominio di Via L. Dehon, Roma*

Il condominio di Via L. Dehon, Roma ha presentato ricorso per accertamento tecnico preventivo dinanzi al Tribunale di Roma con riferimento all'asserita mancata conclusione da parte del FIA di alcune parti comuni condominiali, alla mancanza dei certificati di conformità di alcuni impianti e alla realizzazione non a regola d'arte di alcune lavorazioni e di alcuni impianti. Tali irregolarità sono state stimate dal CTP della controparte in un importo pari a circa Euro 700 mila.

Successivamente alla nomina ed al giuramento del CTU, hanno avuto corso le attività peritali sul complesso immobiliare e, in ragione delle numerose proroghe richieste dal CTU, si è ancora in attesa del deposito da parte del CTU del relativo elaborato.

Nel frattempo, sono intercorse negoziazioni tra i CTP e i legali nell'ottica di addivenire alla risoluzione bonaria dell'insorto controversia e, in data 6 novembre 2020, è stato sottoscritto un accordo transattivo a tacitazione di tutte le pretese del condominio nei confronti del FIA e di Torre, a fronte del versamento della somma complessiva di Euro 312.000,00, di cui Euro 265.656,00 a beneficio del condominio e di tutti i proprietari delle unità immobiliari del complesso ed Euro 36.344,00 in favore degli avvocati dei ricorrenti e degli intervenuti a titolo di rimborso delle spese legali. In data 26 gennaio 2021 è stato notificato dal Tribunale di Roma il provvedimento di estinzione del giudizio.

##### *Accertamento tecnico preventivo richiesto da due acquirenti Asset di Milano, Via Larga*

In data 30 marzo 2020, due acquirenti di un immobile sito in Milano, Via Larga 23, hanno inviato tramite il loro legale una diffida in relazione ad asseriti vizi dell'appartamento acquistato oltre 10 anni fa, chiedendo un risarcimento di Euro 100.000,00 a titolo di risarcimento danni, con il rischio di una *class action* da parte di tutti gli acquirenti.

La SGR, in nome e per conto del Fondo e per il tramite dei propri legali, ha contestato l'infondatezza delle richieste avversarie, nonché la decadenza e la prescrizione maturate in relazione al preteso diritto degli acquirenti, considerando che i lavori di ristrutturazione e rifacimento dell'asset sono stati ultimati in data 9 novembre 2009.

In data 16 novembre 2020 i due acquirenti hanno notificato un ricorso per accertamento tecnico preventivo, chiamando in giudizio, oltre alla SGR, la ditta appaltatrice dei lavori Ediltecnica, il direttore dei lavori ed il condominio di Milano, Via Larga 23.

Il ricorso è stato dichiarato inammissibile e conseguentemente rigettato in data 4 dicembre 2020.

##### *Procedimento avverso Ediltecnica S.r.l. per la riconsegna di un assegno del valore di Euro 50.000*

Il Fondo ha proposto appello avverso la sentenza di primo grado del Tribunale di Milano che ha revocato il decreto ingiuntivo di riconsegna avente ad oggetto l'assegno di euro 50.000 asseritamente consegnato da un'acquirente del condominio di Milano, Via Larga 23 ad Ediltecnica. E' stato quindi proposto ricorso per Cassazione avverso la sentenza di appello, al quale Ediltecnica ha resistito depositando controricorso. L'udienza di trattazione davanti alla Corte di Cassazione è stata fissata in data 9 luglio 2020, nel termine del 26.6.2020 sono state depositate le memorie difensive autorizzate. In data 30 novembre 2020 la Corte di Cassazione ha emesso l'ordinanza n. 24179/2020 con cui ha rigettato il ricorso promosso dal Fondo, condannando il Fondo a corrispondere ad Ediltecnica euro 5.000, oltre accessori, a titolo di rifusione delle spese di lite.

## **Procedimenti in corso**

### Procedimento giudiziale contro Realty Advisory S.r.l.

La società Realty Advisory S.r.l. ha notificato un atto di citazione alla SGR per conto del FIA ed ha iscritto il giudizio dinanzi al Tribunale di Roma, al fine di vedersi riconosciuto il diritto a ricevere la provvigione di intermediazione – per un importo pari ad Euro 604.610 - a seguito della conclusione dell'operazione di dismissione dall'immobile sito in Roma, Via Boncompagni, in favore di JP Morgan nel mese di luglio 2019.

La SGR, in nome e per conto del FIA, si è costituita nel giudizio contestando le pretese avverse principalmente sulla scorta dell'assunto della diversità dell'affare concluso dal FIA rispetto a quello di cui era stata incaricata la parte attrice nel 2017 e, segnatamente: (i) diversità del soggetto acquirente, in quanto l'operazione è stata perfezionata da una joint venture partecipata da JP Morgan e GWM Group Holding S.A.; (ii) diversità dell'oggetto del deal, che ha interessato non solo l'asset sito in Roma, Via Boncompagni, bensì anche il residual portfolio del FIA; (iii) nuovo advisor incaricato della nuova procedura competitiva che ha condotto al perfezionamento dell'operazione (*i.e.* Vitale & Co), successivamente alla scadenza del mandato conferito a Realty Advisory S.r.l.

In data 5 marzo 2020 si è tenuta la prima udienza, in occasione della quale il Giudice, al fine di consentire alle parti di valutare la composizione dell'insorta controversia, ha rinviato all'udienza del 17 dicembre 2020 per l'ammissione dei mezzi istruttori, fissando i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c. a decorrere dal 1° settembre 2020. In occasione della menzionata udienza, il Giudice, all'esito di quanto dedotto nelle memorie ritualmente depositate dalle parti: (i) ha rigettato le istanze di prova testimoniale dedotta sia da Realty Advisory sia da Torre; (ii) ha accolto l'ordine di esibizione formulato da Realty Advisory sia con riferimento all'incarico conferito a Cushman & Wakefield e dei verbali del Consiglio di Amministrazione tenutisi nei periodi settembre 2017 – febbraio 2018 e ottobre 2018 – aprile 2019, che abbiano quale oggetto all'ordine del giorno la vendita dell'immobile di via Boncompagni; (iii) ha fissato l'udienza del 19 maggio 2021 per l'esibizione dei documenti da parte di Torre e l'udienza del 15 settembre 2022 per la precisazione delle conclusioni.

### Procedimento di mediazione con il condominio di Milano, Via Larga 23

Il Fondo ha impugnato dinanzi all'organismo di mediazione il verbale della riunione di condominio del 29 ottobre 2018, nel quale il condominio, nonostante l'intervento di un accordo transattivo su pregresse pendenza, dava atto di ulteriori addebiti a carico del Fondo.

All'esito del primo incontro di mediazione, sono intercorse trattative tra le parti per addivenire ad una risoluzione bonaria della vicenda.

La procedura di mediazione è stata dunque abbandonata in data 1 febbraio 2020 e, allo stato attuale, proseguono le trattative volte a raggiungere un accordo per il trasferimento al condominio di alcune unità immobiliari residue, erroneamente ancora in capo al Fondo.

Nelle more della definizione dell'accordo con il condominio, in data 29 dicembre 2020, il Fondo ha trasferito a titolo gratuito le predette unità alla SGR (cfr. lettera b)

#### **d) La 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 Bonelli Erede e dello Studio Pirola Zei Pennuto e Associati.

Il vantaggio di tale soluzione è quella di non dover vincolare prudenzialmente somme destinate ai partecipanti per far fronte ad eventuali passività che possano emergere dopo la chiusura del FIA e poter quindi distribuire tutto il residuo dell'attivo al netto delle posizioni non

assicurabili, con un costo relativamente contenuto rispetto alle dimensioni del Fondo e alle compravendite immobiliari poste in essere nel corso della sua durata che potrebbero teoricamente far emergere passività anche significative.

A seguito dell'analisi di alcune proposte ricevute dal proprio broker, in data 12 novembre 2020 Torre ha sottoscritto, in nome e per conto del Fondo, la polizza con gli assicuratori Liberty Mutual Insurance Europe SE e R+V Allgemeine Versicherung AG, con un costo di Euro 240 mila oltre imposte. La validità della copertura è di dieci anni per le *fundamental warranties* e di sette anni per le *tax warranties*.

#### **e) Il mandato gestorio**

In data 25 novembre 2020 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 dicembre 2020, 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 – e, in particolare, alla gestione e definizione dei rapporti attivi e passivi ancora pendenti in capo allo stesso Fondo alla data di approvazione del rendiconto finale di liquidazione quali, *inter alia*, la gestione dei contenziosi ancora pendenti alla data della relazione finale di liquidazione e delle procedure finalizzate all'incasso di crediti tributari richiesti a rimborso.

