



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



**In liquidazione**

**RELAZIONE INTERMEDIA DI LIQUIDAZIONE  
AL 31 DICEMBRE 2019**

## Indice

---

✓ **Relazione degli amministratori sull'andamento della liquidazione**

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 del mercato immobiliare e dei FIA Immobiliari.....	9
6. Modifiche normative e regolamentari riguardanti il settore del risparmio gestito e dei FIA immobiliari.....	10
7. Illustrazione dell'attività di gestione della liquidazione, delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e delle linee strategiche future.....	12
8. Eventi di particolare importanza per il FIA verificatisi nel periodo.....	12
9. Rapporti intrattenuti nell'arco del periodo con altre società del gruppo di appartenenza della SGR.....	19
10. Operatività poste in essere su strumenti finanziari e derivati.....	19
11. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo.....	19
12. Rimborsi parziali pro-quota e acconti sull'attivo netto di liquidazione.....	19
13. Informativa per i partecipanti.....	20

✓ **Situazione Patrimoniale**

✓ **Sezione Reddittuale**

✓ **Nota integrativa**

## Relazione degli amministratori sull'andamento della liquidazione

La Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2019 (la "**Relazione**") 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 2019 – 31 dicembre 2019 ("**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" 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 a un fondo immobiliare.

Essa si compone della situazione Patrimoniale, della Sezione Reddittuale, Nota integrativa ed è accompagnata dalla Relazione degli amministratori sull'andamento della gestione.

### 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". Attualmente le quote (codice di negoziazione: QFUNO; codice ISIN: IT0001358479) sono negoziate sul segmento MIV – Mercato degli Investment Veichles.

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 2018.

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 verrà 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 degli asset approvato nell'ambito della medesima seduta consiliare come meglio descritto nel seguito della presente Relazione.

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.

Al 31 dicembre 2019 risulta dismesso l'intero portafoglio immobiliare.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data di istituzione	18 giugno 1999
Data di inizio operatività	10 dicembre 1999

Scadenza del FIA	31 dicembre 2020 a seguito dell'approvazione di un ulteriore triennio di proroga per completare il processo di disinvestimento degli asset ("Periodo di grazia")
Banca depositaria	Société Générale Securities Services S.p.A. ("SGSS")
Società di revisione	PricewaterhouseCoopers S.p.A.
Specialist	Banca IMI S.p.A.
Fiscalità dei partecipanti	In funzione del periodo di maturazione dei Proventi distribuiti dal FIA e della natura del soggetto percettore.
Quotazione	Segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A. – Codice di negoziazione: QFUNO – Codice ISIN: IT0001358479
Numero delle quote	160.000
Valore nominale delle quote	Euro 2.500
Valore iniziale del FIA	Euro 400.000.000
Valore unitario delle quote*	Euro 227,684
Valore complessivo netto del FIA*	Euro 36.429.398
Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari*	Euro - patrimonio interamente disinvestito
Valore di mercato delle partecipazioni in società immobiliari*	Euro - patrimonio interamente disinvestito
Proventi distribuiti dall'avvio del FIA	Euro 99.974.400
Rimborsi parziali pro-quota dall'avvio del FIA	Euro 386.000.000

\*dati riferiti al 31 dicembre 2019

## 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.

La gestione del FIA, considerata la prossima scadenza dello stesso, è totalmente incentrata sulla liquidazione dello stesso e le attività di dismissione sono state completate.

## 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, di cui Euro 386 milioni già rimborsati alla data del 31 dicembre 2019 in termini di rimborsi parziali pro quota.

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

Periodo	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

Il NAV al 31 dicembre 2019 risulta essere di Euro 36.429.398 (Euro 154.311.269 al 31 dicembre 2018). Il valore della quota, ovvero il valore complessivo netto al 31 dicembre 2019 rapportato al numero delle quote in circolazione, pari complessivamente ad Euro 160.000, è pari ad Euro 227,684 (Euro 964,445 al 31 dicembre 2018).

La variazione del NAV tra il 31 dicembre 2019 ed il 31 dicembre 2018, pari ad Euro 117.881.871 è attribuibile al rimborso parziale pro quota per Euro 96.000.000, da considerarsi come acconto sull'attivo netto di liquidazione, effettuata nel mese di marzo 2019 per Euro 6.000.000 e nel mese di agosto 2019 per Euro 90.000.000 oltre che dal risultato negativo del periodo, pari ad Euro 21.881.871.

Tale risultato di periodo è imputabile principalmente al risultato negativo della gestione dei beni immobili, pari ad Euro 15.130.436 (di cui Euro 13.310.508 relativo principalmente alle perdite da realizzo relative alla dismissione del portafoglio immobiliare residuo), agli oneri di gestione per un importo pari ad Euro 1.136.509, alla differenza negativa degli altri ricavi ed oneri per un importo pari ad Euro 697.405.

A quanto sopra si aggiungono le perdite da realizzo derivanti dalla vendita della partecipazione Emporikon per Euro 4.836.323 (inclusa la rinuncia al credito verso la partecipata avvenuta nell'esercizio per Euro 3.706.323) e dalla liquidazione della partecipazione Stremmata per Euro 81.198.

Alla data del 31 dicembre 2019 non risulta maturato il compenso finale di liquidazione previsto dall'art. 16 del regolamento di gestione.

Si evidenzia che dalla data di avvio del Fondo (10 dicembre 1999) al 31 dicembre 2019, UIU ha rimborsato complessivamente Euro 485.974.400 (Euro 3.037,340 per quota) di cui Euro 99.974.400 a titolo di proventi (Euro 624,840 per quota) ed Euro 386.000.000 a titolo di rimborso parziale pro quota (Euro 2.412,500 per quota).

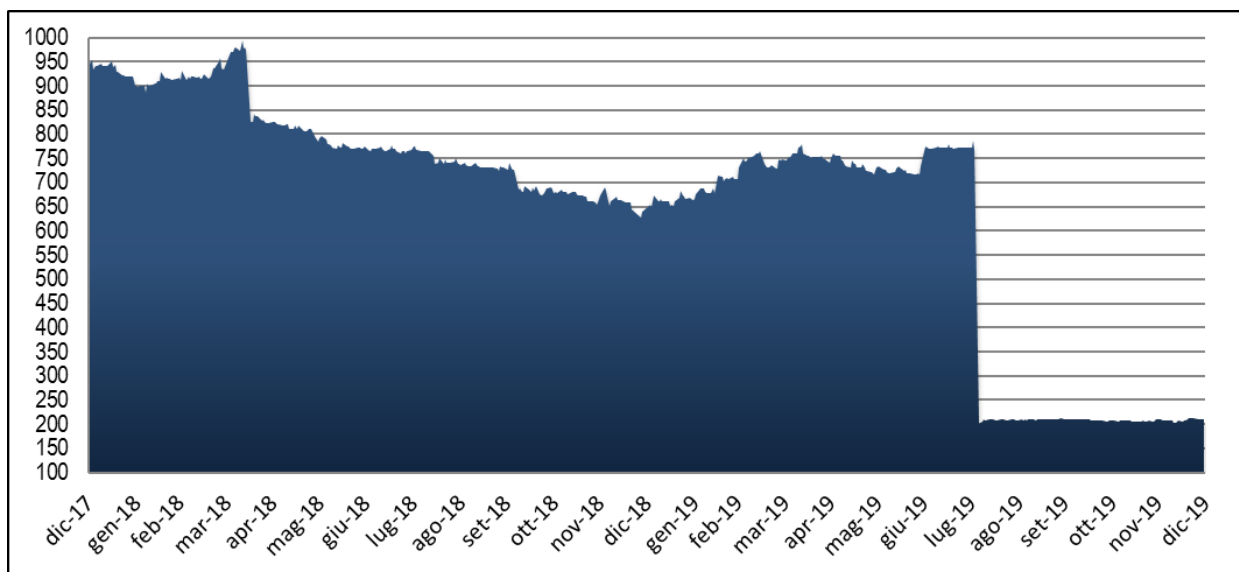
Rispetto all'investimento iniziale, l'incremento di valore realizzato risulta quindi essere pari al 30,60%.

Il Tasso Interno di Rendimento calcolato puntualmente alla data del 31 dicembre 2019 risulta pari all'1,87%.

Il valore di borsa della quota al 31 dicembre 2019 è risultato essere pari a Euro 211,00, con una media riferita al mese di dicembre pari a Euro 207,92 ed una media riferita all'esercizio 2019 pari a Euro 517,75. Il valore massimo rilevato nel periodo, pari a Euro 786,00, si è registrato in data 1° agosto 2019, mentre quello minimo, pari a Euro 200,00, in data 5 agosto 2019. Il decremento del

valore della quota, registrato nel mese di agosto 2019, è legato alla distribuzione di capitale di Euro 90 milioni avvenuta nello stesso mese.

Il volume medio giornaliero degli scambi nel corso dell'anno è stato di n. 157 quote. Di seguito si riporta il grafico dell'andamento del titolo nell'esercizio 2019



Al 31 dicembre 2019 il disallineamento ("sconto") tra il valore della quota rilevato sul mercato (Euro 211,00) e quello della Relazione contabile (Euro 227,684) risulta pari al 7,33% mentre al 31 dicembre 2018 esso risultava del 33,64%.

Di seguito una tabella riepilogativa con evidenza del trend decrescente dello sconto tra il valore di mercato e il valore contabile della quota dal momento della data di quotazione al 31 dicembre 2019:

Esercizio	Nav per quota	Valore di mercato per quota	Sconto(%)
31/12/2001	2.644,122	1.900,00	-28,14%
31/12/2002	2.717,061	1.800,00	-33,75%
31/12/2003	2.822,961	1.910,00	-32,34%
31/12/2004	2.989,086	2.180,00	-27,07%
31/12/2005	3.119,025	2.210,00	-29,14%
31/12/2006	3.419,982	2.222,00	-35,03%
31/12/2007	3.574,275	2.400,00	-32,85%
31/12/2008	3.615,974	1.520,00	-57,96%
31/12/2009	3.629,634	1.950,00	-46,28%
31/12/2010	3.544,240	1.991,00	-43,82%
31/12/2011	3.328,893	1.839,00	-44,76%
31/12/2012	3.106,716	1.428,00	-54,04%
31/12/2013	2.878,885	1.660,00	-42,34%
31/12/2014	2.764,738	1.835,00	-33,63%
31/12/2015	1.953,504	1.202,00	-38,47%
31/12/2016	1.739,239	1.197,00	-31,18%
31/12/2017	1.211,260	936,00	-22,73%
31/12/2018	964,445	640,00	-33,64%
31/12/2019	227,684	211,00	-7,33%

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

- a) il valore contabile viene espresso solo semestralmente tenendo conto delle perizie effettuate dagli Esperti Indipendenti incaricati ai sensi del D.M. 228/1999;
- b) 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. Nel lungo periodo il valore contabile ed il valore di mercato della quota dovrebbero tendere ad allinearsi, fino essenzialmente a coincidere all'approssimarsi della scadenza del FIA stesso, nel caso di UIU prorogata al 31 dicembre 2020 per il completamento del processo di disinvestimento dei cespiti coerentemente al piano di smobilizzo degli asset approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 febbraio 2019.

