



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-10-2017	Data/Ora Ricezione 28 Aprile 2017 18:34:06	MIV - Quote
--	---	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 88733

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli

Tipologia : IRAG 01; IROS 18

Data/Ora Ricezione : 28 Aprile 2017 18:34:06

Data/Ora Inizio : 28 Aprile 2017 18:49:07

Diffusione presunta

Oggetto : Comunicato Fondo UIU -Delibera di liquidazione, ricorso al periodo di grazia, approvazione della relazione annuale e rimborsi pro quota

Testo del comunicato

Egregi Signori,
si trasmette quanto in oggetto.

Cordiali saluti

Valentina Peserico

Torre SGR



**COMUNICATO STAMPA
AI SENSI DELL'ART. 36 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO
CON DELIBERA CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

Approvati liquidazione e periodo di grazia

**Approvata la relazione annuale di gestione
al 31 dicembre 2016**

Valore complessivo netto del FIA: Euro 278.278.278

Valore unitario della quota: Euro 1.739,239

**Dalla data di avvio del FIA incremento di valore del 45,06%.
Distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 302 milioni**

Deliberato ulteriore rimborso pro-quota di Euro 64 milioni

Roma, 28 aprile 2017 - Si comunica che in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. ha approvato la messa in liquidazione del fondo denominato "Unicredito Immobiliare Uno" (il "**Fondo**" o il "**Fondo UIU**") con decorrenza 1° gennaio 2018 e, contestualmente, ha deliberato di ricorrere al Periodo di Grazia per ultimare le procedure di smobilizzo degli attivi, con conseguente proroga dal 31 dicembre 2017 al 31 dicembre 2020 del termine di durata del fondo.

La decisione di avvalersi del Periodo di Grazia per il completamento della liquidazione degli asset presenti nel portafoglio del Fondo UIU è stata assunta ad esito di un attento e ponderato confronto tra i possibili valori di cessione degli immobili nell'ipotesi di conclusione del procedimento di dismissione alla data del 31 dicembre 2017 ("**Scenario di Liquidazione al 2017**") e quelli invece stimabili nel caso in cui la liquidazione dei cespiti si protraesse sino alla data del 31 dicembre 2020 ("**Scenario di Liquidazione nel Periodo di Grazia**").

Nello specifico, dalle risultanze del predetto confronto è emerso che l'eventuale completamento della liquidazione del portafoglio di UIU alla scadenza del 31 dicembre 2017 recherebbe un significativo pregiudizio ai partecipanti al predetto fondo in quanto:

- a) darebbe luogo ad una cessione degli asset in portafoglio ad uno sconto medio di circa il 26% rispetto al valore di mercato degli asset del Fondo alla data del 31 dicembre 2016 (aggiornato alla luce della valutazione resa dall'Esperto Indipendente relativa all'immobile sito in Via Boncompagni) e una perdita di circa 67 milioni di euro sul valore del patrimonio complessivo netto ("**NAV**") alla medesima data (-24%);
- b) priverebbe i partecipanti di possibili distribuzioni future per un importo stimato complessivamente in circa 61 milioni di euro nonché della correlata aspettativa di ottenere flussi di cassa, nell'arco dei tre anni di durata del Periodo di Grazia, maggiorati del 28,9% rispetto all'ammontare complessivo delle distribuzioni che i medesimi partecipanti potrebbero ricevere nell'ambito dello Scenario di Liquidazione al 2017;
- c) determinerebbe una riduzione dell'IRR all'1,80% e comporterebbe una perdita di rendimento effettivo per il partecipante pari al 35% rispetto al tasso interno di rendimento stimabile nell'ambito dello Scenario di Liquidazione nel Periodo di Grazia (2,43%).

L'opportunità della scelta di ricorrere al Periodo di Grazia per ottimizzare i risultati del procedimento di liquidazione degli attivi è stata altresì confermata dal parere di congruità reso dall'*advisor* indipendente Nomisma e dalle *opinion* degli esperti di cui quest'ultimo si è avvalso; nello specifico, il predetto *advisor* ha verificato la validità delle assunzioni contenute nel piano di smobilizzo elaborato dalla SGR e attestato che il completamento della vendita degli asset entro il termine del 31 dicembre 2017, considerate le caratteristiche specifiche degli immobili in portafoglio e le oggettive condizioni di mercato, determinerebbe una perdita significativa rispetto al valore del NAV del Fondo al 31 dicembre 2016, comprimerebbe l'IRR finale del partecipante rispetto al tasso interno di rendimento che si potrebbe ottenere nello Scenario di Liquidazione nel Periodo di Grazia e priverebbe i partecipanti dell'aspettativa di significative ulteriori distribuzioni future.