Il Mandato Gestorio avrà durata di dieci anni dall'approvazione del rendiconto finale di liquidazione, ovvero il maggior (o minor) termine che dovesse eventualmente rendersi necessario ai fini della definizione dei rapporti giuridici imputabili ad UIU. Gli impegni assunti da Torre – nell'interesse e per conto dei Beneficiari – con il Mandato Gestorio saranno resi noti in un'apposita comunicazione che verrà pubblicata sul sito internet della SGR.

Torre 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 da Torre fino al 31 dicembre dell'anno precedente; tale informativa sarà fornita mediante apposita pubblicazione sul proprio sito internet ed eventualmente, a discrezione di Torre, mediante altri canali di informazione.

#### **f) Il conto escrow**

In data 18 gennaio 2021 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 3 febbraio 2021 è stato sottoscritto con SGSS il contratto di *escrow* che regola i rapporti tra le parti per la gestione del conto.

#### **g) Il delisting**

Le quote del Fondo sono state cancellate dalla quotazione sul segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A. (ISIN: IT0001358479 – Cod. QFUNO). In particolare, in ottemperanza a quanto disposto dalle Istruzioni di Borsa Italiana, l'ultimo giorno di negoziazione delle quote del Fondo UIU è stato il 29 dicembre 2020, con esecuzione dei relativi contratti il 31 dicembre 2020. Contestualmente è stato risolto in pari data il mandato di operatore specialista conferito a Intesa SanPaolo (già Banca IMI) S.p.A.

#### **h) Rimborsi parziali pro-quota e proventi da liquidazione**

Ai sensi dell'art 16 del regolamento di gestione, è facoltà del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, nel corso del periodo intercorrente per la definitiva chiusura delle operazioni contabili di liquidazione, procedere al pagamento di acconti a favore degli aventi diritto a fronte degli smobilizzi di investimenti già realizzati.

Il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato in data 27 febbraio 2020 un rimborso pro-quota, da considerarsi come acconto sull'attivo, pari a Euro 14.000.000. Con tale rimborso pro-quota, il totale del capitale inizialmente investito, pari ad Euro 400.000.000, è risultato totalmente rimborsato.

In data 30 luglio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato inoltre la distribuzione di proventi da liquidazione per Euro 16.000.000.

### **9. Rapporti intrattenuti nell'arco del periodo con altre società del gruppo di appartenenza della SGR**

Alla data di riferimento del presente Rendiconto Finale 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](http://www.fortress.com).

### **10. Operatività poste in essere su strumenti finanziari e derivati**

Il FIA non ha posto invece in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

### **11. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Non ci sono fatti di rilievo avvenuto dopo la chiusura del periodo oltre quelli eventualmente già descritti.

### **12. Proventi da liquidazione**

Alla data del 31 dicembre 2020, alla luce del completamento del processo di disinvestimento del portafoglio immobiliare, il totale dei proventi da liquidazione distribuibili – coincidente con il NAV del Fondo alla data del 31 dicembre 2020 – risulta pari a Euro 5.736.066 ovvero Euro 35,850 per ciascuna delle n. 160.000 quote. Di seguito la tabella del calcolo.

<b>Proventi anno 2020</b>	
Utile/perdita del periodo	- 693.332
Minuvalenze realizzate su immobili	-
Plusvalenze realizzate su immobili	-
Plusvalenze nette da valutazione di anni precedenti realizzate nell'esercizio	-
<b>Totale distribuibile anno 2020</b>	<b>- 693.332</b>
Residuo proventi anni precedenti non distribuiti	22.429.398
Proventi distribuiti nell'esercizio	16.000.000
<b>Proventi distribuibili</b>	<b>5.736.066</b>

Il Consiglio di Amministrazione della SGR in data 25 febbraio 2021 ha stabilito quindi di procedere al pagamento dell'attivo netto 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).

Più precisamente, il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato di distribuire l'importo di **Euro 5.736.066**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un provento da liquidazione di **Euro 35,850**, con stacco della cedola all'8 marzo 2021, *record date* al 9 marzo 2021 e inizio delle relative operazioni di pagamento in data 10 marzo 2021

### **Il regime fiscale del rimborso finale**

Per quanto riguarda il regime fiscale di tale provento, in premessa, come evidenziato al paragrafo 1 e nella tabella del paragrafo 3, si ricorda che il Fondo, avviato nell'anno 1999, ha raccolto nella fase di sottoscrizione e collocamento Euro 400 milioni che - a seguito del rimborso parziale pro-quota di Euro 14 milioni- effettuato nel mese di marzo 2020 **sono stati interamente rimborsati ai partecipanti**.

Tutte le distribuzioni effettuate a titolo di rimborso di capitale nel corso della vita del Fondo non sono state soggette a tassazione. Il Fondo, inoltre, nel corso degli anni ha distribuito Euro 115.974.400 milioni a titolo di proventi, di cui Euro 16 milioni ad agosto 2020 nel corso della fase di liquidazione, ovvero di utili generati dalla gestione del proprio patrimonio. Tali somme sono state sempre soggette a tassazione.

Alla data del 31 dicembre 2020 il NAV del Fondo ammonta a Euro 5.736.066 milioni che corrispondono alle somme ancora da distribuire ai partecipanti alla fine del processo di liquidazione - avviato, come noto, in data 1° gennaio 2018 - **eccedenti il capitale sottoscritto**.

Le modalità di tassazione applicate ai proventi sono disciplinate nell'articolo 7 del D.L. 351/2001 ss.mm., relativo al regime tributario dei partecipanti. In particolare, il comma 1 stabilisce che: "*Sui proventi di cui all'articolo 41 (ndr ora art. 44), comma 1, lettera g), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, derivanti dalla partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare di cui all'articolo 6, comma 1, la società di gestione del risparmio opera una ritenuta del 20 per cento (ndr: il 26% a decorrere dal 1° luglio 2014). La ritenuta si applica sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota risultanti dai rendiconti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, distribuiti in costanza di partecipazione nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto.*"

Come confermato dalla Circolare 2/E del 15 febbraio 2012, le eventuali perdite realizzate attraverso il riscatto o la liquidazione delle quote sono riconducibili tra i redditi diversi di natura finanziaria ai sensi dell'articolo 67, comma 1-quater), del TUIR. Quest'ultima disposizione stabilisce, infatti, che i redditi diversi si originano anche per effetto del rimborso delle attività finanziarie indicate nell'articolo 67, comma 1, lett. c-ter), del TUIR (tra le quali sono comprese le quote di fondi comuni di investimento immobiliare) a condizione che siano stati sottoscritte all'emissione o comunque non acquistate da terzi per effetto di cessione a titolo oneroso.

Infine, come chiarito dalla circolare n. 22/E del 19 giugno 2006, rimangono qualificabili come "redditi diversi di natura finanziaria" le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso delle quote di partecipazione in fondi immobiliari ai sensi della lettera c-ter) dell'articolo 67, comma 1, del TUIR e, pertanto, tali plusvalenze non sono soggette alla ritenuta alla fonte, bensì all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 26%.

Ne consegue che **la SGR non è in grado di valutare a priori la natura fiscale della distribuzione** in quanto questa dipenderà da vari fattori soggettivi in capo al quotista (quote detenute dalla sottoscrizione oppure acquistate successivamente, ed il costo medio

ponderato di detto acquisto), pertanto solo l'intermediario presso cui le quote sono depositate potrà valutare con precisione quale tassazione applicare per ciascuno.

Proprio per questa ragione, il comma 2-bis dell'articolo 7 sopra citato prevede che *“Qualora le quote dei fondi comuni di investimento immobiliare di cui all'articolo 6, comma 1, siano immesse in un sistema di deposito accentrato gestito da una società autorizzata ai sensi dell'articolo 80 del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, la ritenuta di cui al comma 1 è applicata, alle medesime condizioni di cui ai commi precedenti, dai soggetti residenti presso i quali le quote sono state depositate, direttamente o indirettamente aderenti al suddetto sistema di deposito accentrato nonché dai soggetti non residenti aderenti a detto sistema di deposito accentrato ovvero a sistemi esteri di deposito accentrato aderenti al medesimo sistema”*.

Pertanto, la normativa stabilisce che per i fondi le cui quote siano dematerializzate presso Monte Titoli – come nel caso di UniCredito Immobiliare Uno – **il sostituto d'imposta non sia la SGR**, ma l'intermediario finanziario presso il quale le quote sono state depositate, che valuterà se trattasi di un reddito di capitale, ai sensi dell'articolo 7, comma 1 del D.L. 351/2001, oppure di un reddito diverso ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera c-ter o comma 1-quater del TUIR.