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 2019 l'intero portafoglio immobiliare del Fondo risulta dismesso.

Si ricorda infatti che, in considerazione dell'accettazione della binding offer avvenuta in data 28 giugno 2019, in data 31 luglio 2019 è avvenuto il rogito dell'immobile di via Boncompagni ad un prezzo pari ad Euro 104.000.000.

Inoltre, nella medesima data, sono stati sottoscritti n. 3 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; per maggiori dettagli si rinvia al § 8.a.

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 nella *binding offer*, per un valore pari ad Euro 445.000.

Con riferimento alla partecipazione della società Stremmata S.p.A., si evidenzia che 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 di evasione relativa alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese.

La cassa che al 19 dicembre 2019 risultava in giacenza (pari ad Euro 4.689.421) è stata trasferita al Fondo Unicredito Immobiliare Uno (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 IVA.

Pertanto, in considerazione della vendita della partecipazione nella società Emporikon S.r.l. e della liquidazione della società Stremmata S.p.A. come sopra esposto, alla data del 31 dicembre 2019 non risultano partecipazioni in società immobiliari.

Valore del patrimonio immobiliare diretto alla fine di ciascun periodo<sup>1</sup>

<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(*)

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

Di seguito sono rappresentati i valori delle partecipazioni in società immobiliari

<b>Società</b>	<b>Valutazione al 31 dicembre 2019</b>	<b>Valutazione al 31 dicembre 2018</b>
Stremmata S.p.A. (1)	0	4.930.350
Emporikon S.r.l. (2)	0	1.930.000
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>6.860.350</b>

(1) La società è stata liquidata in data 19 dicembre 2019.

(2) La partecipazione nella società è stata venduta in data 12 dicembre 2019. Come indicato in precedenza, nel corso del 2019 è avvenuta la rinuncia al credito verso la partecipata per Euro 3.706.323.

<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



## 5. Andamento del mercato immobiliare e dei FIA Immobiliari

Con riferimento al settore dei Fondi immobiliari chiusi quotati, i trend recenti sono stati contrastanti.

Risulta, infatti, in forte crescita il patrimonio detenuto dai Fondi immobiliari italiani, con incremento del 13,8% nel 2018 e prospettive per il 2019 che si attestano circa al 12% (Scenari Immobiliari); in secondo luogo, si registrano trend negativi per ciò che concerne le quotazioni dei Fondi.

Queste infatti, al contrario hanno manifestato storicamente andamenti al ribasso, tuttavia, nel 2019 è stato registrato un incremento rispetto alle quotazioni dell'anno precedente del 17,9% (Il Sole 24 Ore).

Tale dato è derivante da fattori sia generici del mercato azionario, sia specifici del settore.

È evidente come la prossimità della scadenza dei Fondi immobiliari quotati comporti, da un lato, il verificarsi di dismissioni immobiliari rilevanti che influenzano le relative quotazioni mentre, dall'altro, l'applicazione di sconti significativi rispetto al valore di mercato degli immobili stessi.

È opportuno considerare la persistenza della natura mobiliare legata alle quote dei fondi immobiliari, rispetto a quella immobiliare che viene meno al momento della liquidazione del fondo stesso a seguito della dismissione del patrimonio relativo; sulla base di tale considerazione, l'andamento delle performance del mercato mobiliare diviene di riferimento primario e l'indice FTSE MIB dall'inizio dal 2000 ad oggi ha evidenziato performance negative.

È opportuno, inoltre, considerare in modo specifico la fase di liquidazione degli stessi ed effettuare la comparazione delle performance su strumenti similari e, dunque, sui risultati degli altri fondi immobiliari che sono giunti nel processo di liquidazione.

Lo strumento del fondo immobiliare è, infatti, nato in un momento in cui il ciclo immobiliare era in fase ascendente, probabilmente vicino ai valori massimi e, sulla base di tali valori, sono stati stabiliti sia la fase di collocamento, sia il patrimonio insito dei Fondi. I rendimenti attesi furono, dunque, frutto dei trend crescenti dell'epoca.

L'enfasi immobiliare ha spinto gli operatori istituzionali ed i risparmiatori a puntare sulla bontà prospettica di tale settore, portando alla definizione di uno strumento versatile e fruibile per tutte le tipologie di investitori.

Ma successivamente i mercati finanziario ed immobiliare hanno subito una pesante flessione dovuta alla crisi, iniziata nel 2008, che ha avuto impatto sulle quotazioni dei fondi e dei relativi rendimenti.

Tale crisi ha pesantemente ridefinito gli standard di investimento ed i mercati regolamentati. La percezione del rischio ha subito forti modifiche ed anche l'avversità verso quest'ultimo si è intensificata.

In concomitanza con la fase di crisi e con la prima fase di recovery, i fondi immobiliari, nati nei primi anni del nuovo secolo ed aventi durata prestabilita, sono giunti in prossimità della propria scadenza dovendo dunque affrontare la fase di dismissione del patrimonio in un contesto di mercato sfavorevole, trovando il più delle volte, un fattore di sconto ulteriore per la necessità di liquidazione. Spesso infatti si sono verificate cessioni a sconto significativo a scapito del valore di mercato ed in favore del vincolo temporale.

Le quotazioni sul mercato mobiliare hanno poi risentito dell'influsso negativo del mercato immobiliare, in primis, e della riduzione delle aspettative in merito alle performance attese, in secundis.

L'effetto combinato, circa i rendimenti dei Fondi immobiliari chiusi quotati che versano in fase di liquidazione, denota, dunque: i) un incremento delle quotazioni, a fronte di eventi straordinari di dismissione; ii) cui soggiace una naturale alterazione del mercato prettamente immobiliare conseguenza delle logiche intrinseche del mercato mobiliare.

Nella tabella di seguito è rappresentata un'analisi (Il Sole 24 Ore) in cui sono rappresentate le performance dei fondi a scadenza.

Il benchmark di riferimento similare porta ad oggi uno sconto medio significativo rispetto al NAV (al 31/12/2018) denotando gli effetti derivanti dalla prossimità alla scadenza e del periodo di liquidazione di cui sopra.

Di particolare rilievo sono state le chiusure dei fondi intercorse nell'ultimo triennio 2017-2019 con alcune situazioni particolarmente negative in cui si sono registrate perdite rispetto all'investimento iniziale in misura compresa tra 30% ed 88%.

**FONDI CHIUSI QUOTATI**  
dati al 11/07/2019

Nome Fondo e Scadenza	Prezzo	NAV (1)	Sconto (2)	Canoni / Valore Immob. (3)	DIV 12M / Prezzo (4)	Controv Settim Euro (5)	Rendim		Rendim 1 Sett	Rendim 2019	Data Scadenza Massima
							Annuo Prezzo (6)	Annuo NAV (7)			
Atlantic 1 (12/2022)	290,00	477,00	-39,2%	20,9	-	445.298	2,24%	4,97%	3,17%	40,12%	dic-22
Atlantic 2 (12/2018)	-	6,00	0,0%	0,0	-	-	0,00%	7,34%	0,00%	0,00%	dic-18
Estense G.D. (12/2016)*	757,00	422,00	0,0%	0,0	-	-	4,40%	3,56%	0,00%	0,00%	dic-16
Europa Imm. 1 (12/2017)	430,00	491,00	-12,5%	7,8	-	-	-2,85%	-2,53%	-4,02%	3,58%	dic-17
Fondo Alpha (06/2019)	1.160,00	1.952,00	-40,6%	23,8	-	108.256	3,82%	5,20%	0,64%	38,36%	dic-33
Fondo Beta (12/2017)	49,00	102,00	0,0%	0,0	-	-	7,40%	7,77%	0,00%	0,00%	dic-17
Fondo Delta (12/2017)	85,00	85,90	0,0%	0,0	-	-	-1,02%	-0,92%	0,00%	0,00%	dic-17
Imm. Dinamico (12/2020)	123,00	183,00	-32,7%	10,2	-	411.928	-3,79%	-1,26%	0,82%	41,09%	dic-23
Immobiliario 2001 (12/2020)	1.453,00	2.030,00	-28,4%	7,8	-	14.287	-1,00%	0,03%	1,33%	19,08%	dic-22
Invest Real Sec. (12/2016)*	10,00	21,00	0,0%	0,0	-	-	-7,77%	-7,77%	0,00%	0,00%	dic-16
Investistico (12/2018)*	25,00	32,00	0,0%	0,0	-	-	3,58%	3,59%	0,00%	0,00%	dic-18
Med.Re - A (12/2021)	4,00	5,76	-30,5%	24,4	-	8.820	-0,44%	1,95%	3,63%	13,01%	dic-27
Med.Re - B (12/2021)	2,38	3,58	-33,4%	24,4	5,4	186.690	-0,03%	2,01%	2,36%	8,98%	dic-27
Obelisco (12/2018)	-	-	0,0%	0,0	-	-	-6,159%	-6,159%	0,00%	0,00%	dic-18
Opportunità Italia (12/2022)	1.107,00	2.557,00	-56,7%	8,8	4,0	192.880	-12,13%	1,48%	1,37%	16,57%	dic-24
Polis (12/2020)	310,00	408,00	-23,9%	15,0	-	120.763	0,70%	1,01%	-1,08%	33,50%	dic-20
Portfolio Imm. (12/2016)*	467,00	448,00	0,0%	7,9	-	-	-1,32%	-1,40%	0,00%	0,00%	dic-16
Re Europa (12/2019)	1.210,00	1.527,00	-20,7%	19,7	-	230.545	0,55%	1,32%	-0,33%	23,48%	dic-22
Re Italia (12/2019)	1.000,00	1.733,00	-42,3%	22,5	-	106.247	0,35%	2,28%	0,01%	20,66%	dic-21
Risp. Imm. 1 Energia (12/2021)	3.680,00	3.594,00	2,4%	9,2	-	-	-6,16%	-6,32%	0,55%	-17,30%	dic-24
Securifondo (12/2019)	285,00	361,00	-21,1%	3,9	-	6.504	2,67%	2,83%	1,53%	30,84%	dic-19
Socrate (12/2020)	263,00	489,00	-46,2%	12,5	-	56.824	-3,27%	1,23%	5,12%	3,97%	dic-20
Teda (12/2017)	56,00	22,00	0,0%	0,0	-	-	0,00%	8,75%	0,00%	0,00%	dic-17
Unicredito Imm. 1 (12/2020)	773,00	927,00	-16,6%	1,8	-	459.074	1,84%	2,14%	0,39%	20,78%	dic-20
Valore Imm. Glob (12/2019)	514,00	765,00	-39,9%	4,0	-	187.401	0,50%	0,84%	2,09%	-9,28%	dic-22

Fonte: Il Sole 24 Ore

Guida alla lettura

(1) Ultimo NAV annuale disponibile (31/12/2018), rettificato per eventuali dividendi e rimborsi distribuiti.

(2) rapporto tra il prezzo di mercato e il NAV.

(3) Canoni/Valore immobili: è calcolato rapportando l'ultimo dato diffuso sui canoni annui e il valore degli immobili implicito nei prezzi di borsa.