* * *

Nella medesima adunanza, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione annuale di gestione del Fondo UIU al 31 dicembre 2016 e l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi Euro 64 milioni, attribuendo a ciascuna delle quote in circolazione un rimborso di Euro 400,00.

Il **NAV** del Fondo al 31 dicembre 2016 risulta, al netto del rimborso parziale pro quota di complessivi Euro 20 milioni effettuato nel corso del 2016, pari a **Euro 278.278.278** (a fronte di Euro 312.560.665, al 31 dicembre 2015).

Il **valore unitario della quota**, che al 31 dicembre 2015 era pari ad Euro 1.953,504, al 31 dicembre 2016 risulta pari a **Euro 1.739,239**.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2016, il NAV ha avuto un decremento corrispondente ad Euro 121.721.722. Il valore unitario della quota (che è passato da Euro 2.500,000 a Euro 1.739,239) è diminuito del 30,43%.

Considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali *pro quota* effettuati nel corso della vita del Fondo, pari ad un totale di Euro 1.887,340 per quota e, complessivamente, ad Euro 302 milioni (che hanno inciso complessivamente per il 75,49% rispetto al valore nominale della stessa) **l'incremento di valore realizzato risulta essere pari al 45,06%**.

Al 31 dicembre 2016, il prezzo di Borsa è risultato pari ad Euro 1.197,00 per quota, con uno sconto del 31,2% rispetto al valore del NAV.

La variazione intervenuta con riferimento al NAV del Fondo UIU tra l'esercizio 2015 e l'esercizio 2016 è pari ad Euro 34.282.387. Tale diminuzione, pari al 10,97%, è determinata: (i) dal rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di marzo 2016 per Euro 20.000.000 (6,40%) e (ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 14.282.387 (4,57%), influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione su immobili e partecipazioni, pari ad Euro 8.514.698, e dalle perdite da realizzi, pari ad Euro 4.902.440.

Il Tasso Interno di Rendimento¹ del Fondo alla data del 31 dicembre 2016 risulta pari al 2,70%.

¹ Tale metodologia di calcolo, richiesta dal Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, è basata sull'assunto che il partecipante abbia sottoscritto le quote alla data di avvio del FIA e che gli venga rimborsato alla data di riferimento della relazione annuale di gestione (in questo caso il 31 dicembre 2016) il valore del NAV per quota. Si tratta di un dato puntuale al 31 dicembre 2016, suscettibile di subire variazioni nel futuro.

Per quanto riguarda le altre voci più significative del conto economico, si precisa che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 6.039.493 (a fronte di Euro 6.807.880 nel 2015), gli oneri immobiliari ammontano ad Euro 3.728.949 (a fronte di Euro 3.268.454 nel 2015), gli oneri di gestione risultano pari ad Euro 2.385.859 (a fronte di Euro 3.557.967 nel 2015). Inoltre, il saldo tra altri ricavi ed oneri è risultato positivo per Euro 371.015 (nel precedente esercizio era risultato positivo per Euro 1.069.393).

Al 31 dicembre 2016, il portafoglio immobiliare detenuto da UIU risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71/A, Roma
- ✓ Sei immobili adibiti a supermercati ubicati a Milano, Verona, Trieste (2 unità), Pordenone e Perugia
- ✓ Complesso residenziale in corso di ristrutturazione in via Leone Dehon, Roma
- ✓ Centro Commerciale situato a Piedimonte San Germano, Frosinone
- ✓ Centro Commerciale in Via Narni 99, Terni
- ✓ Unità immobiliari dell'edificio di Via Larga 23, Milano.

Il Fondo detiene due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

- ✓ Stremmata S.p.A. (che non svolge più alcuna attività);
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano di cui è titolare delle licenze commerciali).

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2016 ammonta ad **Euro 185.820.000** (a fronte di Euro 251.200.000 al 31 dicembre 2015) e il valore delle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 7.934.486** (a fronte di Euro 30.174.000 al 31 dicembre 2015).

La riduzione del valore del patrimonio immobiliare è dovuta in gran parte alla vendita dell'immobile sito in Stezzano, condotto in locazione da Brembo S.p.A. ("**Brembo**"), mentre la riduzione del valore delle partecipazioni risulta ascrivibile al rimborso di capitale di Euro 21.332.962 effettuato da Stremmata a favore di UIU nel mese di febbraio 2016.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano ad **Euro 86.059.012** (Euro 37.673.655 al 31 dicembre 2015).