### 13. Altre informazioni

**Informazioni fornite ai sensi del Richiamo di attenzione n. 1/21 del 16-2-2021 della Consob e del documento ESMA pubblicato in data 28 ottobre 2020 riguardante le priorità di vigilanza comuni europee 2020 (“European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports”) in merito all'epidemia Covid-19 per quanto applicabili**

In relazione al fattore di instabilità macroeconomica correlato alla diffusione del Covid-19, fatte le valutazioni possibili sulla base del quadro informativo attualmente disponibile, Torre prevede che la situazione di emergenza causata dalla pandemia da Covid-19 potrebbe prevedere tempi di risoluzione per alcune delle posizioni relative al Mandato Gestorio più lunghi rispetto alla tempistica ordinaria in relazione soprattutto al contenzioso con Realty Advisors S.r.l.

L'epidemia Covid-19 non ha creato impatti sul conto economico dell'anno 2020 di UIU.

### 14. Informativa per i partecipanti

Informazioni più dettagliate riguardanti il FIA possono essere richieste alla SGR all'indirizzo email: [uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com)

Il presente Rendiconto Finale al 31 dicembre 2020 si compone complessivamente di n. 49 pagine.

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Michele Stella

Roma, 25 febbraio 2021

## Rendiconto finale di liquidazione del FIA Unicredito Immobiliare Uno in liquidazione al 31/12/2020

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2020		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	-	-	-	-
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	-	-	-	-
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	-	-	-	-
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	-	-	-	-
B1. Immobili dati in locazione				
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	-	-	-	-
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	-	-	-	-
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>6.594.562</b>	<b>95,80%</b>	<b>37.128.270</b>	<b>92,62%</b>
F1. Liquidità disponibile	6.594.562	95,80%	37.128.270	92,62%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>289.101</b>	<b>4,20%</b>	<b>2.957.136</b>	<b>7,38%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi			72.864	0,18%
G3. Risparmio di imposta	222.968	3,24%	159.731	0,40%
G4. Altre	66.133	0,96%	2.724.541	6,80%
G5. Crediti verso locatari	-		-	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>6.883.663</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.085.406</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2020	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	-	-
H1. Finanziamenti ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	-	-
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	-	-
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>	<b>1.147.597</b>	<b>3.656.008</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	33.700	2.555
M2. Debiti di imposta	21.077	1.450.742
M3. Ratei e risconti passivi		
M4. Altre	1.092.820	2.202.711
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>1.147.597</b>	<b>3.656.008</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>5.736.066</b>	<b>36.429.398</b>
Numero delle quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle quote	35,850	227,684
Rimborsi e proventi distribuiti per quota	3.224,840	3.037,340

(\*) trattasi dei rimborsi e proventi distribuiti per quota dall'avvio dell'operatività del FIA

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/20	31/12/19
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	400.000.000	386.000.000
Valore unitario delle quote rimborsate	2.500,000	2.412,500

## Rendiconto finale di liquidazione del FIA Unicredito Immobiliare Uno - in liquidazione al 31/12/2020

## SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2020		Relazione dell'esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		-		(4.917.521)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati			(4.917.521)	
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>		-		-
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzati				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		-		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		-		(4.917.521)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		-		(15.130.436)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI			319.346	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			(13.310.508)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI			(1.003.389)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE			(1.135.885)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		-		(15.130.436)
<b>C. CREDITI</b>		-		-
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>		-		-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>		-		-
D1. Interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>		-		-
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzati				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		-		(20.047.957)

	Relazione al 31/12/2020		Relazione dell'esercizio precedente	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>		-		-
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				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>		-		-
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		-		<b>(20.047.957)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		-		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		-		<b>(20.047.957)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(706.297)</b>		<b>(1.136.509)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(48.012)		(269.253)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(1.447)		(9.209)	
I3. Commissioni depositario	(2.026)		(12.893)	
I4. Oneri per esperti indipendenti			(22.330)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(27.763)		(31.050)	
I6. Altri oneri di gestione	(576.049)		(742.474)	
I7. Spese di quotazione	(51.000)		(49.300)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>12.965</b>		<b>(697.405)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	3.445		2.528	
L2. Altri ricavi	1.261.664		2.425.740	
L3. Altri oneri	(1.252.144)		(3.125.673)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(693.332)</b>		<b>(21.881.871)</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>(693.332)</b>		<b>(21.881.871)</b>

## 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

#### ALLEGATO: PIANO DI RIPARTO

Il rendiconto finale di liquidazione al 31 dicembre 2020 (il “**Rendiconto Finale**”) del FIA immobiliare di tipo chiuso “UniCredito Immobiliare Uno” (“**UIU**”, il “**Fondo**” o il “**FIA**”), gestito da Torre SGR S.p.A. (“**Torre**” o la “**SGR**”), si riferisce al periodo 1° gennaio 2020 – 31 dicembre 2020 (“**periodo**”) ed è redatta in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento della Banca d’Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche recante il “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”, integrato per quanto applicabile ai fondi immobiliari dai principi contabili di generale accettazione in Italia (OIC). In particolare, nella redazione della presente Relazione si è tenuto conto di quanto indicato dal principio contabile OIC 5 “Bilanci di liquidazione”.

La Relazione si compone della Situazione Patrimoniale, della Sezione Reddittuale, della presente Nota Integrativa ed è corredata della Relazione degli amministratori. Sia il comparativo patrimoniale sia quello economico sono stati effettuati con i dati della relazione di gestione al 31 dicembre 2019.

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 o i rimborsi parziali pro-quota che possono essere posti in distribuzione.

In allegato alla Nota Integrativa è inserito il Piano di Riparto

## Parte A – Andamento del valore della quota

### 1. Principali dati del FIA

Nella tabella che segue sono riportati le principali informazioni sul FIA dalla data di avvio dello stesso sino al 31 dicembre 2020.

Anno	Valore contabile quota inizio periodo	Valore contabile quota fine periodo	Provento Rimborso complessivo distribuito	Provento unitario distribuito	Performance netta quota	Valore di borsa quota inizio esercizio	Valore di borsa quota fine esercizio	Valore di borsa massimo	Valore di borsa minimo	Volume medio n° quote scambiate
2020	227,684	38,850	30.000.000	187,500	-0,59%	211,00	25,0	218,9	24,0	396,0
2019	964,445	227,684	96.000.000	600,000	-14,18%	640,00	211,0	786,0	200,0	157,0
2018	1.211,260	964,445	24.000.000	150,000	-7,99%	653,80	640,0	994,0	628,0	77,0
2017	1.739,239	1.211,260	64.000.000	400,000	-7,36%	1.197,0	936,0	1.230,0	774,0	133,0
2016	1.953,504	1.739,239	20.000.000	125,000	-4,57%	1.202,0	1.197,0	1.259,0	1.114,0	86,0
2015	2.764,738	1.953,504	120.000.000	750,000	-2,21%	1.835,0	1.202,0	2.063,0	1.120,0	84,0
2014	2.878,885	2.764,738	10.000.000	62,500	-1,79%	1.660,0	1.835,0	1.924,0	1.659,0	104,0
2013	3.106,716	2.878,885	15.000.000	93,750	-4,32%	1.428,0	1.660,0	1.699,0	1.385,0	64,0
2012	3.328,893	3.106,716	15.000.000	93,750	-3,86%	1.839,0	1.428,0	1.850,0	1.409,0	62,0
2011	3.544,240	3.328,893	22.000.000	137,500	-2,20%	1.991,0	1.839,0	2.126,0	1.696,0	76,0
2010	3.629,634	3.544,240	6.454.000	40,340	-1,24%	1.950,0	1.991,0	2.095,0	1.871,0	51,0
2009	3.615,974	3.629,634	-	0,000	0,38%	1.520,0	1.950,0	2.040,0	1.380,0	50,0
2008	3.574,275	3.615,974	11.800.000	73,750	3,23%	2.400,0	1.520,0	2.475,0	1.485,0	58,8
2007	3.419,982	3.574,275	17.600.000	110,000	7,73%	2.222,0	2.400,0	2.605,0	2.208,1	88,6
2006	3.119,025	3.419,982	15.072.000	94,200	12,67%	2.210,0	2.222,0	2.238,0	1.900,0	64,3
2005	2.989,086	3.119,025	12.158.400	75,990	6,89%	2.180,0	2.210,0	2.418,0	2.100,0	64,4
2004	2.822,961	2.989,086	11.449.600	71,560	8,42%	1.910,0	2.180,0	2.204,0	1.907,0	51,7
2003	2.717,061	2.822,961	8.480.000	53,000	5,85%	1.800,0	1.910,0	2.070,0	1.701,0	54,9
2002	2.644,122	2.717,061	9.920.000	62,000	5,10%	1.900,0	1.800,0	2.165,0	1.641,0	42,7
2001	2.557,602	2.644,122	7.040.000	44,000	5,10%	0,0	1.900,0	2.449,0	1.600,0	42,9
2000	2.500,220	2.557,602	-	0,000	2,30%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1999	2.500,000	2.500,220	-	0,000	0,01%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Il valore complessivo netto del FIA ("NAV") al 31 dicembre 2020 risulta essere di Euro 5.736.066 (Euro 36.429.398 al 31 dicembre 2019). Il valore della quota, dato dal NAV rapportato al numero delle 160.000 quote in circolazione corrisponde ad Euro 35,850 (Euro 227,684 al 31 dicembre 2019).