(4) Div. 12m/prezzo: calcolato rapportando il dividendo cumulato negli ultimi 12 mesi rispetto all'ultimo prezzo disponibile. Eventuali distribuzioni di capitale non sono state computate, se debitamente comunicate e dettagliate. Diversi fondi hanno distribuito plusvalenze monetizzate derivanti dalla cessione di immobili e alcuni hanno posto in pagamento proventi riconducibili ad esercizi precedenti.

(5) Controvalore settimanale: somma del controvalore scambiato nelle ultime cinque sedute di borsa.

(6) Rendimento annuo da collocamento (prezzo): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti con riferimento alla data di calcolo della tabella considerando come valore di uscita l'ultimo prezzo di mercato.

(7) Rendimento annuo da collocamento (Nav): tasso annualizzato, tiene conto dei dividendi corrisposti con riferimento alla data di calcolo della tabella considerando come valore di uscita l'ultimo Nav rettificato.

\* Fondi delistati dal 29/12/2016 e dal 17/01/2019

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

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 ("Provvedimento") è in vigore al 4 gennaio 2020; 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. Tra le principali scelte compiute nel Provvedimento si segnala il rafforzamento dei presidi di governo societario della SGR, nonché del sistema dei controlli interni, che sebbene non discenda direttamente dal pacchetto MiFID2/MiFIR, è stato ritenuto opportuno in un'ottica di allineamento tra tutti i soggetti che prestano servizi di investimento.

Il Provvedimento contiene disposizioni applicabili alla SGR nelle seguenti materie:

- 1) governo societario (ruolo, composizione e nomina degli organi sociali, nonché sistemi interni di segnalazione delle violazioni c.d. "whistleblowing");
- 2) funzioni aziendali di controllo, per i quali viene fatto rinvio agli Orientamenti EBA in materia di governance interna, che specificano alcuni aspetti applicativi della disciplina del sistema dei controlli interni;
- 3) politiche e prassi di remunerazione e incentivazione;

4) esternalizzazione delle funzioni operative essenziali o importanti; le generali regole in materia di esternalizzazione sono integrate, tra l'altro, con requisiti specifici in materia di sicurezza dei dati e dei sistemi e dei piani di emergenza;

5) continuità dell'attività, la SGR deve dotarsi di una politica e di sistemi e procedure per assicurare la continuità dell'attività svolta in conformità alle previsioni dettate dall'EBA in materia negli orientamenti sulla governance interna.

Per completezza si rammenta che in attuazione del pacchetto MiFID2/MiFIR, la Consob ha emanato la Delibera n. 20307 "Regolamento recante norme di attuazione del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari" del 15 febbraio 2018, e ha abrogato il Regolamento adottato con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007 (c.d. "Regolamento Intermediari").

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.

\*\*\*

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, 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).

L'obiettivo della quinta direttiva antiriciclaggio è quello di garantire una maggiore trasparenza delle operazioni finanziarie per meglio prevenire e contrastare efficacemente il finanziamento del terrorismo.

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:

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.

I destinatari, tra cui la SGR, devono adeguarsi alle Disposizioni a partire dal 1° gennaio 2020.

## 7. Illustrazione dell'attività di gestione della liquidazione, delle direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e delle linee strategiche future

### a. Attività di gestione della liquidazione

Nel corso del 2019 la SGR ha proseguito l'attività di gestione del patrimonio immobiliare residuo e delle proprie partecipazioni in società immobiliari interamente detenute in coerenza all'attività di dismissione dell'intero patrimonio.

Alla data del 31 dicembre 2019 il portafoglio immobiliare del Fondo risulta interamente dismesso.

### b. L'immobile "Boncompagni"

In data 31 luglio 2019 la SGR ha stipulato l'atto definitivo di compravendita dell'immobile, a tal riguarda si rinvia al § 8.a.

### c. L'immobile di via Dehon

Al 31 dicembre 2019 risultano sottoscritti tutti gli atti definitivi di compravendita dell'immobile, a tal riguardo si rinvia al § 8.a.

### d. L'immobile di via Larga

La SGR ha accettato una offerta vincolante relativa alla dismissione dell'immobile, ed in data 12 dicembre 2019 è stato stipulato il relativo contratto definitivo di compravendita; al riguardo si rinvia al § 8.a.

### e. Centri Commerciali "Le Grange" e "Terni shop"

Durante il 2019 la SGR ha regolarmente proseguito nella gestione delle attività di entrambi i centri commerciali.

La SGR ha accettato una offerta vincolante relativa alla dismissione degli immobili, ed in data 12 dicembre 2019 sono stati stipulati i relativi contratti definitivi di compravendita; al riguardo si rinvia al § 8.a.

## 8. Eventi di particolare importanza per il FIA verificatisi nel periodo

### a. Processo di dismissione del portafoglio immobiliare del Fondo

Nell'ambito della procedura competitiva relativa alla vendita dell'Immobile Boncompagni, avviata dall'advisor finanziario Vitale & Co Real Estate su incarico della SGR in data 17 dicembre 2018 (di seguito, la "**Procedura di Vendita**") - a seguito della ricezione di alcune prime offerte non vincolanti concernenti l'acquisto dell'Immobile Boncompagni e dell'intero portafoglio immobiliare residuo del Fondo UIU costituito da (i) n. 19 unità immobiliari residenziali e pertinenze site in Roma, via Dehon 61 ("**Complesso Dehon**"), (ii) cinque posti auto meccanizzati siti in Milano, via Larga 23 ("**Cespiti Via Larga**"), (iii) un immobile ad uso centro commerciale denominato "Le Grange" sito in Piedimonte San Germano (FR), SS Casilina ("**Complesso Le Grange**"), (iv) un immobile ad uso centro commerciale denominato "Terni Shop" sito in Terni, via Narni 97 ("**Complesso Terni**"), e (v) la partecipazione corrispondente all'intero capitale di Emporikon S.r.l. ("**Quota Emporikon**"). (di seguito il "**Portafoglio Residuo del Fondo UIU**") - in data 22 febbraio u.s., il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato di ammettere alla fase successiva della Procedura di Vendita, quali migliori offerenti, le società GWM Group Holding SA, JP Morgan Asset Management e Invel Italy S.r.l. (di seguito, i "**Migliori Offerenti**"), invitandole allo svolgimento della due diligence e alla successiva eventuale presentazione di offerte vincolanti in relazione all'Immobile Boncompagni e al Portafoglio Residuo del Fondo UIU.

All'esito delle analisi svolte, nei termini previsti dalla Procedura di Vendita, in data 14 giugno u.s. JP Morgan Asset Management e GWM Capital Advisors LLP hanno presentato un'offerta congiunta, avente ad oggetto l'acquisto dell'Immobile Boncompagni e del Portafoglio Residuo del Fondo UIU (l'"**Offerta Congiunta**").

Nello specifico, l'Offerta Congiunta è costituita da due offerte vincolanti di cui una relativa all'Immobile Boncompagni ed una al Portafoglio Residuo del Fondo UIU, da considerarsi in maniera unitaria. L'efficacia delle offerte vincolanti è stata condizionata all'accettazione dell'altra.

Di seguito si compendiano i principali termini e condizioni delle suddette offerte:

- 1) L'offerta relativa all'Immobile Boncompagni è stata sottoscritta da EOIV Italy Investment S.à.r.l. ("EOIV"), società che al momento del closing è stata detenuta al 50% da una società che si avvale della consulenza di JP Morgan Asset Management (UK) Limited e al 50% da un veicolo di investimento detenuto da Italian Real Estate Special Situations II SCS SICAV RAIF, che si avvale della consulenza di GWM Capital Advisors LLP ed è gestito da GWM Asset Management Ltd. EOIV intende nominare quale terzo acquirente un fondo denominato Urban Rigeneration Fund gestito da Savills Investment Management SGR S.p.A. ("Savills") le cui quote saranno detenute da EOIV.

Ai fini dell'acquisizione dell'Immobile Boncompagni è stato offerto un prezzo complessivo pari ad Euro 104.000.000.

L'offerta prevede che da tale importo venga dedotto un ammontare pari ad Euro 2.700.000 che l'acquirente provvederà a versare in escrow al momento del closing a garanzia della corretta esecuzione e completamento di alcuni lavori ambientali in corso sull'asset.

L'offerta prevede il rilascio di dichiarazioni e garanzie da parte del Fondo UIU; a copertura delle dichiarazioni e garanzie e dei relativi obblighi di indennizzo è prevista la stipula di due polizze assicurative (*title risk and W&I*).

- 2) L'offerta relativa al Portafoglio Residuo del Fondo UIU è stata sottoscritta da IRESS GP S.à.r.l., in nome e per conto di Italian Real Estate Special Situations II SCS SICAV RAIF che si avvale della consulenza di GWM Capital Advisors LLP ed è gestito da GWM Asset Management Ltd. Detta società si è riservata la possibilità di nominare un terzo ai sensi dell'art. 1401 c.c. Per l'acquisizione del Portafoglio Residuo del Fondo UIU è stato offerto un prezzo complessivo pari ad Euro 13.000.000. In particolare, l'offerta prevede il rilascio di dichiarazioni e garanzie da parte del Fondo UIU; a copertura delle dichiarazioni e garanzie e dei relativi obblighi di indennizzo è prevista la stipula di polizze assicurative.

A conclusione della Procedura di Vendita, in data 28 giugno u.s., il Consiglio di Amministrazione della Società – tenuto conto di tutte le analisi e verifiche svolte, ivi comprese le valutazioni della funzione di Compliance in merito al conflitto di interesse e della funzione di Risk Management & Evaluation, preso atto del giudizio di congruità rilasciato dall'esperto indipendente con riferimento alla cessione "in blocco" del patrimonio immobiliare del Fondo UIU ad un prezzo pari ad Euro 117 milioni – ha deliberato di accettare l'Offerta Congiunta.

In pari data, la SGR ha inviato ai Migliori Offerenti una lettera recante l'accettazione dell'Offerta Congiunta ed ha provveduto a comunicare al mercato detta informazione in coerenza con la normativa in materia di informazioni *price sensitive*.

Successivamente alla presentazione dell'Offerta Congiunta, GWM ha comunicato la propria disponibilità ad incrementare il prezzo offerto per il "portafoglio residuo", portandolo ad Euro 14.500.000 (con un incremento prezzo pari a Euro 1,5 mln).

L'operazione di compravendita avente ad oggetto il complesso immobiliare Boncompagni è stata perfezionata in data 31 luglio 2019 con atto pubblico di compravendita.

In pari data sono stati stipulati tre contratti preliminari di compravendita tra Europa Risorse Società di Gestione del Risparmio per Azioni S.p.A. ("Europa Risorse"), in nome e per conto del fondo alternativo immobiliare riservato a investitori professionali denominato "IRESS II", aventi ad oggetto rispettivamente (i) n. 19 unità immobiliari e relative pertinenze site in via Dehon, Roma; (ii) cinque posti auto meccanizzati siti Via Larga 23, Milano; (iii) un contratto preliminare di compravendita afferente il centro commerciale denominato "Le Grange" sito in Piedimonte San Germano, il centro polifunzionale denominato "Terni Shop" sito in Terni e la partecipazione corrispondente all'intero capitale di Emporikon S.r.l. Il perfezionamento dei relativi contratti definitivi di compravendita è correlato all'ultimazione di alcune attività amministrative da parte del Fondo entro il 31 dicembre 2019 ed a condizione che entro tale data non siano intervenuti eventi che abbiano un effetto negativo sul valore dei predetti asset per un importo superiore ad Euro 2.900.000,00.