Il Fondo UIU non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2016.

Nella Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del FIA nel corso dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 31 dicembre 2016.

In particolare, viene rappresentato che, nelle riunioni del 15 ottobre 2015 e dell'11 novembre 2015, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deciso di avviare la procedura di dismissione di Brembo, e successivamente, di n. 6 supermercati a marchio PAM ubicati a Milano, Verona, Pordenone, Perugia e Trieste (il "**Portafoglio PAM**"), conferendo a BNP Paribas Real Estate ("**BNP**") l'incarico di advisor per l'esecuzione delle attività di commercializzazione (mediante la pubblicazione di bandi/avvisi e lo svolgimento di procedure competitive).

Le procedure di dismissione avviate con l'ausilio di BNP non hanno avuto buon esito; tuttavia:

- nel marzo 2016, la SGR ha ricevuto una offerta non vincolante da parte di Corum Asset Management relativamente all'Immobilie Brembo e nel mese di ottobre 2016, si è perfezionata la compravendita per un valore di Euro 52.800.000, inferiore al *market value* alla data del 31 dicembre 2015;
- in data 9 febbraio 2017, la SGR ha ricevuto un'offerta vincolante condizionata da parte di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. avente ad oggetto l'acquisizione del c.d. portafoglio PAM (costituito da sei supermercati a marchio PAM siti nel centro-nord Italia) ad un prezzo di Euro 26.650.000, pari al *market value* al 30 giugno 2016. Il perfezionamento della compravendita in questione postula il mancato esercizio della prelazione da parte del conduttore in relazione a ciascuno degli immobili inclusi nel Portafoglio PAM e, per alcuni degli immobili, l'avvenuta intavolazione; pertanto, il processo di dismissione di almeno 2 immobili riconducibili al Portafoglio PAM potrebbe non concludersi entro il 31 dicembre 2017.

In coerenza con le disposizioni dettate da Banca d'Italia per il "*Recepimento della direttiva 2011/61/UE (AIFMD). Modifiche alla disciplina in materia di risparmio gestito. Adempimenti per le SGR che intendono essere iscritte all'albo della SGR come gestori di FIA*", in data 30 marzo 2016 e in data 12 maggio 2016, il Consiglio di Amministrazione di Torre ha approvato alcune modifiche al regolamento di gestione del FIA. Ulteriori modifiche sono state apportate con delibera del 28 febbraio 2017. Di tali modifiche Torre ha dato comunicazione al mercato secondo le modalità previste dal regolamento di gestione medesimo.

* * *

Nella medesima riunione consiliare, il Consiglio di Amministrazione di Torre - preso atto del surplus di liquidità riveniente dalla vendita di Brembo avvenuta in data 8 novembre 2016 e da altri disinvestimenti effettuati nel corso della vita del Fondo e tenuto conto delle previsioni future di cassa (sia in termini di costi sia nell'ottica delle entrate) relative ai disinvestimenti previsti - ha deliberato, ai sensi dell'art. 10, comma 17, del regolamento di gestione, di effettuare un rimborso parziale *pro quota* nell'interesse dei partecipanti di importo complessivo pari ad **Euro 64.000.000**, attribuendo a ciascuna delle quote in circolazione (160.000) un rimborso di **Euro 400,00**, pari al 16,00% del loro valore di emissione, al 22,99% del valore della quota al 31 dicembre 2016 e al 33,57% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

La data dello stacco è prevista per il 15 maggio 2017 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 17 maggio 2017.

Per ulteriori informazioni

Carlo Dottarelli
Investor Relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/4797.2353
uiu.investors@torresgr.com

Relazione annuale di gestione del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2016