La variazione negativa del NAV tra il 31 dicembre 2019 ed il 31 dicembre 2020, pari ad Euro 30.693.332, è determinata: i) dalle distribuzioni per complessivi Euro 30.000.000, di cui Euro 14.000.000 a titolo di rimborso di capitale, distribuiti nel mese di marzo 2020 (Euro 87,50 per quota) ed Euro 16.000.000 a titolo di proventi di liquidazione distribuiti nel mese di agosto 2020 (Euro 100,00 per quota) e ii) dal risultato negativo dell'esercizio pari a Euro 693.332. Tale risultato è dato dall'effetto combinato prodotto dagli oneri di gestione per Euro 706.297, costituiti da i) altri oneri di gestione (Euro 576.049) i cui importi più significativi sono riconducibili alle spese legali pari a Euro 242.535, al costo per la polizza "fund wrapper" pari a Euro 244.500, alle spese di revisione pari a Euro 41.173 ii) dalle commissioni di gestione a favore della SGR (Euro 49.459), iii) dalle commissioni a favore del depositario (Euro 2.026) iv) dalle spese di quotazione del fondo (Euro 51.000); v) e dalle spese per informative al pubblico (Euro 27.763).

Ha inoltre inciso nella determinazione del risultato la differenza positiva tra altri ricavi ed oneri per Euro 12.965, in cui hanno inciso in maniera determinante il rilascio totale del fondo oneri di liquidazione e gli accantonamenti al fondo rischi e oneri.

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

Alla data del Rendiconto Finale 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 per il FIA un compenso, spettante alla SGR al momento della liquidazione dello stesso al superamento dell'obiettivo di rendimento minimo del FIA del 3%, secondo quanto specificato nell'art. 16.6 e periodicamente calcolato ai fini dell'accantonamento disciplinato dal regolamento stesso. Alla data della presente Rendiconto Finale non ricorrono i presupposti previsti dal regolamento del FIA per l'accantonamento della commissione.

## 5. Illustrazione dell'andamento delle quotazioni di mercato nel corso dell'esercizio

UIU ha iniziato la propria operatività a partire dal 10 dicembre 1999, data in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni nei riguardi dei sottoscrittori. Il 4 giugno 2001 le quote del FIA sono state ammesse alla quotazione presso la Borsa Italiana sul "mercato dei titoli sottili". Le quote (codice di negoziazione: QFUNO; codice ISIN: IT0001358479) sono state negoziate sul segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles sino al 29 dicembre 2020. Per maggiori dettagli sull'andamento delle quotazioni nel corso dell'esercizio si rinvia al punto 3 della Relazione degli Amministratori.

## 6. Ammontare complessivo ed unitario dei proventi posti in distribuzione

Al 31 dicembre 2020 complessivamente i partecipanti del Fia hanno beneficiato di proventi pari a Euro 115.974.400 (Euro 724,84 per quota), per i dettagli in merito a tutte le distribuzioni effettuate dal Fondo, si faccia riferimento al paragrafo 3 della Relazione degli Amministratori.

## 7. Emissioni e rimborsi di quote

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al paragrafo 1 della Relazione degli Amministratori.

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

Torre SGR è dotata di una struttura organizzativa che prevede una Funzione di gestione del rischio autonoma ed 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 monitorati o gestiti per il FIA nel corso dell'esercizio.

### **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.

### **Rischio di tasso di interesse**

Rappresenta il rischio di variazione 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, decisa di volta in volta in base alle caratteristiche del finanziamento.

### **Rischio connesso all'utilizzo della leva finanziaria**

Oltre al costante monitoraggio dei limiti regolamentari del FIA, in merito alla gestione finanziaria, la SGR monitora costantemente la leva finanziaria, al fine di verificare il rispetto dei limiti di indebitamento previsti dalla normativa in vigore e dal regolamento di gestione.

### **Rischio di liquidità**

Consiste nel rischio che il FIA non riesca a mantenere un livello di liquidità adeguato alle obbligazioni assunte, anche per effetto delle variazioni del mercato immobiliare, della stabilità dei ricavi, della liquidabilità degli asset, del prezzo o del valore delle attività e della loro sensibilità ad altri rischi o fattori di mercato.

La SGR monitora le poste liquide dei fondi e valuta la loro capacità prospettica di far fronte agli impegni a breve, a medio e a lungo termine attraverso l'analisi dei documenti programmatici. Vengono inoltre effettuate prove di stress tenendo conto delle specificità del FIA e del contesto di riferimento.

### **Rischio di credito**

Rappresenta il rischio che un debitore (in particolare un locatario) possa essere inadempiente, anche solo in parte, ai propri impegni contrattuali in essere nei confronti del FIA, generando inefficienze in termini di flussi di cassa (nel breve periodo) e di redditività (nel lungo periodo). Inoltre, si può sostanziare nel rischio derivante dall'investimento della liquidità (es. partecipazioni) e sottostante la possibilità che una controparte finanziata (es. sottoscrittori o società partecipate) non adempia ai propri impegni programmati.

Al fine di minimizzare tale rischio la SGR valuta il grado di affidabilità delle controparti (conduttori e partecipanti) del FIA e ha posto in essere procedure di monitoraggio delle esposizioni nei confronti degli stessi, volte alla valutazione del rischio di concentrazione del credito dovuto ad una eccessiva concentrazione del credito verso singole controparti, o al rischio derivante dal mancato incasso (morosità) dei canoni di locazione dovuti dai conduttori e/o mancato incasso degli impegni sottoscritti dai partecipanti del FIA. Se ritenuto, la SGR può valutare di richiedere ai conduttori opportune garanzie e, qualora necessario, 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 appartenenti alla medesima area geografica (o allo stesso settore economico) o da una contenuta diversificazione di controparti conduttrici (in special modo se operano nello stesso settore economico o nella stessa area geografica).

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

### **Rischio di valutazione**

Il rischio relativo alla difficoltà di valutazione degli immobili in considerazione del fatto che non sussistono univoci criteri di generale accettazione per determinazione del valore corrente dei beni immobili e, nelle operazioni di investimento / disinvestimento o nelle fasi di liquidazioni, possono emergere differenze tra il prezzo convenuto ed il valore di bilancio.

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.

### **Rischi operativi e legali**

Risultano dalle attività legate all'operatività della SGR nella gestione del FIA e/o dalle attività legate alla gestione immobiliare 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.

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**

Il Consiglio di Amministrazione in data 28 aprile 2017 ha approvato la formale messa in liquidazione del FIA con decorrenza 1 gennaio 2018, pertanto il rendiconto finale di liquidazione è stato redatto sulla base dei principi e dei criteri di liquidazione, essendo

venuto meno il presupposto della continuità aziendale. In particolare, il Rendiconto è stato redatto in osservanza di quanto disposto dal Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche recante il "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio", integrato per quanto applicabile ai fondi immobiliari dai principi contabili di generale accettazione in Italia (OIC) e, nello specifico, si è tenuto conto di quanto indicato dal principio contabile OIC 5 "Bilanci di liquidazione".

I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati

#### Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Il FIA non detiene partecipazioni alla data del presente Rendiconto Finale.

#### Beni immobili

Il FIA non detiene immobili alla data de presente Rendiconto Finale.

#### 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 sono contabilizzati in base al criterio della competenza economica e temporale.

#### Altre passività

Le altre passività sono iscritte al loro valore nominale, rappresentativo del valore di presumibile estinzione. I ratei e risconti sono contabilizzati in base al criterio della competenza economica e temporale.

Il fondo oneri di liquidazione, che era stato stimato tenendo conto di tutti i costi e oneri netti, non già ricompresi in altre voci dell'attivo e del passivo, è stato totalmente rilasciato a fine esercizio.

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 2019.

ATTIVITA'	31/12/2020	IN PERCENTUALE (%)	31/12/2019	IN PERCENTUALE (%)
A.STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	-	0,00%
B.IMMOBILI E DIRITTI REALI	-	0,00%	-	0,00%
F.POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.594.562	95,80%	37.128.270	92,62%
G.ALTRA ATTIVITA'	289.101	4,20%	2.957.136	7,38%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>6.883.663</b>	<b>100,00%</b>	<b>40.085.406</b>	<b>100,00%</b>

#### a) Strumenti finanziari

Alla data di chiusura della presente relazione, il Fondo non detiene strumenti finanziari.

b) Settori economici di impiego.

Il FIA in corso d'anno non ha investito le eccedenze di liquidità.