In data 12 dicembre 2019 si è proceduto alla sottoscrizione degli atti definitivi del Portafoglio Residuo di UIU avente ad oggetto il Complesso Terni, il Complesso Le Grange, il Complesso Dehon e i Cespiti di Via Larga, nonché alla cessione della Quota Emporikon. Con riferimento al prezzo di vendita, pari ad Euro 800.000, della Società Emporikon le parti avevano convenuto, che il Prezzo Provvisorio Quota sarebbe stato soggetto ad aggiustamento in funzione degli scostamenti tra il Patrimonio Netto alla data di Riferimento (31 dicembre 2018) e il Patrimonio Netto Rettificato alla data del 30 novembre 2019. Le parti avevano concordato un periodo di tempo pari a 40 giorni lavorativi dalla data del closing (12 dicembre 2019) per comunicare la eventuale contestazione dell'aggiustamento prezzo.

In data 30 gennaio 2020, il Fondo UIU ha completato i lavori ambientali sul complesso immobiliare Boncompagni e sta pertanto perfezionando l'accordo avente ad oggetto lo svincolo dell'ammontare trattenuto in *escrow* dal Notaio. Con la sottoscrizione di tale accordo verrà svincolato a favore del Fondo UIU un importo pari ad Euro 2.400.000,00, mentre una restante parte pari ad Euro 100.000,00 verrà trattenuta sul conto corrente del Notaio fino al completamento di alcune ulteriori attività di smaltimento da completarsi nei prossimi mesi.

Con riferimento alla cessione della Quota Emporikon, in data 10 febbraio 2020 la Società ha ricevuto da parte dell'Acquirente la comunicazione di contestazione dell'aggiustamento prezzo.

A seguito delle interlocuzioni intervenute tra le parti, le stesse hanno convenuto di non applicare alcun aggiustamento prezzo.

#### b. Rimborsi parziali pro-quota e acconti sull'attivo netto di 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.

In data 28 febbraio 2019, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR ha deliberato un rimborso parziale pro-quota, da considerarsi come acconto sull'attivo netto di liquidazione, pari ad **Euro 6.000.000**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un valore pari ad **Euro 37,50**, ovvero pari al 1,50 % del valore di emissione della quota, pari al 3,89 % del valore della quota al 31 dicembre 2018 e al 4,72 % rispetto al prezzo medio di mercato dell'anno 2018.

Tale distribuzione è avvenuta in data 20 marzo 2019.

Di seguito la tabella con l'indicazione dei disinvestimenti a fronte dei quali si è proceduto al suddetto rimborso.

Anno 2018 - Vendita immobile Roma "Via Dehon"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minusvalenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2018	4.965.151	718.153	4.910.748	-	53.342	1,1%	1,1%

Anno 2017 - Vendita immobile Roma "Via Dehon"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minusvalenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2017	4.875.038	758.025	4.102.676	-	4.102.676	100,0%	100,0%

Anno 2017 - Vendita immobile Perugia "Strada San Marco"							
Anno di vendita	Ricavato di vendita	Plusvalenze/minusvalenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2017	4.680.000	448.129	4.231.871	2.387.889	1.843.982	43,6%	100,0%
<b>TOTALE RIMBORSO - DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI -</b>					<b>6.000.000 - per quota 37,50 Euro</b>		

In considerazione della dismissione dell'immobile sito in Via Boncompagni, la cui stipula è avvenuta in data 31 luglio 2019, il Consiglio di Amministrazione in data 1° agosto 2019 ha deliberato di procedere ad un rimborso parziale pro quota, da considerarsi come acconto sull'attivo netto di liquidazione, pari ad Euro 90.000.000, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 562.500, pari al 22,50 % del loro valore di emissione, al 69,49% del valore della quota al 30 giugno 2019 e al 78,18% rispetto al prezzo medio di mercato del 1° semestre 2019.

Tale distribuzione è avvenuta in data 8 agosto 2019.

Di seguito la tabella con l'indicazione dei disinvestimenti a fronte dei quali si è proceduto al suddetto rimborso.

Anno 2018 - Vendita immobile Roma "Via Dehon"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2018	4.965.150,95	741.886,32	4.223.264,63	53.341,69	4.169.922,94	98,7%	100,0%
Anno 2019 - Vendita immobile Roma "Via Dehon"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2019	1.140.000,00	113.736,16	1.026.263,84	-	1.026.263,84	100,0%	100,0%
Anno 2014 - Vendita immobile Milano "Via Larga"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2014	433.000,00	62.868,89	370.131,11	-	370.131,11	100,0%	100,0%
Anno 2015 - Vendita immobile Milano "Via Larga"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2015	260.000,00	63.117,00	196.883,00	-	196.883,00	100,0%	100,0%
Anno 2018 - Vendita immobile Milano "Via Larga"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2018	495.000,00	11.193,00	483.807,00	-	483.807,00	100,0%	100,0%
Anno 2019 - Vendita immobile Roma "Via Boncompagni"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Ricavato netto di vendita (costo storico)	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2019	104.000.000,00	-	104.000.000,00	-	83.752.992,11	80,5%	80,5%
<b>TOTALE RIMBORSO - DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					90.000.000,00	Per quota 562,50	

c. Attività di liquidazione della società Stremmata S.p.A.

Nel corso del primo semestre dell'anno 2015 era stato avviato, come noto, un accertamento ispettivo da parte dell'Agenzia delle Entrate sulla Società riguardante il controllo delle imposte dirette, IRAP ed IVA, relativamente ai periodi d'imposta 2012 e 2013, alla verifica della regolare tenuta delle scritture contabili, nonché alle operazioni di maggiore interesse fiscale, con particolare riferimento al conferimento del contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto l'immobile sito in Via Monte Rosa, Milano, nel Comparto MPO, avvenuto nell'anno 2013.

Ad esito dell'ispezione, l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Milano – Ufficio Controlli ha notificato alla Società, in data 4 dicembre 2015, due Avvisi di Accertamento, (l' "Avviso Anno 2012") e (l' "Avviso Anno 2013"), nei quali sono state sostanzialmente trasfuse le violazioni riscontrate nel PVC, per un importo complessivo pari, rispettivamente ad Euro 1.634,62 (anno 2012) ed Euro 5.717.875,87 (anno 2013).



Il Consiglio di Amministrazione di Stremmata del 13 gennaio 2016 ha deliberato, in relazione all'Avviso Anno 2012, considerato l'importo modesto da corrispondere e la difficoltà nel contrastare il rilievo mosso dall'Agenzia delle Entrate, la definizione agevolata dell'atto, versando, entro il termine (sessanta giorni dalla notifica) l'importo di Euro 1.117,87. Il pagamento dell'imposta è stato effettuato in data 29 gennaio 2016.

In relazione, invece, all'Avviso Anno 2013, lo stesso Consiglio di Amministrazione ha deliberato di presentare, tramite l'assistenza dello studio Pirola Pennuto Zei & Associati, ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale, senza presentare in tal contesto anche l'istanza per la sospensione della riscossione. Contestualmente alla presentazione del ricorso per l'annullamento dell'Avviso Anno 2013, si è provveduto a versare a titolo provvisorio, all'Ufficio competente un terzo delle maggiori imposte accertate e dei relativi interessi, per un importo pari ad Euro 990.082,13. Tale pagamento è avvenuto in data 29 gennaio 2016.

In data 7 giugno 2016, l'Agenzia delle Entrate ha depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Milano le controdeduzioni in merito al ricorso tributario presentato da Stremmata contro l'avviso di accertamento, relativo all'anno d'imposta 2013 per IRES, IRAP e IVA. L'Ufficio ha sostanzialmente riaffermato i propri punti di vista già espressi nell'atto di accertamento cui la Società ha già puntualmente argomentato con il proprio ricorso. Inoltre, l'Ufficio ha accolto la richiesta di applicare le sanzioni ridotte dal 100% al 90% riducendo l'importo delle sanzioni da Euro 2.789.263,2 ad Euro 2.510.336,88, con un risparmio teorico di Euro 278.926,12.

L'udienza per la discussione del ricorso era stata fissata per il 9 maggio 2017. In data 19 giugno 2017 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, ha depositato la sentenza n. 4256/22/17 accogliendo integralmente il ricorso presentato dal contribuente, annullando l'avviso di accertamento e conseguentemente, ai sensi dell'art. 68, co.2, D.lgs. 546/1992, le imposte corrisposte in eccedenza rispetto a quanto statuito dalla sentenza citata, con i relativi interessi maturati e maturandi (Euro 990 mila complessivamente).

In data 2 ottobre 2017, l'Agenzia delle Entrate ha notificato l'atto di appello contro la sentenza della CTP ribadendo i concetti già espressi nell'avviso di accertamento.

La Società ha presentato prontamente le proprie controdeduzioni supportata dai propri consulenti fiscali.

Nel mese di maggio 2018 la Società Stremmata ha ricevuto da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano, il rimborso delle imposte corrisposte a titolo provvisorio, oltre interessi, per un ammontare complessivo pari ad Euro 1.028.806, in seguito alla decisione positiva di primo grado (di cui Euro 929.752 di rimborso versamento imposta e Euro 99.271 di interessi maturati).

In data 18 giugno 2018, la Sezione 21 della Commissione Tributaria Regionale della Lombardia ha emesso la Sentenza n. 2965/2018, depositata il 27/06/2018, confermando il giudizio positivo di primo grado e respingendo l'appello presentato dall'Ufficio (che aveva respinto qualunque ipotesi conciliativa), con compensazione delle spese di lite.

Non risultava improbabile che l'Agenzia, che attualmente godeva della sospensione di nove mesi del termine per l'impugnazione, considerati gli importi in gioco, presentasse ricorso per Cassazione entro il 28 ottobre 2019 per cercare di ribaltare a suo favore l'esito della controversia, rischiando al massimo, in caso di esito negativo, solo la condanna delle spese di giudizio le quali, vista la complessità e l'incertezza della materia, potrebbero venire compensate fra le parti dalla suprema Corte, come avvenuto nei precedenti gradi di giudizio.

Per questa ragione gli amministratori hanno valutato di avvalersi entro il 31 maggio 2019 delle disposizioni di cui all'articolo 6 del D.L. 23.10.2018 n. 119 in materia di definizione agevolata delle controversie tributarie per le liti fiscali pendenti alla data del 24 ottobre 2018 ("pace fiscale") mediante il versamento di un importo, parametrato alla sola imposta, senza applicazione né di sanzioni né di interessi. In particolare, nel caso concreto, in presenza di una sentenza della Commissione Tributaria Regionale favorevole alla società, si aveva la facoltà di definire la controversia con il pagamento del 15% del valore della controversia che in questo caso ammontava ad Euro 418.389. Il pagamento è avvenuto in data 17 maggio 2019 e la presentazione telematica dell'istanza di definizione agevolata è stata effettuata il 22 maggio 2019.