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2016		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	39.755.120	13,99%	67.386.222	20,85%
Strumenti Finanziari non quotati	7.934.486	2,79%	30.174.000	9,34%
A1. Partecipazioni di controllo	7.934.486	2,79%	30.174.000	9,34%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti Finanziari quotati	31.820.634	11,20%	37.212.222	11,51%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	31.820.634	11,20%	37.212.222	11,51%
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti Finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	185.820.000	65,41%	251.200.000	77,73%
B1. Immobili dati in locazione	45.200.000	15,91%	106.610.000	32,99%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	140.620.000	49,50%	144.590.000	44,74%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	54.238.378	19,09%	461.433	0,14%
F1. Liquidità disponibile	54.238.378	19,09%	461.433	0,14%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	4.281.771	1,51%	4.133.763	1,28%
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	15.701	0,01%	83.702	0,03%
G3. Risparmio di imposta	885.102	0,31%		
G4. Altre	317.419	0,11%	1.519.740	0,46%
G5. Crediti verso locatari	3.063.549	1,08%	2.530.321	0,79%
Crediti lordi	4.335.646		3.802.418	
Fondo svalutazione crediti	(1.272.097)		(1.272.097)	
TOTALE ATTIVITA'	284.095.269	100,00%	323.181.418	100,00%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 31/12/2016	Situazione a fine esercizio precedente
H.	FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3.	Altri		
I.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L.	DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
M.	ALTRE PASSIVITA'	5.816.991	10.620.753
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	101.104	
M2.	Debiti di imposta	31.951	2.313.633
M3.	Ratei e Risconti passivi	14.554	12.297
M4.	Altre	5.669.382	8.294.823
TOTALE PASSIVITA'		5.816.991	10.620.753
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		278.278.278	312.560.665
Numero Quote in circolazione		160.000	160.000
Valore unitario delle Quote		1.739,239	1.953,504
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		1.887,340	1.762,340

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETUATI DEL FIA

	Situazione al 31/12/2016	Situazione al 31/12/2015
Importi da richiamare	0,000	0,000
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi Effettuati	202.000.000,000	182.000.000,000
Valore Unitario delle quote rimborsate	1.262,500	1.137,500

Relazione annuale di gestione del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2016

		Situazione al 31/12/2016		Relazione esercizio precedente	
A.	STRUMENTI FINANZIARI	(1.135.926)		(1.500.813)	
Strumenti Finanziari Non Quotati					
A1.	PARTECIPAZIONI	(1.106.552)		(2.059.000)	
	A1.1 dividendi ed altri proventi			1.051.017	
	A1.2 utili/perdite da realizzati				
	A1.3 plus/minusvalenze	(1.106.552)		(3.110.017)	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI			516.154	
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A2.2 utili/perdite da realizzati			516.154	
	A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti Finanziari Quotati					
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	(29.374)		42.033	
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A3.2 utili/perdite da realizzati	(11.608)		19.597	
	A3.3 plus/minusvalenze	(17.766)		22.436	
Strumenti Finanziari derivati					
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	A4.1 di copertura				
	A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari			(1.135.926)		(1.500.813)
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(11.106.594)		(5.782.918)	
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.039.493		6.807.880	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(4.902.440)		63.117	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(8.514.698)		(9.385.461)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.358.773)		(851.811)	
B5.	AMMORTAMENTI				
B6.	IMU TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(2.370.176)		(2.416.643)	
Risultato gestione beni immobili			(11.106.594)		(5.782.918)
C.	CREDITI				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti					
D.	DEPOSITI BANCARI				
D1.	interessi attivi e proventi assimilati				
E.	ALTRI BENI				
E1.	proventi				
E2.	utile/perdita da realizzati				
E3.	plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti			(12.242.520)		(7.283.731)

		Situazione al 31/12/2016		Relazione esercizio precedente	
F.	RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1.	OPERAZIONI DI COPERTURA				
	F1.1 Risultati realizzati				
	F1.2 Risultati non realizzati				
F2.	OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
	F2.1 Risultati realizzati				
	F2.2 Risultati non realizzati				
F3.	LIQUIDITA'				
	F3.1 Risultati realizzati				
	F3.2 Risultati non realizzati				
G.	ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica			(12.242.520)		(7.283.731)
H.	ONERI FINANZIARI	(25.023)		(25.083)	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
	H1.1 su finanziamenti ipotecari				
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(25.023)		(25.083)	
Risultato netto della gestione caratteristica			(12.267.543)		(7.308.814)
I.	ONERI DI GESTIONE	(2.385.859)		(3.557.967)	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(2.007.271)		(2.025.800)	
I2.	Commissioni depositario	(71.571)		(70.250)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(33.800)		(68.256)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(69.120)		(24.237)	
I5.	Altri oneri di gestione	(204.097)		(1.369.424)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	371.015		1.069.393	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	667.511		5.358.483	
L3.	Altri oneri	(296.496)		(4.289.090)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(14.282.387)		(9.797.388)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di Imposta				
M3.	Altre imposte				
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO			(14.282.387)		(9.797.388)

Fine Comunicato n.1071-10

Numero di Pagine: 10