## II.1 STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

### A1. Partecipazioni di controllo

Con riferimento alle partecipazioni in società immobiliari si ricorda che già al 31 dicembre 2019, in seguito allo scioglimento anticipato della società Stremmata S.p.A. e alla vendita della partecipazione nella società Emporikon S.r.l., non risultavano partecipazioni in società immobiliari.

#### A1.1 Stremmata S.p.A.

La Società è stata liquidata in data 19 dicembre 2019, e in data 4 febbraio 2020, è pervenuta da parte della Camera di Commercio di Milano la visura relativa alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese. Si ricorda che il FIA deteneva l'intero capitale dalla data di costituzione della stessa, come da rogito notarile redatto dal Dott. Pietro Sormani in data 20 dicembre 2001. La società aveva sede in Milano Piazzale Cadorna 6. L'oggetto sociale consisteva nello studio, nella progettazione, nella realizzazione mediante appaltatori e nella gestione di immobili. Rientravano inoltre nell'oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la costruzione, la permuta e la locazione in ogni sua forma ad eccezione della parte che rientra specificatamente nell'attività professionale protetta, per la quale è prevista l'iscrizione negli appositi albi professionali.

Stremmata alla data del 19 dicembre 2019 deteneva cassa per Euro 4.689.421 oltre crediti tributari per Euro 159.731, composti da un credito IVA (Euro 102.078) e da un credito IRES (57.653). A seguito della liquidazione, tali poste sono state trasferite tra le attività di UIU. Si evidenzia che con riferimento ai crediti tributari, la Società ha chiesto il rimborso di tali importi tramite dichiarazione, e gli stessi saranno trasferiti a Torre sgr nell'ambito del Mandato Gestorio

#### A1.2 Emporikon S.r.l.

Si ricorda che in data 12 dicembre 2019 è stato perfezionato l'atto di compravendita della partecipazione nella società Emporikon S.r.l. La partecipazione è stata detenuta dal FIA sin dalla costituzione della società, avvenuta in data 3 aprile 2006. Al momento della vendita, la società aveva sede legale in Milano, Piazzale Cadorna, 6. L'attività sociale consisteva nell'acquisto, nella vendita, nella locazione e nella conduzione di immobili, opifici industriali, commerciali, aree edificabili e terreni in genere, lo loro lottizzazione, restauro e trasformazione, il commercio al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed affini articoli di abbigliamento e arredo casa ed in genere il commercio di tutti gli articoli usualmente venduti nei supermercati, nella gestione dei negozi alimentari ed extra alimentari in forma diretta o indiretta per tramite di contratti di affitto di azienda o rami di azienda.

## II.2 STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI

Al 31 dicembre 2020 il FIA non detiene strumenti finanziari quotati né vi è stata operatività in tali strumenti finanziari nel corso del 2020.

## II.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Al 31 dicembre 2020 il FIA non deteneva strumenti finanziari derivati che dessero luogo a posizioni creditorie (voci A9, A10 e A11 della situazione patrimoniale), né vi è stata operatività in tali strumenti finanziari nel corso del 2020.

## II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

Già alla data del 31 dicembre 2019 era stato dismesso l'intero complesso immobiliare, pertanto il fondo non detiene immobili.

**Prospetto dei cespiti disinvestiti dal FIA dall'avvio dell'operatività alla data di riferimento della Relazione.**

Cespiti disinvestiti	Quantità (Mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati (c)	Oneri sostenuti (d)	Risultato dell'investimento (e) = (a)+(b)+(c)+(d)
		Data	Costo acquisto (a)		Data	Ricavo di vendita (b)			
Lazio - Roma, via Po 28/32	13.962	22/12/2000	-38.277.325	41.770.000	02/12/2003	48.000.000	2.989.778	-940.708	11.771.745
Sicilia - Misterbianco, La Tenutella	378.000	28/06/2003	-112.019	112.019	25/01/2005	1.350.000		-70.160	1.167.821
Lombardia - Slezano	39.150	22/12/2000	-1.965.554	2.325.999	05/12/2005	3.500.000		-37.620	1.496.826
Lombardia - Slezano	33.823	22/12/2000	-56.127.940	52.800.000	08/11/2016	52.800.000	49.397.815	-4.518.441	41.551.434
Piemonte -Volpiano	11.885	01/07/2001	-16.319.356	18.300.000	29/03/2006	18.137.502	5.931.595	-209.627	7.540.114
Lombardia-Basiglio	4.260	21/09/2004	-5.536.345	6.150.000	29/12/2006	8.000.000	1.188.636	-405.715	3.246.576
Lazio- Roma, Via Tevere1/A	2.248	22/12/2000	-8.276.178	13.360.000	26/12/2006	17.500.000	3.875.108	-343.289	12.755.641
Lombardia - Milano, Via Darwin, 17	4.465	28/06/2001	-9.597.232	11.500.000	16/02/2007	12.250.000	4.162.769	-197.622	6.617.915
Rezzato	13.340	28/06/2001	-18.033.513	20.100.000	05/04/2007	20.600.000	7.840.459	-180.891	10.226.055
Ragusa	23.700	27/10/2006	-44.170.000	50.000.000	15/10/2007	59.659.107	3.354.778	-531.127	18.312.758
Lombardia-Milano, Via Larga	2.976	26/07/2004	-21.869.331	20.744.080	30/12/2009	24.742.023	893.413	-3.034.616	731.489
Lombardia-Milano, Via Larga	2.424	26/07/2004	-17.396.621	16.087.026	varie	17.817.703	662.167	-2.249.153	-1.165.904
Lombardia-Milano, Via Larga		26/07/2004	-734.173	888.896	31/03/2011	1.120.000	53.200	-131.096	307.931
Lombardia-Milano, Via Larga		26/07/2004	-549.571	720.100	30/04/2011	628.000	40.525	-98.354	20.600
Lombardia-Milano, Via Larga		26/07/2004	-2.418.734	2.661.783	28/12/2011	2.253.000	177.795	-478.057	-465.995
Lombardia-Milano, Via Larga		26/07/2004	-2.675.997	2.581.544	24/07/2013	2.200.000	253.931	-748.127	-970.193
Lombardia-Milano, Via Larga		26/07/2004	-537.167	370.131	09/05/2014	433.000	33.583	-106.476	-177.060
Lombardia-Milano, Via Larga		26/07/2004	-379.058	180.559	15/09/2015	260.000	21.621	-88.250	-185.686
Lombardia-Milano, Viale Testi		18/12/2007	-27.349.000	19.757.000	06/12/2012	18.000.000	5.940.197	-451.513	-3.860.316
Lombardia-Milano, viale sarca - Bicocca		01/08/2003	-54.665.005	67.228.000	28/03/2013	60.000.000	36.900.798	-2.961.666	39.274.127
Lombardia-Milano, Via Tolstoj		16/07/2004	-2.759.386	3.190.000	27/06/2017	3.170.000	2.554.474	-356.016	2.609.072
Verona, Via Mutiati		16/07/2004	-3.526.650	4.350.000	27/06/2017	4.340.000	3.312.225	-229.643	3.895.932
Pordenone, Via Grigoletti		16/07/2004	-5.037.854	5.300.000	27/06/2017	5.300.000	4.726.066	-574.579	4.413.633
Perugia, Strada Comm San Marco		16/07/2004	-4.231.871	4.680.000	27/06/2017	4.680.000	4.027.058	-333.745	4.141.442
Trieste, Via Stock		16/07/2004	-4.030.434	4.410.000	27/06/2017	4.400.000	3.823.672	-574.669	3.618.569
Trieste, Via Miramare		16/07/2004	-4.131.183	4.760.000	27/06/2017	4.760.000	3.879.028	254.658	4.762.503
Roma, Via Dehon	334	29/09/2004	-1.794.993	1.640.797	31/05/2017	1.961.632	821.821	-160.464	827.996
Roma, Via Dehon	152	29/09/2004	-700.174	605.562	23/06/17	822.669	303.423	-59.339	366.580
Roma, Via Dehon	257	29/09/2004	-1.219.487	1.121.472	30/09/2017	1.291.511	515.470	-103.890	483.604
Roma, Via Dehon	82	29/09/2004	-390.423	356.466	01/11/2017	415.000	163.845	-35.928	152.493
Roma, Via Dehon*	116	29/09/2004	-364.146	489.500	19/03/2018	579.953	234.009	-56.966	392.850
Roma, Via Dehon*	173	29/09/2004	-542.627	749.380	01/06/2018	733.000	358.551	-87.283	461.640
Roma, Via Dehon*	9	29/09/2004	-173.646	250.980	22/06/2018	274.812	120.014	-29.215	191.965
Roma, Via Dehon	157	29/09/2004	-490.608	716.950	23/07/2018	700.749	309.620	-79.606	440.155
Roma, Via Dehon	173	29/09/2004	-541.772	824.140	18/10/2018	900.000	356.258	-91.597	622.889
Roma, Via Dehon	101	29/09/2004	-315.183	503.740	20/11/2018	600.000	217.329	-55.878	446.288
Roma, Via Dehon	202	29/09/2004	-633.023	1.039.520	11/12/2018	1.156.636	449.192	-115.491	857.314
Lombardia-Milano, Via Larga	237	26/07/2004	-1.216.701	483.807	21/02/2018	495.000	95.097	-543.990	-1.170.593
Roma, Via Dehon	133	29/09/2004	-416.684	286.300	30/01/2019	750.000	263.651	-69.302	527.665
Roma, Via Dehon	125	29/09/2004	-391.659	280.000	16/05/2019	390.000	258.371	-67.914	188.798
Roma, via Boncompagni	40.988	02/08/2000	-106.906.578	105.058.019	31/07/2019	104.000.000	84.911.101	-28.498.600	53.505.923
Roma, Via Dehon	73	29/09/2004	-228.221	349.715	05/11/2019	445.000	157.492	-38.678	335.593
Roma, Via Dehon	2.928	29/09/2004	-9.163.391	14.040.311	12/12/2019	7.000.000	6.323.530	-1.552.988	2.607.151
Lombardia-Milano, Via Larga	5 PA	26/07/2004	-870.623	240.000	12/12/2019	100.000	3.170	-29.563	-797.016
Piedimonte San Germano	26.971	16/03/2006	-45.087.727	7.883.900	12/12/2019	5.350.000	16.892.191	-5.022.013	-27.867.549
Terni, Via Narni 97	4.799	27/12/2006	-7.232.192	2.772.821	12/12/2019	1.250.000	3.472.702	-1.310.248	-3.819.737