Definite le pendenze fiscali sopra descritte, l'Assemblea degli azionisti, convocata in sede straordinaria - in data 3 dicembre 2019 - ha deliberato la messa in liquidazione volontaria per conseguimento dell'oggetto sociale e la nomina del Liquidatore unico dott. Sabino Di Leo. 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 di evasione relativa alla cancellazione della società dal Registro delle Imprese.

d. **Attività di dismissione della partecipazione in Emporikon S.r.l.**

Si ricorda che la società Emporikon S.r.l. (la "**Società**"), di cui il fondo Unicredito Immobiliare Uno è socio unico ("**Socio Unico**"), è stata funzionale al fondo in quanto detentrica delle licenze dei punti vendita dei Centri Commerciali di Piedimonte San Germano ("**Le Grange**") e Terni ("**Terni Shop**").

In considerazione di quanto sopra, alla luce del fatto che la Società nel corso del 2019 non era ancora riuscita a raggiungere l'equilibrio economico/finanziario e conseguentemente non era riuscita ad onorare i pagamenti nei confronti di UIU, dovuti in forza del contratto di locazione in essere tra le parti, in data 26 giugno 2019, la Società stessa ha richiesto al Socio Unico di rinunciare a parte del credito vantato dal medesimo in modo da evitare di incorrere nella fattispecie prevista dall'art. 2446 del codice civile, ovvero l'erosione del capitale sociale per oltre un terzo. Il Socio Unico ha pertanto provveduto alla rinuncia di un ammontare pari ad Euro 500.000 rispetto ad un credito complessivo pari a circa Euro 3.800.000 al 31 maggio 2019.

Si evidenzia che, in data 31 luglio 2019, è avvenuta la stipula dei contratti preliminari di compravendita del portafoglio immobiliare residuo del Fondo Unicredito Immobiliare Uno e della partecipazione della Società. In tale sede il Fondo Unicredito Immobiliare Uno, nella sua qualità di socio unico, si è impegnato a concedere, in linea con la *Side Letter* sottoscritta con la società promissaria acquirente, uno sconto sul canone di locazione relativo all'anno 2019 e, in linea con il contratto preliminare relativo alla Società, a procedere alla rinuncia integrale dei crediti vantati verso la Società così come ammontano alla data del *closing* (i.e. 12 dicembre 2019) della Compravendita.

Alla luce di quanto sopra in data 29 novembre 2019, il Socio Unico ha provveduto a concedere uno sconto sul canone di locazione pari ad Euro 300.000 a valere sull'esercizio 2019. Inoltre, sempre alla stessa data, il Socio Unico ha provveduto a stralciare *in toto* i crediti vantati verso la Società alla data del 30 novembre 2019, pari ad Euro 3.206.323 oltre a dichiarare di non avere nulla a pretendere fino alla data del *closing*, ovvero fino al 12 dicembre 2019.

In linea con il contratto preliminare che prevedeva, nel giorno del *closing*, la consegna di una situazione patrimoniale al 30 novembre 2019, con conseguente calcolo di una quota aggiustamento prezzo, calcolata come differenza tra il patrimonio netto rettificato al 30 novembre 2019 e il patrimonio netto al 31 dicembre 2018, veniva inviata alla parte promissaria acquirente la comunicazione aggiustamento prezzo provvisorio quote (la "**Comunicazione**").

La parte acquirente, sulla base delle previsioni del contratto preliminare, ha riscontrato la Comunicazione inviata da Torre SGR contestando l'importo comunicato con comunicazione del 10 febbraio 2020 inviata alla SGR.

A seguito delle interlocuzioni intervenute tra le parti, le stesse hanno convenuto di non applicare alcun aggiustamento prezzo.

e. **Fallimento Inserco SpA**

Si evidenzia che, con riferimento alla società Inserco in fallimento, in forza del decreto ingiuntivo emesso su convalida di sfratto in data 27/10/2009 e successivo atto di precetto per il complessivo importo di euro 1.036.211, il Fondo UIU si è insinuato nel Fallimento Inserco SpA, procedimento n. 89/2010, aperto avanti al Tribunale di Udine.

Il credito è stato ammesso per intero tra i chirografi, dunque, anche per il Fondo UIU; tuttavia, all'esito del riparto finale, dedotti i privilegi ed i creditori ipotecari, nessuna somma è stata ripartita tra i creditori chirografari.

Con decreto depositato in data 17 giugno 2019 la procedura di fallimento è stata chiusa.

Alla luce di quanto sopra, in considerazione del fatto che con la conclusione della procedura di fallimento il rapporto in questione può essere considerato definitivamente chiuso, la SGR ha provveduto a stralciare le posizioni in essere verso la società Inserco, dal momento che alla data di chiusura del fallimento, UIU presentava sia una posizione creditoria che una esposizione debitoria verso la medesima, in particolare:

- il credito pari a Euro 1.272.097, già precedentemente svalutato al 100%;
- il debito pari ad Euro 519.699, che è stato dunque rilevato come sopravvenienza attiva in conto economico.

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

Torre non fa parte di alcun gruppo industriale o finanziario. Torre SGR S.p.A. è partecipata al 62,5% da Fortezza RE S.à r.l., società di diritto lussemburghese e, per il restante 37,5%, da Unicredit ed è soggetta al controllo congiunto di Fortezza RE S.à r.l. e UniCredito sulla base di un patto parasociale tra le stesse.

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").

In data 22 dicembre 2017, la SGR ha ricevuto la comunicazione Banca d'Italia n. 1512644/17 del 22/12/2017 avente ad oggetto: "Torre SGR. Acquisizione indiretta di una partecipazione di controllo da parte di SoftBank Group Corp. Trasmissione del provvedimento", con cui l'Autorità di Vigilanza ha comunicato il nulla osta a seguito dell'istanza ai sensi dell'art. 15 del TUF, presentata da SoftBank Group Corp per l'acquisizione indiretta di una partecipazione di controllo in Torre SGR S.p.A.

#### 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 del periodo

Nessun evento da segnalare dopo la chiusura del periodo oltre quanto già riportato nelle sezioni precedenti.

#### 12. Rimborsi parziali pro-quota e acconti sull'attivo netto di liquidazione

Ai sensi dell'art 5 del regolamento di gestione, sono considerati proventi della gestione del Fondo gli utili generati annualmente, al netto delle imposte anche future e con esclusione delle plusvalenze non realizzate, risultanti dalla relazione annuale di gestione che la Società di gestione deve redigere secondo quanto previsto all' art. 15, par. 1, lett. c).

Alla data del 31 dicembre 2019, alla luce del completamento del processo di disinvestimento del portafoglio immobiliare avvenuto nel corso dell'esercizio, il totale dei proventi distribuibili risulta pari a **Euro 22.429.398** ovvero **Euro 140,184** per le **160.000** quote.

Di seguito una tabella di dettaglio:

Proventi 2019	
Utile/Perdita del periodo	(21.881.871)
Minusvalenze non realizzate su immobili	-
Plusvalenze non realizzate su immobili	-
Plusvalenze nette da valutazione (anni precedenti) realizzate nell'esercizio	64.737.069
<b>Totale distribuibile 2019</b>	<b>42.855.198</b>
Residuo proventi anni precedenti non distribuiti	(20.425.801)
Proventi distribuiti nel periodo	-
<b>Provento massimo distribuibile 100%</b>	<b>22.429.398</b>

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 27 febbraio 2020 ha stabilito di non procedere al pagamento dei proventi in considerazione delle disponibilità liquide del Fondo, del rimborso pro quota da considerarsi come acconto sull'attivo, delle previsioni future di cassa e del mantenimento di una riserva coerente con le attività finalizzate alla liquidazione del fondo.

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 2019 un rimborso pro-quota, da considerarsi come acconto sull'attivo, pari a **Euro 14.000.000**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un rimborso di **Euro 87,500**, pari al 3,50% del loro valore di emissione, al 38,4% del valore della quota al 31 dicembre 2019 e al 16,9% rispetto al prezzo medio di mercato dell'anno. Con tale rimborso pro-quota, il totale dell'Equity inizialmente investito, pari ad Euro 400.000.000, risulta totalmente rimborsato.

Di seguito la tabella con l'indicazione dei disinvestimenti a fronte dei quali si potrà procedere al suddetto rimborso.

Anno 2019 - Vendita immobile Roma "Via Boncompagni"							
Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Plusvalenze/minus valenze da realizzo	Costo storico	Ricavato netto di vendita già distribuito	Rimborso pro-quota	% distribuzione su ricavato netto di vendita	% complessiva rimborsata
ANNO 2019	104.000.000	(1.058.019)	105.058.019	83.752.992	14.000.000	13,3%	100%
<b>TOTALE RIMBORSO - DISINVESTIMENTI IMMOBILIARI</b>					<b>14.000.000</b>	Per quota 87,50	

### 13. 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)

La presente Relazione di gestione annuale si compone complessivamente di n. 47 pagine.

Per il Consiglio di Amministrazione

L'Amministratore Delegato

Michele Stella

Roma, 27 febbraio 2020

## Relazione intermedia di liquidazione del FIA Unicredito Immobiliare Uno in liquidazione al 31/12/2019

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2019		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>	-	-	6.860.350	4,34%
A1. Partecipazioni di controllo			6.860.350	4,34%
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>	-	-	130.715.000	82,74%
B1. Immobili dati in locazione			10.600.000	6,71%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili			120.115.000	76,03%
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>	37.128.270	92,62%	17.024.973	10,78%
F1. Liquidità disponibile	37.128.270	92,62%	17.024.973	10,78%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	2.957.136	7,38%	3.392.445	2,14%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	72.864	0,18%	11.566	0,01%
G3. Risparmio di imposta	159.731	0,40%		
G4. Altre	2.724.541	6,80%	167.724	0,11%
G5. Crediti verso locatari	-		3.213.155	2,02%
G5A. Crediti lordi	-		4.872.068	3,08%
G5B. Fondo svalutazione crediti	-		(1.658.913)	-1,06%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>40.085.406</b>	<b>100,00%</b>	<b>157.992.768</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2019	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>3.656.008</b>	<b>3.681.499</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.555	120.032
M2. Debiti di imposta	1.450.742	15.810
M3. Ratei e risconti passivi		16.395
M4. Altre	2.202.711	3.529.262
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>3.656.008</b>	<b>3.681.499</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>36.429.398</b>	<b>154.311.269</b>
Numero delle quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle quote	227,684	964,445
Rimborsi e proventi distribuiti per quota <sup>(*)</sup>	3.037,340	2.437,340

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

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	31/12/19	31/12/18
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi effettuati	386.000.000	290.000.000
Valore unitario delle quote rimborsate	2.412,500	1.812,500

## Relazione intermedia di liquidazione del FIA Unicredito Immobiliare Uno - in liquidazione al 31/12/2019

## SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2019		Relazione del periodo precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(4.917.521)		(1.102.576)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi	(4.917.521)		(1.102.576)	
A1.3 plus/minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>		-		-
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
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)		(1.102.576)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		(15.130.436)		(13.490.224)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	319.346		970.880	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(13.310.508)		729.346	
B3. PLUS/MINUSVALENZE			(12.499.825)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.003.389)		(892.964)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(1.135.885)		(1.797.661)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(15.130.436)		(13.490.224)
<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 realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		(20.047.957)		(14.592.800)

	Relazione al 31/12/2019		Relazione del periodo 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>(14.592.800)</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>(14.592.800)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(1.136.509)</b>		<b>(1.182.949)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(269.253)		(917.256)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(9.209)		(21.897)	
I3. Commissioni depositario	(12.893)		(30.656)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(22.330)		(13.600)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(31.050)		(21.311)	
I6. Altri oneri di gestione	(742.474)		(130.629)	
I7. Spese di quotazione	(49.300)		(47.600)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(697.405)</b>		<b>285.458</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2.528		570	
L2. Altri ricavi	2.425.740		2.011.911	
L3. Altri oneri	(3.125.673)		(1.727.023)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(21.881.871)</b>		<b>(15.490.291)</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita del periodo</b>		<b>(21.881.871)</b>		<b>(15.490.291)</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

La Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2019 (la "Relazione") 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 2019 – 31 dicembre 2019 ("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 Reddituale, 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 2018.