**II.5 CREDITI**

Tale tipologia di investimento non risulta presente alla data di chiusura della Relazione.

**II.6 DEPOSITI BANCARI**

Tale tipologia di investimento non risulta presente alla data di chiusura della Relazione.

## II.7 ALTRI BENI

Tale tipologia di investimento non risulta presente alla data di chiusura della Relazione.

## II.8 POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ

La voce in oggetto al 31 dicembre 2020 risulta essere pari ad Euro 6.594.562 ed è determinata dalle somme depositate presso il depositario SGSS S.p.A e presso la Banca Monte dei Paschi di Siena.

## II.9 ALTRE ATTIVITÀ

La tabella riportata di seguito fornisce la composizione delle sottovoci G1, G2, G3, G4, e G5 della Situazione Patrimoniale.

Voce	Descrizione	31/12/2020
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-
G2.	Ratei e risconti attivi	-
G3.	Risparmio di imposta	222.968
G4.	Altre	66.133
G5.	Crediti verso Locatari	-
<b>Totale</b>		<b>289.101</b>

La sottovoce G3 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2020
Credito per iva su liquidazioni mensili	32.454
Credito per IVA Pro-rata	30.783
Crediti tributari Stremmata	159.731
<b>Totale</b>	<b>222.968</b>

Per quanto riguarda la riscossione dei crediti tributari della società Stremmata S.p.A., liquidata nel corso dell'anno 2019, sarà la SGR, nell'ambito del Mandato Gestorio a curare la relativa attività. L'importo di Euro 159.731 sarà portato in diminuzione di quello del fondo rischi e oneri (cfr. voce M4 delle Passività) al momento del trasferimento della liquidità al conto corrente "escrow".

La sottovoce G4 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2020
Crediti verso Terzi	11.328
Nota di credito da ricevere	51.525
Fornitori c/anticipi	3.280
<b>Totale</b>	<b>66.133</b>

La voce G.4 include prevalentemente i crediti relativi alle note di credito da ricevere (Euro 51.525), relativi prevalentemente al conguaglio delle provvigioni di gestione da parte della SGR (Euro 38.268), e per la parte restante al conguaglio delle provvigioni da parte del depositario (Euro 13.258).

Il credito vantato verso terzi si riferisce al riaddebito per utenze rifatturate all'acquirente di un immobile relativamente a costi sostenuti post-vendita dell'immobile. Tale credito è stato interamente incassato nel mese di gennaio 2021

Si rimanda al paragrafo 8(a) della Relazione degli Amministratori sull'andamento della liquidazione per ulteriori dettagli.

## SEZIONE III – LE PASSIVITÀ

### III.1 Finanziamenti ricevuti

Alla data di chiusura del Rendiconto finale il FIA non presenta alcun finanziamento.

### III.2 Pronti Contro Termine passivi e operazioni assimilate

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

### III.3 Strumenti finanziari derivati

Al 31 dicembre 2020 il FIA non deteneva strumenti finanziari derivati che dessero luogo a posizioni debitorie a carico del FIA (voci I1 e I2 della situazione patrimoniale), né vi è stata operatività in tali strumenti finanziari nel corso del 2020.

### III.4 Debiti verso partecipanti

Non ci sono debiti verso i partecipanti alla data di chiusura del Rendiconto finale.

### III.5 Altre passività

La tabella riportata di seguito fornisce l'importo delle sottovoci M1, M2, e M4 della situazione patrimoniale.

Voce	Descrizione	31/12/2020
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	33.700
M2.	Debiti di imposta	21.077
M3.	Ratei e risconti passivi	-
M4.	Altre	1.092.820
M5.	Debiti per cauzioni ricevute	-
<b>Totale</b>		<b>1.147.597</b>

La sottovoce M1 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2020
Provvigioni ed oneri Società di gestione	32.626
Provvigioni ed oneri Banca Depositaria	1.074
<b>Totale</b>	<b>33.700</b>

Tali importi si riferiscono alle provvigioni già fatturate in corso d'anno da parte della società di gestione e del depositario; per quanto riguarda la provvigione da corrispondere alla SGR la stessa sarà compensata con la nota di credito che verrà emessa a conguaglio, mentre la provvigione a favore del depositario è stata interamente liquidata nel mese di gennaio 2021 mediante addebito diretto sul c/c.

La sottovoce M2 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2020
Erario c/ritenute d'acconto	20.790
Ritenute su distr. proventi	287
<b>Totale</b>	<b>21.077</b>

Le ritenute d'acconto si riferiscono alle ritenute operate sui compensi corrisposti a favore dei professionisti nel mese di dicembre, mentre la ritenuta su distribuzione proventi si riferisce alla ritenuta su un rimborso pro-quota effettuato a favore di un possessore di certificato al portatore effettuato nel mese di dicembre. Tutti i debiti sono stati interamente liquidati nel mese di gennaio 2021.

La sottovoce M4 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2020
Debiti per ritenute a garanzia	16.994
Debiti per interessi e oneri bancari su c/c	960
Altri Debiti verso Sgr	1.210
Debiti per fatture da ricevere	72.571
Fondo rischi e oneri	963.113
Debiti verso fornitori	24.239
Debiti per fatture da ricevere pro forma	13.733
<b>Totale</b>	<b>1.092.820</b>

Il fondo rischi e oneri pari a Euro 963.113, è così costituito:

- Euro 817.650 relativi al procedimento giudiziale contro Realty Advisory S.r.l., la quale ha notificato un atto di citazione alla SGR per conto del FIA ed ha iscritto il giudizio dinanzi al Tribunale di Roma, al fine di vedersi riconosciuto il diritto a ricevere una provvigione di intermediazione;
- Euro 109.978 relativi alla copertura della garanzia prestata da Torre quale coobbligata per il valore della fideiussione sottoscritta dietro richiesta dell'Agenzia delle Entrate di Milano per l'ottenimento del rimborso del credito IVA della società Streammata;
- Euro 35.485 relativi a posizioni aperte che saranno gestite e definite nell'ambito del Mandato Gestorio.

L'importo del fondo rischi e oneri sarà trasferito sul conto corrente "escrow" al netto dell'importo dei crediti tributari di Streammata (cfr. voce G3 delle attività). Il versamento, che sarà effettuato entro dieci giorni dall'approvazione del presente Rendiconto Finale, sarà quindi pari a Euro 803.382

I debiti per fatture da ricevere pari a Euro 72.571, fanno riferimento per Euro 25.538 a consulenze legali, per Euro 16.784 ad appalti e lavori di manutenzione in fase di conclusione sugli immobili venduti, per Euro 14.124 a costi ordinari a carico del Fondo e per la differenza pari a Euro 16.125 all'iva relativa agli accantonamenti precedenti. Si fa presente che tutte le fatture sono state ricevute nel corso del primo bimestre 2021 e interamente liquidate.

I debiti verso fornitori e i debiti per pro-forma per un totale di Euro 37.972, si riferiscono a costi relativi alla gestione ordinaria del Fondo e sono stati anch'essi liquidati nel corso del primo bimestre 2021.