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.

## 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 2019.

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
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 2019 risulta essere di Euro 36.429.398 (Euro 154.311.269 al 31 dicembre 2018). Il valore della quota, dato dal NAV rapportato al numero delle 160.000 quote in circolazione corrisponde ad Euro 227,684 (Euro 964,445 al 31 dicembre 2018).

La variazione negativa del NAV tra il 31 dicembre 2018 ed il 31 dicembre 2019, pari ad Euro 117.881.871, è determinata: i) dalle distribuzioni parziali pro-quota per complessivi Euro 96.000.000, di cui Euro 6.000.000 distribuiti nel mese di marzo 2019 (Euro 37,50 per quota) ed Euro 90.000.000 nel mese di agosto 2019 (Euro 562,50 per quota) e ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 21.881.871 nell'ambito del quale incide in maniera sostanziale la perdita da realizzo derivante dalla vendita del portafoglio residuo e delle partecipazioni in società immobiliari, che ammonta complessivamente ad Euro 18.228.029. In particolare, le perdite realizzate derivanti dalla vendita degli immobili avvenuta in corso d'anno ammontano a Euro 13.310.508. Con riferimento alla perdita derivante dalla vendita della partecipazione Emporikon pari ad Euro 4.836.323 questa è il risultato della differenza tra il valore di vendita (Euro 800.000) e il valore della partecipazione incrementato dalle rinunce ai crediti, intercorse nell'esercizio 2019, esercitate da UIU verso Emporikon per Euro 3.706.323. L'ulteriore perdita deriva dalla liquidazione delle società Stremmata, avvenuta nel mese di dicembre 2019, che ammonta ad Euro 81.198.

La gestione immobiliare corrente ha prodotto un risultato negativo per Euro 15.130.436, gli oneri di gestione sono pari ad Euro 1.136.509, il saldo negativo degli altri ricavi ed oneri ammonta ad Euro 697.405.

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

Alla data della Relazione 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 Relazione 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". Attualmente le quote (codice di negoziazione: QFUNO; codice ISIN: IT0001358479) sono negoziate sul segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles. 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 2019 complessivamente i partecipanti del Fia hanno beneficiato di proventi pari a Euro 99.974.400 (Euro 624,84 per quota), per dettagli in merito all'acconto sull'attivo netto di liquidazione deliberato, si faccia riferimento al paragrafo 12 della Relazione degli Amministratori.

## 7. Emissioni e rimborsi di quote

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al paragrafo 12 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 impieghi 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 nettoSezione I – Criteri di valutazione

Il CDA del 28 aprile 2017 ha approvato la formale messa in liquidazione del FIA con decorrenza 1 gennaio 2018, pertanto a partire da tale data le relazioni di gestione verranno redatte sulla base dei principi e dei criteri di liquidazione. La Relazione pertanto 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".

I criteri di valutazione sono di seguito riepilogati

Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Il FIA non detiene partecipazioni alla data della presente relazione.

Beni immobili

Il FIA non detiene immobili alla data della presente relazione.

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 è stato stimato tenendo conto di tutti i costi e oneri netti, non già ricompresi in altre voci dell'attivo e del passivo, che si prevede di sostenere per la durata della liquidazione (1 anno).

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 2018.

ATTIVITA'	31/12/2019	IN PERCENTUALE (%)	31/12/2018	IN PERCENTUALE (%)
A.STRUMENTI FINANZIARI	-	0,00%	6.860.350	4,34%
B.IMMOBILI E DIRITTI REALI	-	0,00%	130.715.000	82,74%
F.POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	37.128.270	92,62%	17.024.973	10,78%
G.ALTE ATTIVITA'	2.957.136	7,38%	3.392.445	2,14%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>40.085.406</b>	<b>100,00%</b>	<b>157.992.768</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

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

La Società è stata liquidata in data 19 dicembre 2019. 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. A seguito della liquidazione, tali poste sono state trasferite tra le attività di UIU. Si evidenzia che con riferimento ai crediti tributari, gli stessi sono stati richiesti a rimborso IVA.

Si forniscono di seguito le informazioni relative alla partecipazione.

#### A) Titoli nel portafoglio del Fondo:

Titoli nel portafoglio del Fondo	quantità	% del totale titoli emessi	costo di acquisto (*)	valore alla data della relazione	valore alla data della relazione precedente
1) titoli di capitale con diritto di voto	100.000	100%	21.432.962	-	4.930.350
2) titoli di capitale senza diritto di voto	-	-	-	-	-
3) obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	-
4) obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	-
5) altri strumenti finanziari	-	-	-	-	-

(\*) Include anche i versamenti in conto capitale

#### B) Dati di bilancio di Stremmata S.p.A.

Il Consiglio di Amministrazione di Stremmata ha approvato in data 19 dicembre 2019 il bilancio finale di liquidazione della Società, di cui si riportano di seguito i principali dati patrimoniali ed economici.

Si ricorda che alla data del 31 dicembre 2019 la società risulta liquidata.

DATI PATRIMONIALI	BILANCIO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 19/12/2019	ESERCIZIO PRECEDENTE	SECONDO ESERCIZIO PRECEDENTE
1) totale attività	4.849.152	5.394.529	5.499.035
2) partecipazioni	-	-	-
3) immobili	-	-	-
4) indebitamento a breve termine	-	46.179	83.109
5) indebitamento a medio lungo termine	-	418.000	-
6) patrimonio netto	4.849.152	4.930.350	5.415.926

DATI REDDITUALI	BILANCIO FINALE DI LIQUIDAZIONE AL 19/12/2019	ESERCIZIO PRECEDENTE	SECONDO ESERCIZIO PRECEDENTE
1) fatturato*	-	-	-
2) margine operativo lordo	(80.845)	(520.419)	(148.329)
3) risultato operativo	(80.845)	(520.419)	(148.329)
4) saldo proventi/oneri finanziari	(354)	39.001	(213.231)
5) saldo proventi/oneri straordinari**	-	-	-
6) risultato prima delle imposte	(81.199)	(481.418)	(361.560)
7) imposte sul reddito d'esercizio	-	(4.159)	-
8) utile (perdita) netto	(81.199)	(485.577)	(361.560)
9) ammortamenti dell'esercizio	-	-	-

\* si fa riferimento al valore della produzione

\*\* a seguito della riforma contabile 2016 i componenti straordinari del reddito sono stati ricondotti a voce propria

### C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

In riferimento ai criteri e parametri utilizzati per la valutazione si rimanda a quanto descritto nella Sezione I – “Criteri di valutazione”.

### D) Elenco dei beni immobili e dei diritti immobiliari detenuti

Al 19 dicembre 2019 Stremmata S.p.A. non era proprietaria di beni immobili, diritti reali immobiliari e OICR di natura immobiliare; si ricorda che in data 2 febbraio 2015 sono state cedute le quote del Comparto Milan Prime Offices (OICR chiuso di natura immobiliare).

### E) Descrizione delle operazioni

Come noto, a seguito della cessione delle quote del Comparto Milan Prime Offices del fondo immobiliare “Torre Re Fund II” gestito da Torre SGR, avvenuta nel mese di febbraio dell’anno 2015, la Società non ha più svolto alcuna attività operativa.

Non è stato possibile, però, porla in liquidazione a causa del contenzioso con l’Agenzia delle Entrate riguardante il calcolo della sopravvenienza attiva derivante dal conferimento del contratto di leasing immobiliare riguardante l’immobile sito in Milano, Via Monte Rosa, nell’anno 2013. Tale contenzioso, come meglio descritto e rappresentato nel paragrafo 8(c) della Relazione degli amministratori sull’andamento, è stato definito nel mese di maggio 2019 con il pagamento del 15% del valore della controversia (Euro 418.000) e presentazione telematica dell’istanza.

Definita la pendenza fiscale sopra descritta, in data 3 dicembre 2019 è stata deliberata la messa in liquidazione volontaria e la nomina del Liquidatore. La liquidazione è avvenuta il 19 dicembre 2019.



**A1.2 Emporikon S.r.l.**

In data 31 luglio 2019, è avvenuta la stipula dei contratti preliminari di compravendita del portafoglio immobiliare residuo del Fondo Unicredito Immobiliare Uno e della partecipazione della Società Emporikon, il cui atto di rogito è stato perfezionato in data 12 dicembre 2019.

La partecipazione è stata detenuta dal FIA sin dalla costituzione della società, avvenuta in data 3 aprile 2006. La società ha 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.

Si evidenzia che la società era funzionale al FIA in quanto gestore delle licenze commerciali dei centri commerciali di Piedimonte e Terni. Tali licenze sono state vendute insieme alla partecipazione Emporikon alla data del 12 dicembre 2019.

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

**A) Titoli nel portafoglio del Fondo:**

Titoli nel portafoglio del Fondo	quantità	% del totale titoli emessi	costo di acquisto (*)	valore alla data della relazione	valore alla data della relazione precedente
1) titoli di capitale con diritto di voto	2.500.000	100%	7.066.323	-	1.930.000
2) titoli di capitale senza diritto di voto	-	-	-	-	-
3) obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	-
4) obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	-
5) altri strumenti finanziari	-	-	-	-	-

(\*) Include anche i versamenti in conto capitale fronte delle varie rinunce ai crediti effettuate fino al 30 novembre 2019

Alla data della seguente relazione il valore della partecipazione è pari a zero in virtù della vendita avvenuta il 12 dicembre 2019.

**B) Dati di bilancio di Emporikon S.r.l.**

In data 12 dicembre 2019, il Consiglio di Amministrazione di Emporikon ha approvato la Situazione Infrannuale della società al 30 novembre 2019, data fissata convenzionalmente con la parte acquirente della partecipazione per calcolare il Patrimonio netto alla data della vendita.

Il Risultato netto a tale data è pari ad un utile di Euro 120.623 principalmente dovuto allo sconto sul canone concesso da UIU a valere sul 2019.

DATI PATRIMONIALI	ULTIMA SITUAZIONE CONTABILE ANTE CESSIONE 30/11/2019	ESERCIZIO PRECEDENTE	SECONDO ESERCIZIO PRECEDENTE
1) totale attività	6.577.896	6.236.671	5.839.108
2) partecipazioni			
3) immobili			
4) indebitamento a breve termine	1.010.868	4.496.590	3.879.674
5) indebitamento a medio lungo termine			
6) patrimonio netto	5.567.028	1.740.081	1.959.434

DATI REDDITUALI	ULTIMA SITUAZIONE CONTABILE ANTE CESSIONE 30/11/2019	ESERCIZIO PRECEDENTE	SECONDO ESERCIZIO PRECEDENTE
1) fatturato*	2.213.107	1.966.757	1.997.133
2) margine operativo lordo	618.374	(325.729)	(416.620)
3) risultato operativo	143.690	(559.567)	(713.674)
4) saldo proventi/oneri finanziari	(1.392)	(452)	1.376
5) saldo proventi/oneri straordinari**	-	-	-
6) risultato prima delle imposte	142.298	(560.019)	(712.298)
7) imposte sul reddito d'esercizio	(21.675)	(19.334)	-
8) utile (perdita) netto	120.623	(579.353)	(712.298)
9) ammortamenti dell'esercizio	(161.993)	(168.363)	(212.903)

\* si fa riferimento al valore della produzione

\*\* a seguito della riforma contabile 2016 i componenti straordinari di reddito sono stati ricondotti a voce propria

### C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

In riferimento ai criteri e parametri utilizzati per la valutazione si rimanda a quanto descritto nella Sezione I – “Criteri di valutazione”.

### D) Elenco dei beni immobili e dei diritti immobiliari detenuti

Alla data del 12 dicembre 2019, la società Emporikon era proprietaria di un impianto fotovoltaico.

### E) Descrizione delle operazioni

Emporikon è titolare di licenze commerciali per la gestione del centro commerciale “Le Grange” di proprietà del FIA e delle licenze di alcuni spazi relativi all’asset di Terni, anch’esso di proprietà del FIA..

## **II.2 STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI**

Al 31 dicembre 2019 il FIA non detiene strumenti finanziari quotati nè vi è stata operatività in tali strumenti finanziari nel corso del 2019.

## **II.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI**

Al 31 dicembre 2019 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 2019.

## **II.4 BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI**

Alla data del 31 dicembre 2019 è 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 - Stezzano	39.150	22/12/2000	-1.965.554	2.325.999	05/12/2005	3.500.000		-37.620	1.496.826
Lombardia - Stezzano	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 Mutilati		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	446.268
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 Nami 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 2019 risulta essere pari ad Euro 37.128.270 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	31/12/2019
G1.	Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate	-
G2.	Ratei e risconti attivi	72.864
G3.	Risparmio di imposta	159.731
G4.	Altre	2.724.541
G5.	Crediti verso Locatari	-
<b>Totale</b>		<b>2.957.136</b>

La sottovoce G2 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2019
Risconti attivi provvigioni SGR	55.101
Risconti attivi commissioni banca depositaria	17.763
<b>Totale</b>	<b>72.864</b>

La sottovoce G4 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2019
Crediti verso Terzi	2.500.000
Anticipi sulle lavorazioni	91.547
Crediti diversi	80.402
Altre attività	13.557
Fornitori c/anticipi	11.697
Fatture da emettere	11.514
Nota di credito da ricevere	10.225
Depositi cauzionali utenze	5.599
<b>Totale</b>	<b>2.724.541</b>

La voce G.4 include prevalentemente i crediti verso terzi che sono interamente riferiti all'ammontare relativo al prezzo di vendita dell'asset di via Boncompagni, trattenuto in escrow dal notaio a garanzia della corretta esecuzione e completamento di alcuni lavori ambientali sull'asset, che sono stati completati nel mese di gennaio 2020. L'Escrow, inizialmente previsto per Euro 2.700.000, è stato utilizzato per circa Euro 200.000 in virtù di lavori che sono stati completati nel mese di gennaio 2020. Si prevede il rilascio di tale Escrow per Euro 2.400.000 nel mese di marzo 2020 e i restanti Euro 100.000 entro il mese di giugno 2020.

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 della Relazione il FIA non presenta alcun finanziamento.

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

Alla data di chiusura della Relazione il FIA non presenta operazioni della specie.

**III.3 Strumenti finanziari derivati**

Al 31 dicembre 2019 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 2019.

**III.4 Debiti verso partecipanti**

Non ci sono debiti verso i partecipanti alla data di chiusura della Relazione.

**III.5 Altre passività**

La tabella riportata di seguito fornisce la composizione delle sottovoci M1, M2, M3, e M4 e della situazione patrimoniale.

Voce	Descrizione	31/12/2019
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.555
M2.	Debiti di imposta	1.450.742
M3.	Ratei e risconti passivi	-
M4.	Altre	2.202.711
M5.	Debiti per cauzioni ricevute	-
<b>Totale</b>		<b>3.656.008</b>

La sottovoce M1 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2019
Provvigioni ed oneri Banca Depositaria	2.555
<b>Totale</b>	<b>2.555</b>

La sottovoce M2 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2019
Erario C/IVA pro-rata	749.395
Erario C/IVA liquidazione	683.175
Erario c/ritenute d'acconto	18.172
<b>Totale</b>	<b>1.450.742</b>

Tale sottovoce accoglie il debito IVA pro-rata rideterminato a seguito della vendita dell'immobile di via Boncompagni, oltre che l'IVA a debito maturata sulle vendite effettuate nel mese di dicembre 2019.

La sottovoce M4 risulta così composta:

Descrizione	31/12/2019
Fondo rischi e oneri	818.000
Fondo oneri di liquidazione	545.070
Debiti per fatture da ricevere	477.737
Debiti per ritenute a garanzia	176.891
Debiti verso fornitori	138.159
Debiti per fatture da ricevere pro forma	26.508
Debiti diversi	12.359
Depositi cauzionali passivi	10.639
Anticipi da clienti	(2.652)
<b>Totale</b>	<b>2.202.711</b>

Il fondo rischi e oneri pari a Euro 818.000, fa riferimento prevalentemente al procedimento di accertamento tecnico preventivo sul complesso di via Dehon, per il quale sono in corso negoziati a fini conciliativi tra le parti, alla causa Ediltecnica e ad eventuali spese da sostenere con riferimento all'asset di Via Larga.

Il fondo oneri di liquidazione è stato predisposto in linea con l'OIC 5 e ricomprende la stima dei costi e degli oneri netti non ricompresi nelle altre voci, e che si prevede di sostenere nel corso dell'esercizio 2020 fino alla liquidazione del fondo.

I debiti per fatture da ricevere fanno riferimento prevalentemente ad appalti e lavori di manutenzione in fase di conclusione sugli immobili venduti, mentre i debiti verso fornitori fanno riferimento per Euro 75 mila a due fatture aperte verso la società Ediltecnica relative all'anno 2010 e per le quali risulta ancora aperta una causa legale, e per gli importi residui a costi ordinari del fondo.

#### Sezione IV – Il valore complessivo netto

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

#### PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITA' - FINO AL 31 DICEMBRE 2019

	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 provenienti 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	(110.005.215)	- 27,50%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	(5.551.692)	- 1,39%
M. Imposte complessive	(10.145.828)	- 2,54%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATI	(386.000.000)	- 96,50%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	(99.974.400)	- 24,99%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	122.403.798	30,60%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2019	36.429.398	9,11%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE		
<b>TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE</b>	<b>1,87%</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. Torre SGR S.p.A. è partecipata al 62,5% da Fortezza RE S.à r.l., società di diritto lussemburghese e, per il restante 37,5%, da Unicredit ed è soggetta al controllo congiunto di Fortezza RE S.à r.l. e UniCredit sulla base di un patto parasociale tra le stesse.

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").

In data 22 dicembre 2017, la SGR ha ricevuto la comunicazione Banca d'Italia n. 1512644/17 del 22/12/2017 avente ad oggetto: "Torre SGR. Acquisizione indiretta di una partecipazione di controllo da parte di SoftBank Group Corp. Trasmissione del provvedimento". L'Autorità di Vigilanza ha comunicato il nulla osta a seguito dell'istanza ai sensi dell'art. 15 del TUF, presentata da SoftBank Group Corp ("Softbank") per l'acquisizione indiretta di una partecipazione di controllo in Torre SGR S.p.A. nell'ambito dell'operazione di acquisto di Fortress, soggetto attualmente al vertice della catena partecipativa di controllo della SGR ("l'Operazione").

Successivamente, in data 5 gennaio 2018, è pervenuta a Torre da parte di Softbank la notifica relativa al perfezionamento dell'Operazione con la rappresentazione della nuova catena di controllo.

*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 2019 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 2019 non ci sono fidejussioni ricevute a garanzia dei canoni di locazione degli immobili.

*V.6 Ipotecche che gravano sui beni immobili*

Al 31 dicembre 2019 non insistono ipoteche sugli immobili del FIA.

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

Le perdite da realizzo in società non quotate sono relative alla vendita della partecipazione della società Emporikon per Euro 4.836.323 e alla liquidazione della partecipazione Stremmata per Euro 81.198.

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzo	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
<b>A. Partecipazioni in società non quotate</b>	(4.917.521)	-	-	-
1. di controllo	(4.917.521)	-	-	-
2. non di controllo	-	-	-	-
<b>B. Strumenti finanziari non quotati</b>	-	-	-	-
1. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
2. Titoli di debito	-	-	-	-
3. Parti di OICR	-	-	-	-
<b>C. Strumenti finanziari quotati</b>	-	-	-	-
1. Titoli di debito	-	-	-	-
2. Titoli di capitale	-	-	-	-
3. Parti di OICR	-	-	-	-

La minusvalenza da realizzo relativa alla partecipazione Emporikon è data dalla differenza tra il prezzo corrisposto dalla controparte (pari ad Euro 800.000) ed il valore di carico della partecipazione alla data di cessione della stessa (12 dicembre 2019).

In particolare il valore di carico a tale data risultava pari al valore al 31 dicembre 2018 (pari a Euro 1.930.000) maggiorato delle rinunce ai crediti maturati nei confronti della partecipata per Euro 3.706.323.

## Sezione II - Beni immobili

La tabella seguente mostra il risultato economico dell'esercizio sui beni immobili.

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili Residenziali	Immobili Commerciali	Immobili Industriali	Terreni	Altri
<b>1. PROVENTI</b>	-	195.138	-	-	124.207
1.1 Canoni di locazione non finanziaria	-	191.824	-	-	94.787
1.2 Canoni di locazione finanziaria	-	-	-	-	-
1.3 Altri proventi	-	3.315	-	-	29.420
<b>2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI</b>	(7.043.637)	(4.057.889)	-	-	(2.208.983)
2.1 Beni Immobili	(7.043.637)	(4.057.889)	-	-	(2.208.983)
2.2 Diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE</b>	-	-	-	-	-
3.1 Beni Immobili	-	-	-	-	-
3.2 Diritti reali immobiliari	-	-	-	-	-
<b>4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI</b>	(151.638)	(210.146)	-	-	(641.606)
<b>5. AMMORTAMENTI</b>	-	-	-	-	-
<b>6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE</b>	(4.791)	(232.869)	-	-	(898.225)
<b>TOTALE GESTIONE BENI IMMOBILI</b>	<b>(7.200.065)</b>	<b>(4.305.765)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.624.606)</b>

## Sezione III – Crediti

Il FIA non è stato titolare di Crediti nel periodo di riferimento della Relazione.