I debiti per ritenute a garanzia pari a Euro 16.994, si riferiscono ad un importo residuo di ritenute da svincolare su appalti relativi ad un immobile venduto; tali ritenute risultano interamente svincolate e liquidate nel corso del primo bimestre 2021.

Gli altri debiti verso SGR, pari a Euro 1.210, fanno riferimento a costi anticipati dall'SGR per conto del fondo, e sono totalmente riconducibili a imposte e spese per bolli. Anche tale importo risulta essere totalmente liquidato nel corso del primo bimestre 2021

I debiti per interessi e oneri bancari su c/c pari a Euro 960 fanno riferimento alle spese di gestione dei c/c in essere che si prevede di sostenere fino alla data di chiusura degli stessi.

Si fa inoltre presente che il fondo oneri di liquidazione, predisposto in linea con l'OIC 5 è stato totalmente rilasciato alla data del presente Rendiconto Finale.

## 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 del Rendiconto Finale

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' - FINO AL 31 DICEMBRE 2020

	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (q. emesse x prezzo emissione)	400.000.000	100,00%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	400.000.000	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	28.483.114	7,12%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	46.219.222	11,55%
B. Risultato complessivo gestione immobili	179.364.918	44,84%
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	64.100	0,02%
H. Oneri finanziari complessivi	(6.024.821)	- 1,51%
I. Oneri di gestione complessivi	(110.711.512)	- 27,68%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	(5.538.727)	- 1,38%
M. Imposte complessive	(10.145.828)	- 2,54%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(400.000.000)	- 100,00%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(115.974.400)	- 28,99%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	121.710.466	30,43%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2020	5.736.066	1,43%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE</b>	<b>1,86%</b>	

## Sezione V – Altri dati patrimoniali

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

Alla data della presente Relazione non risultano in essere operazioni riferibili a tali fattispecie.

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

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. risulta ad oggi partecipata da diverse limited partnership che costituiscono altrettanti "comparti" del Fondo Fortress Investment Fund III facente capo a Fortress Investment Group LLC ("Fortress").

### 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'UE.

### V.4 Plusvalenze in sospensione di imposta

Al 31 dicembre 2020 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

Al 31 dicembre 2020 non ci sono fideiussioni ricevute.

V.6 Ipoteche che gravano sui beni immobili

Al 31 dicembre 2020 il FIA non detiene immobili.

## Parte C – Il risultato economico dell'esercizio

### **Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari**

Non vi sono operazioni rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020

### **Sezione II - Beni immobili**

Non vi sono operazioni rientranti in tale categoria al 31 dicembre 2020

### **Sezione III – Crediti**

Il FIA non è stato titolare di Crediti nel periodo di riferimento del Rendiconto Finale.

### **Sezione IV – Depositi bancari**

Il FIA non è stato titolare di Depositi bancari nel periodo di riferimento del Rendiconto Finale.

### **Sezione V – Altri beni**

Il FIA non ha posseduto Altri beni nel periodo di riferimento del Rendiconto Finale.

### **Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari**

#### *VI.1 Risultato della gestione cambi*

Il FIA non detiene, né ha detenuto nel periodo di riferimento del Rendiconto Finale, attività o passività denominate in valute diverse dall'Euro.

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

Il FIA non ha negoziato nel periodo di riferimento della Relazione operazioni pronti contro termine, prestito titoli od assimilate.

#### *VI.3 Interessi passivi su finanziamenti ricevuti*

Nel corso dell'esercizio non vi sono state operazioni che hanno generati interessi passivi.

#### *VI.4 Altri oneri finanziari*

Non sono stati sostenuti oneri finanziari nel periodo di riferimento della Relazione

### **Sezione VII – Oneri di Gestione**

La voce "Oneri di gestione", pari a Euro 706.297 è dettagliata nella seguente tabella

Descrizione	31/12/2020
11. Provvigione di gestione SGR	(48.012)
12. Costo per il calcolo del valore della quota	(1.447)
13. Commissioni del depositario	(2.026)
14. Oneri per esperti indipendenti	-
15. Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	(27.763)
16. Altri oneri di gestione	(576.049)
17. Spese di quotazione	(51.000)
<b>TOTALE ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(706.297)</b>

- gli "Altri Oneri di gestione" per un totale pari ad Euro 576.049, si riferiscono alle spese legali per Euro 242.535, al costo per la polizza "fund wrapper" (cfr. paragrafo 7) per Euro 244.500, alle spese di revisione pari a Euro 41.173, alle consulenze fiscali per Euro 28.777, alle spese notarili pari a Euro 13.776, al contributo Consob per Euro 1.948, al costo per la polizza fideiussoria

rilasciata a garanzia del credito iva della società Stremmata pari a Euro 1.648, e a spese generali e altri oneri di gestione del fondo per Euro 1.692.

Le “Provvigioni di gestione SGR” per complessivi Euro 48.012, accolgono il costo a carico del FIA derivante dalle commissioni di gestione a favore della SGR calcolate con le modalità previste dal regolamento di gestione (art. 11 a) del Regolamento) a cui è stato scorporato il valore del costo sostenuto per il calcolo del valore della quota pari a Euro 1.447.

## VII.1 Costi sostenuti nell'esercizio

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	48	0,23%	0,70%					
* provvigioni di base	48	-	-					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	1	0,01%						
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe	-	-						
4) Compenso del depositario	2	0,01%	0,03%					
5) Spese di revisione del Fondo	41	0,20%						
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	-	-	-					
9) Spese legali e giudiziarie	-	-	-					
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	28	0,13%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo								
- spese varie	301	1,43%						
- spese notarili	14	0,07%						
- spese legali	243	1,15%						
- altre consulenze	-	-						
- consulenze fiscali	29	0,14%						
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>706</b>	<b>3,35%</b>						
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	-	-						
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>706</b>	<b>3,35%</b>						

(\*) 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 è pari all’1,15% del valore complessivo netto del Fondo, riferito all’ultimo giorno lavorativo di ciascun anno, senza tenere conto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili, sulle partecipazioni in società immobiliari ed in quote di OICR immobiliari, con esclusione della parte del Patrimonio del Fondo risultante dalla relazione di gestione costituito dalla liquidità disponibile e dagli strumenti finanziari detenuti come impieghi a breve termine; per quest’ultima parte del patrimonio, la provvigione annuale di gestione a favore della SGR è pari allo 0,75%. Al 31 dicembre di ogni anno si determina, sulla base del valore del Fondo risultante dalla relazione di gestione, il compenso da corrispondere in via provvisoria per l’anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati allo stesso titolo nei 12 mesi precedenti. La Provvigione di Gestione include il costo sostenuto per il calcolo del valore unitario della quota, pari al massimo allo 0,025% annuo del valore complessivo netto del Fondo, al netto delle plusvalenze non realizzate.

### VII.2 Provvigioni di incentivo

Alla SGR compete un compenso pari al 20% del risultato eccedente l’obiettivo di rendimento minimo prefissato. Il tasso di rendimento prefissato ed individuato come risultato minimo obiettivo è pari al 3% annuo composto al netto di eventuali imposte dirette o sostitutive delle medesime poste a carico del Fondo. La SGR non ha maturato il diritto al percepimento di tale commissione.

### VII.3 Remunerazioni

La remunerazione totale corrisposta nell'esercizio 2020 dalla SGR al personale (escludendo l'Amministratore Delegato in quanto non dipendente di Torre SGR) è ammontata ad 1.571.783, riferita esclusivamente alla componente fissa, per un totale di n. 33 beneficiari; il FIA non ha corrisposto *carried interest*.

La remunerazione totale del personale coinvolto nella gestione e attribuibile al FIA è ammontata ad Euro 91.635.

La remunerazione 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 426.592;
- responsabili delle funzioni di controllo: Euro 209.695;
- altri risk-takers: Euro 190.027;
- altri responsabili di funzione: Euro 156.607.

La proporzione della remunerazione totale del personale attribuibile al FIA rispetto al totale della remunerazione della SGR risulta del 5,8% ed è riferita a n. 22 beneficiari.

Si evidenzia che la remunerazione 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 remunerazione è calcolata secondo gli accordi contrattuali con i beneficiari e in relazione a quanto previsto dal CCNL applicato di volta in volta vigente.

### Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

ALTRI RICAVI ED ONERI	31/12/2020
<b>L1. Interessi attivi su disponibilità liquide:</b>	<b>3.445</b>
Interessi Attivi su disp. Liquide	3.445
<b>L2. Altri ricavi:</b>	<b>1.261.664</b>
Decremento oneri futuri	545.070
Decremento fondo rischi	489.820
Sopravvenienze attive	226.734
Altri Interessi Attivi	40
<b>L3. Altri oneri:</b>	<b>(1.252.144)</b>
Accantonamenti Fondo Rischi	(903.708)
Costi manutenzione post vendita	(167.637)
Sopravvenienze passive	(151.626)
Interessi passivi su conti corrente	(19.790)
Spese e commissioni bancarie	(3.723)
IVA indetraibile Pro-rata	(2.214)
IMU	(1.978)
Altri oneri	(828)
Sanzioni	(640)
<b>Totale altri ricavi e oneri</b>	<b>12.965</b>

La sottovoce "Decremento oneri futuri" si riferisce al totale rilascio del fondo in essere al 31 dicembre dell'anno precedente.

Il "Decremento fondo rischi" si riferisce per Euro 456.000, al rilascio del fondo residuo relativo all'accertamento tecnico con il condominio di Via Dehon, avvenuto in seguito alla stipula di un accordo transattivo formalizzato in data 6 novembre 2020 e con il quale è stato liquidato l'importo di Euro 312.000 a tacitazione di tutte le pretese del condominio nei confronti del FIA e di Torre; l'importo residuo è imputabile per Euro 18.820 dal rilascio totale del fondo costituito negli anni passati relativamente ad una causa con Ediltecnica e per Euro 15.000 al rilascio parziale del fondo costituito relativamente alla causa in corso con il condominio di via Larga 23; tale fondo non è stato totalmente rilasciato in quanto residua il rischio di dover sostenere le spese della controparte.

La sottovoce "Sopravvenienze attive" è costituito dallo stralcio di posizioni debitorie e di costi residuali di competenza dell'esercizio precedente.

La voce “accantonamento al fondo rischi” fa riferimento per Euro 793.730,00 all'accantonamento della causa relativa al procedimento giudiziale contro Realty Advisory S.r.l., come già commentato nella sezione III “Altre passività”; è inoltre confluito in tale voce l'accantonamento per il valore della fideiussione pari a Euro 109.978, sottoscritta dietro richiesta dell'Agenzia delle Entrate di Milano relativa al rimborso del credito iva trasferito al fondo dalla società Stremmata in fase di liquidazione.

I costi di manutenzione post vendita si riferiscono a costi residui sostenuti relativamente a incarichi e appalti su immobili venduti negli anni precedenti.

Le “sopravvenienze passive” si riferiscono a rettifiche contabili effettuate in corso d'anno relative a posizioni aperte da anni precedenti.

## Sezione IX– Imposte

Nel presente esercizio 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 ed 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 26<sup>3</sup> per cento .

Sono pertanto ritenuti imponibili ai fini della ritenuta:

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

---

<sup>3</sup> 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.

- 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 integrazioni<sup>4</sup>, va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela<sup>5</sup> relative a prodotti finanziari (ivi incluse quelle relative a quote di FIA immobiliari) sono generalmente soggette ad imposta di bollo.

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 del Rendiconto, 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 stata redatta la Relazione**

Di seguito, si indicano gli incarichi conferiti dalla SGR all'Esperto Indipendente del FIA, Achademia Real Estate. Alla data della presente Relazione il Fondo non detiene più immobili da valutare pertanto l'Esperto Indipendente non ha redatto valutazioni, fatta eccezione la predisposizione del giudizio di congruità per la cessione a titolo gratuito delle unità immobiliari alla SGR (cfr. paragrafo 7 della Relazione degli Amministratori).

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 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.

TABELLA ESPERTI INDIPENDENTI					
1	2	3			
FIA	ESPERTO INDIPENDENTE	DATA DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO**	DATA PRIMA VALUTAZIONE	DURATA DEL CONTRATTO	CORRISPETTIVO
Unicredito Uno Immobiliare	Achademia Real Estate	06/11/18	dic-18	Tre anni dalla prima valutazione*	Prima valutazione € 10.900 Valutazione successive € 4.030 Giudizio di congruità: € 1.000 a bene immobile e € 50 ad unità

(\*\*) 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, sulle quali si basa la Relazione ai fini della indicazione del valore 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, su proposta motivata dell'Esperto Indipendente.

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, a supporto del Chief Risk Officer, e, qualora emergano profili di criticità, provvede a richiedere una nuova valutazione coerente con i criteri di valutazione definiti.

Laddove, con riferimento alla valutazione di uno o più asset del FIA, l'Esperto Indipendente ravvisi l'opportunità di avvalersi di criteri differenti da quelli definiti dal CdA, lo stesso provvede a darne notizia alla SGR, motivando la scelta e documentando adeguatamente le risultanze della valutazione effettuata, in modo da consentire una oggettiva verifica da parte della SGR. Il CdA, sulla base delle informazioni fornite dalla funzione Evaluation Real Estate, a supporto del Chief Risk Officer, provvederà a valutare l'opportunità di accettare tale valutazione ovvero di richiedere la revisione della medesima.

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;
- il processo di selezione e conferimento dell'incarico di Esperto Indipendente dei FIA gestiti, il contenuto minimo del contratto e la pubblicità dell'affidamento dell'incarico;
- le attività di predisposizione, verifica, autorizzazione e trasmissione dei dati rilevanti per lo svolgimento, da parte dell'Esperto Indipendente, delle attività che ad esso sono rimesse, al fine di garantire la tracciabilità e l'efficacia dei processi di valutazione, in conformità con quanto prescritto dalla vigente normativa;
- 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;
- in applicazione del principio di proporzionalità e, quindi, tenuto conto della struttura aziendale della SGR, le modalità di verifica nel continuo dell'adeguatezza del processo valutativo;
- 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.

**C. Ulteriori informazioni**

- Non ci sono state utilità a favore della SGR oltre a quelle relative alle commissioni di gestione (es: soft commission).
- 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.
- Non sono stati stipulati accordi in esclusiva per l'attività di property e facility management con soggetti che abbiano conferito o venduto beni al fondo.
- Non è previsto l'utilizzo del Prime Broker.
- Il FIA non detiene asset oggetto di meccanismi speciali a causa della loro natura illiquida.
- 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 Finale il NAV del FIA è positivo, il livello di leva finanziaria utilizzata, calcolato con il metodo degli impegni risulta e pari a 1,20 mentre lo stesso calcolato con il metodo lordo risulta pari a 0,05.
- La SGR non si è avvalsa di consulenti esterni per l'attività di investimento.

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Michele Stella

Roma, 25 febbraio 2021

## Piano di riparto

Di seguito si rappresenta l'importo spettante ai partecipanti a seguito dell'approvazione del presente Rendiconto Finale. Il prospetto riepiloga, inoltre, i flussi finanziari del Fondo fino alla medesima data.

<b>A) DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31.12.2020</b>	<b>6.594.561,56</b>
<b>INCASSI DAL 1° GENNAIO 2021</b>	
Da Torre per IVA dicembre 2020	18.881,68
Da Torre per IVA gennaio 2021	13.572,46
Da Torre per PRO-RATA	30.782,95
Riaddebito utenze Boncompagni Savills	11.328,61
Conguaglio commissioni	18.899,58
<b>TOTALE INCASSI</b>	<b>93.465,28</b>
<b>PAGAMENTI DAL 1° GENNAIO 2021</b>	
Pagamento debiti e passività	- 126.701,82
Pagamenti imposte e tasse	- 21.076,57
Oneri e spese bancarie	- 800,00
<b>TOTALE PAGAMENTI</b>	<b>- 148.578,39</b>
<b>B) FLUSSO DI CASSA NETTO DAL 1° GENNAIO 2021</b>	<b>- 55.113,11</b>
<b>PARTITE APERTE</b>	
<b>DEBITORIE</b>	
Realty Advisors	817.650,00
Polizza Stremmata	109.978,00
Condominio Via Larga	10.000,00
Fattura fornitore da regolare	13.190,00
Incarico tecnico in corso di svolgimento	3.400,00
Stima costi di gestione escrow account	8.895,00
	<b>963.113,00</b>
<b>CREDITORIE</b>	
Crediti tributari Stremmata (IVA e IRES)	159.731,00
	<b>159.731,00</b>
<b>C) TOTALE PARTITE APERTE----&gt;ESCROW ACCOUNT</b>	<b>803.382,00</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE FINE LIQUIDAZIONE (A + B - C)</b>	<b>5.736.066,45</b>
<b>NAVAL 31.12.2020</b>	<b>5.736.066,45</b>
NUMERO QUOTE IN CIRCOLAZIONE	160.000,00
<b>DISTRIBUZIONE PER QUOTA</b>	<b>35,85</b>

Il Consiglio d'Amministrazione ha deliberato quindi di distribuire l'importo di **Euro 5.736.066**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un provento da liquidazione di **Euro 35,850**, con stacco della cedola al 8 marzo 2021, *record date* al 9 marzo 2021 e inizio delle relative operazioni di pagamento in data 10 marzo 2021

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 dicembre 2020 e che avverranno successivamente alla data del 25 febbraio 2021, data di approvazione del presente documento.

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Michele Stella

Roma, 25 febbraio 2021