## Sezione IV – Depositi bancari

Il FIA non è stato titolare di Depositi bancari nel periodo di riferimento della Relazione.

## Sezione V – Altri beni

Il FIA non ha posseduto Altri beni nel periodo di riferimento della Relazione.

## 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 della Relazione, 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 1.136.509 è dettagliata nella seguente tabella

Descrizione	31/12/2019
Altri oneri di gestione	(742.474)
Provvigione di gestione SGR	(269.253)
Spese di quotazione	(49.300)
Spese pubblicazione prospetti ed informativa al pubblico	(31.050)
Oneri per esperti indipendenti	(22.330)
Commissioni del depositario	(12.893)
Costo per il calcolo del valore della quota	(9.209)
<b>TOTALE ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(1.136.509)</b>

- gli "Altri Oneri di gestione" per un totale pari ad Euro 742.474, si riferiscono prevalentemente ai costi per spese legali (pari ad Euro 562.506), spese di revisione (Euro 40.033), consulenze fiscali (Euro 43.301), spese notarili (Euro 22.695), altri oneri di gestione del fondo (Euro 28.364), consulenze varie (Euro 20.305), spese di marketing (Euro 20.000), contributi consob (5.270)
- Le "Provvigioni di gestione SGR" per complessivi Euro 269.253, 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 9.209.

#### 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	269	0,28%	0,67%					
- provvigioni di base	269	-	-					
2) Costo per il calcolo del valore della quota	9	0,01%						
3) Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe	-	-						
4) Compenso del depositario	13	0,01%	0,03%					
5) Spese di revisione del Fondo	40	0,04%						
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	22	0,02%	0,06%					
8) Oneri di gestione degli immobili	2.140	2,24%	5,34%					
9) Spese legali e giudiziarie	-	-						
10) Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	31	0,03%						
11) Altri oneri gravanti sul fondo								
- spese varie	103	0,11%						
- spese notarili	23	0,02%						
- spese legali	563	0,59%						
- altre consulenze	20	0,02%						
- consulenze fiscali	43	0,05%						
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI</b>	<b>3.277</b>	<b>3,44%</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>3.277</b>	<b>3,44%</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. Alla data della presente Relazione non ricorrono i presupposti previsti dal regolamento del FIA per l'accantonamento della commissione.

### *VII.3 Remunerazioni*

La remunerazione totale corrisposta nell'esercizio 2019 dalla SGR al personale (escludendo l'Amministratore Delegato in quanto non dipendente di Torre SGR) è ammontata ad 1.754.165, di cui Euro 1.590.331 riferita alla componente fissa ed Euro 163.834 alla componente variabile (questa riferita al sistema incentivante dell'anno 2018) per un totale di n. 36 beneficiari; il FIA non ha corrisposto carried interest.

La remunerazione totale del personale coinvolto nella gestione e attribuibile al FIA è ammontata ad Euro 123.880, di cui Euro 109.702 riferita alla componente fissa ed Euro 14.178 alla componente variabile.

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 525.288;
- responsabili delle funzioni di controllo: Euro 329.445;
- altri risk-takers: Euro 94.412;
- altri responsabili di funzione: Euro 112.346.

La proporzione della remunerazione totale del personale attribuibile al FIA rispetto al totale della remunerazione della SGR risulta del 7,1% ed è riferita a n. 23 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 componente fissa della remunerazione è calcolata secondo gli accordi contrattuali con i beneficiari e in relazione a quanto previsto dal CCNL applicato di volta in volta vigente. La componente variabile viene determinata sulla base delle politiche di remunerazione approvate annualmente dall'assemblea dei soci della SGR e del sistema di remunerazione approvato anch'esso annualmente dal Consiglio

## Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

ALTRI RICAVI ED ONERI	31/12/2019
<b>L1. Interessi attivi su disponibilità liquide:</b>	<b>2.528</b>
Interessi Attivi su disp. Liquide	2.528
<b>L2. Altri ricavi:</b>	<b>2.425.740</b>
Decremento oneri futuri	1.401.674
Sopravvenienze attive	1.024.056
Altri Interessi Attivi	6
Arrotondamenti attivi	4
<b>L3. Altri oneri:</b>	<b>(3.125.673)</b>
Accordi transattivi	(1.132.371)
Accantonamenti Fondo Rischi	(793.000)
Sopravvenienze passive	(624.820)
Acc.to fondo oneri di liquidazione	(375.070)
IVA indetraibile Pro-rata	(161.300)
Interessi passivi su conti corrente	(19.960)
Altri oneri	(17.297)
Spese e commissioni bancarie	(1.829)
Interessi passivi di mora	(26)
<b>Totale altri ricavi e oneri</b>	<b>(697.405)</b>

La sottovoce "Sopravvenienze attive" è costituito prevalentemente: (i) dal rilascio dell'accantonamento a Fondo rischi pari a Euro 20.000 effettuato nei precedenti esercizi relativo al contezioso Sercom che a seguito della vendita del portafoglio residuo di UIU viene trasferito di diritto all'acquirente Europa Risorse; (ii) dallo stralcio della posizione debitoria verso Inserco pari a circa Euro 520.000, di cui per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo 8 punto e della presente relazione; (iii) dal rilascio del fondo svalutazione crediti 2018 relativo al tenant Emporikon per Euro 385.000; (iv) la parte è relativa a costi residuali di competenza dell'esercizio precedente. Il decremento oneri futuri si riferisce al rilascio dell'accantonamento effettuato l'anno precedente per oneri effettivamente sostenuti nel periodo.

La voce "accordi transattivi" è interamente riferita ad incarichi relativi all'immobile di via Boncompagni.

Le "sopravvenienze passive" si riferiscono prevalentemente (per Euro 588.095) all'iva indetraibile maturata negli esercizi precedenti a fronte del ricalcolo della percentuale pro-rata. Con riferimento alla voce IVA indetraibile pro-rata questa è il risultato di quanto appena descritto relativamente all'esercizio 2019.

L'accantonamento al Fondo "oneri di liquidazione" si riferisce ai costi stimati relativi alla liquidazione del fondo, come già commentato nella sezione III "Altre passività".

## 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<sup>2</sup>; 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 (aliquota elevata dal decreto legge n. 112/2008).

<sup>2</sup> Fino al 26 giugno u.s., tali cessioni erano ex lege esenti IVA

<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.

In particolare, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 19/E del 27 giugno 2014, la misura della nuova aliquota si applica:

- "sulla parte dei proventi distribuiti in costanza di partecipazione all'organismo di investimento dal 1° luglio 2014. A tal fine, rileva la data di messa in pagamento dei proventi a prescindere dalla data della delibera di distribuzione";
- "sui proventi di ogni tipo realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014 in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni. In tal senso, detti proventi si considerano realizzati alla data di regolamento dell'operazione".

Sono pertanto ritenuti imponibili ai fini della ritenuta:

- l'ammontare dei proventi distribuiti riferibili a ciascuna 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° gennaio 2012.

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

1. la modifica del regime di tassazione, ai fini delle imposte dirette, dei partecipanti ai FIA immobiliari in funzione della loro natura e dell'entità della partecipazione dai medesimi detenuta. In particolare, mantengono l'attuale regime di tassazione, a prescindere dalla quota di partecipazione, i seguenti "soggetti istituzionali": lo Stato e gli enti pubblici, gli OICR, le forme di previdenza complementare ed enti di previdenza obbligatoria, le imprese di assicurazione limitatamente agli investimenti destinati alla copertura delle riserve tecniche, gli intermediari bancari e finanziari assoggettati a forme di vigilanza prudenziale residenti e costituiti all'estero in paesi o territori che consentano uno scambio di informazioni volto ad individuare i beneficiari effettivi del reddito sempreché inclusi nella "white list" nonché gli enti che perseguano le finalità previste dalle legge sulle fondazioni bancarie, le società residenti che perseguano esclusivamente finalità mutualistiche, le società o i veicoli contrattuali partecipati in misura superiore al 50% dai soggetti appena indicati;
2. il mantenimento dell'attuale regime di tassazione anche per i partecipanti "non istituzionali" che detengono 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 detengono 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 detengono 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.

---

Inoltre, sulla base del regime transitorio contenuto nel medesimo comma 12 dell'art. 3 del decreto, sui proventi realizzati a decorrere dal 1° luglio 2014, se riferibili ad importi maturati fino al 30 giugno 2014, continua ad applicarsi l'aliquota nella misura del 20 per cento. Il regime transitorio si applica sia ai redditi di capitale che ai redditi diversi di natura finanziaria.

La Circolare ha chiarito tuttavia che la distribuzione dei proventi periodici non usufruisce del regime transitorio (rileva unicamente la data di messa in pagamento, cosicché si applica la ritenuta nella misura del 26% sull'intero ammontare dei proventi la cui data di messa in pagamento risulta successiva al 30 giugno 2014), che trova applicazione pertanto in caso di realizzo di un provento (reddito di capitale o plusvalenza) in sede di rimborso, cessione o liquidazione delle quote o azioni.

Ai fini dell'individuazione dei proventi maturati al 30 giugno 2014, cui è riconosciuta l'applicazione dell'aliquota del 20 per cento, occorre verificare la riconducibilità degli stessi al numero delle quote o azioni possedute a tale data, secondo i criteri forniti dalla medesima Circolare.

**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, va ricordato che le comunicazioni periodiche alla clientela 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) ha stabilito che a decorrere dal 2014 sale dall'1,5 al 2 per mille l'aliquota dell'imposta di bollo sulle comunicazioni periodiche alla clientela relative a prodotti finanziari, compresi i depositi bancari e postali, anche se rappresentati da certificati. Viene abolita la soglia minima di imposta prima fissata a 34,20 euro mentre aumenta la soglia massima dell'imposta dovuta per i quotisti diversi dalle persone fisiche, che sale da 4.500 a 14.000 euro.

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

**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.

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 degli immobili 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 Risk Management & Evaluation, 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 Risk Management & Evaluation, 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 immobili detenuti dai FIA gestiti dalla SGR, al fine di disciplinare:

- le politiche, le procedure e le metodologie di valutazione delle attività facenti parte del patrimonio dei FIA;
- il processo di selezione e conferimento dell'incarico di Esperto Indipendente per i fondi gestiti;
- l'individuazione della funzione preposta alla valutazione dei beni e i presidi finalizzati sia a garantire l'indipendenza funzionale-gerarchica della stessa rispetto a quella di gestione, sia a prevenire i conflitti di interessi del personale addetto a tale funzione;
- 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 dei processi decisionali in conformità con quanto prescritto dalla vigente normativa;
- 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;
- il contenuto minimo dei contratti relativi al conferimento degli incarichi di valutazione agli Esperti Indipendenti;
- 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 resta applicabile attese le previsioni di cui al Decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30, attuativo dell'art. 39 del TUF, 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, diffuse in data 27 maggio 2010 e trasmesse alla Banca d'Italia ed alla Consob.

#### c. Altre informazioni ulteriori

- 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 della presente Relazione annuale il NAV del FIA è positivo, il livello di leva finanziaria utilizzata, calcolato con il metodo degli impegni risulta e pari a 1,10 mentre lo stesso calcolato con il metodo lordo risulta pari a 0,08.
- 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, 27 febbraio 2020