



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-21-2017	Data/Ora Ricezione 31 Luglio 2017 11:58:08	MIV - Quote
--	--	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 92472

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 31 Luglio 2017 11:58:08

Data/Ora Inizio : 31 Luglio 2017 12:10:09

Diffusione presunta

Oggetto : UniCredito Immobiliare Uno - Relazione
semestrale al 30/06/2017

Testo del comunicato

Si invia il comunicato relativo all'oggetto.

**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

**Approvata la relazione semestrale
al 30 giugno 2017**

**Valore complessivo netto del FIA: Euro 202.986.627
Valore unitario della quota: Euro 1.268,666**

**Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi per Euro 366 milioni
e incremento di valore del 42,24%.**

Roma, 31 luglio 2017 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale del FIA immobiliare di tipo chiuso "Unicredito Immobiliare Uno" (il "FIA", il "Fondo" o "UIU") al 30 giugno 2017.

Il valore complessivo netto ("**NAV**") del Fondo al 30 giugno 2017 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota di complessivi Euro 64 milioni effettuato in data 17 maggio 2017, pari a **Euro 202.986.627** (a fronte di Euro 278.278.278, al 31 dicembre 2016).

Il **valore unitario della quota**, che al 31 dicembre 2016 era pari ad Euro 1.739,239, al 30 giugno 2017 risulta pari a **Euro 1.268,666**.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2016, il NAV ha avuto un decremento corrispondente ad Euro 197.013.373. Il valore unitario della quota (che è passato da Euro 2.500,000 a Euro 1.268,666) è diminuito del 49,25%. Considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso della vita del Fondo, pari ad un totale di Euro 2.287,340 per quota e, complessivamente, ad Euro 366 milioni (che hanno inciso complessivamente per il 91,49% rispetto al valore nominale della stessa) **l'incremento di valore realizzato risulta essere pari al 42,24%**.

Al 30 giugno 2017, il prezzo di Borsa è risultato pari ad Euro 786,50 per quota, con uno sconto del 38,0% rispetto al valore del NAV.

La variazione intervenuta con riferimento al NAV del Fondo UIU tra l'esercizio 2016 e il primo semestre del 2017 è pari ad Euro 75.291.651. Tale diminuzione, pari al 27,06%, è determinata: (i) dal rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di maggio 2017 per Euro 64.000.000 e (ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 11.291.651, influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione su immobili e partecipazioni, pari complessivamente ad Euro 10.873.167.

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 1.514.915, gli oneri immobiliari ammontano ad Euro 1.454.667, gli utili da realizzo sono pari ad Euro 624.473, gli oneri di gestione risultano pari ad Euro 925.002. Inoltre, il saldo tra altri ricavi ed oneri è risultato negativo per Euro 157.569.

Al 30 giugno 2017, il portafoglio immobiliare residuo detenuto da UIU risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71/A, Roma
- ✓ Complesso residenziale in corso di riconversione 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 inoltre 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, oltre che di quelle del centro commerciale di Terni).

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 30 giugno 2017 ammonta ad **Euro 153.410.000** (a fronte di Euro 185.820.000 al 31 dicembre 2016) e il valore delle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 7.412.510** (a fronte di Euro 7.934.486 al 31 dicembre 2016).

La riduzione del valore del patrimonio immobiliare è dovuta in gran parte alla vendita del cosiddetto "Portafoglio PAM", composto da sei immobili destinati ad uso supermercato avvenuta nel mese di giugno 2017.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano ad **Euro 44.508.889** (Euro 86.059.012 al 31 dicembre 2016). La differenza tra i due periodi è ascrivibile al rimborso parziale pro-quota di Euro 64 milioni effettuato nel mese di maggio compensato dall'incasso del prezzo di compravendita del Portafoglio PAM per Euro 25,6 milioni.

Il Fondo non ha debiti per finanziamenti bancari.

Nella Relazione semestrale sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del FIA nel corso del semestre.

In particolare, si ricorda che in data 30 aprile 2017 il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. ha approvato la messa in liquidazione del FIA 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.

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, avrebbe determinato 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 nel Periodo di Grazia e priverebbe i partecipanti dell'aspettativa di significative ulteriori distribuzioni future.

Ulteriore evento da evidenziare è la cessione del Portafoglio PAM sopra richiamata. In particolare UIU ha ceduto in data 26 giugno al locatario, che ha esercitato il diritto di prelazione con esclusivo riferimento all'immobile, il supermercato sito in Milano, Via Leone Tolstoy, al prezzo di 3.170.000, mentre in data 27 giugno 2017, al prezzo complessivo di Euro 23.480.000, i restanti cinque immobili del Portafoglio PAM a Fabbrica Immobiliare SGR, siti rispettivamente in:

- Verona, via dei Mutilati n. 3;
- Trieste, via Lionello Stock n. 4;
- Trieste, viale Miramare n. 1;
- Pordenone, via Grigoletti n. 72/D, 72/E, 72/F;
- Perugia, Strada Comunale San Marco, ingresso dai civici n. 85, 85/A, 85/B, 85/C, 85/D, 85/E, 85/F, 85/G.

UIU ha quindi dismesso l'intero portafoglio PAM al prezzo complessivo di Euro 26.650.000, e cioè al *market value* degli immobili al 30 giugno 2016, in linea con il piano di smobilizzo approvato in data 28 aprile 2017 dal Consiglio di Amministrazione della SGR.

Al riguardo, si rappresenta che il trasferimento della proprietà degli immobili del portafoglio PAM siti a Trieste - vigendo in tale provincia il c.d. "sistema tavolare" - richiede oltre alla stipula del contratto l'iscrizione della proprietà a proprio nome nei registri, la cosiddetta intavolazione.

A fini contabili il trasferimento della proprietà si considera comunque verificato, atteso che a partire dalla data della stipula dell'atto di compravendita vi è stato il trasferimento di tutti i frutti ed i relativi oneri, nessuno escluso.

Per ulteriori informazioni

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

Relazione semestrale del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2017

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	7.412.510	3,54%	39.755.120	13,99%
Strumenti Finanziari non quotati	7.412.510	3,54%	7.934.486	2,79%
A1. Partecipazioni di controllo	7.412.510	3,54%	7.934.486	2,79%
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%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito			31.820.634	11,20%
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	153.410.000	73,33%	185.820.000	65,41%
B1. Immobili dati in locazione	152.580.000	72,93%	45.200.000	15,91%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	830.000	0,40%	140.620.000	49,50%
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'	44.508.889	21,28%	54.238.378	19,09%
F1. Liquidità disponibile	44.508.889	21,28%	54.238.378	19,09%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	3.870.050	1,85%	4.281.771	1,51%
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	29.985	0,01%	15.701	0,01%
G3. Risparmio di imposta	120.351	0,06%	885.102	0,31%
G4. Altre	372.202	0,18%	317.419	0,11%
G5. Crediti verso locatari	3.347.512	1,60%	3.063.549	1,08%
Crediti lordi	4.619.609		4.335.646	
Fondo svalutazione crediti	(1.272.097)		(1.272.097)	
TOTALE ATTIVITA'	209.201.449	100,00%	284.095.269	100,00%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 30/06/2017	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'	6.214.822	5.816.991
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	25.095	101104
M2.	Debiti di imposta	3.766	31.951
M3.	Ratei e Risconti passivi	19.469	14.554
M4.	Altre	6.166.492	5.669.382
TOTALE PASSIVITA'		6.214.822	5.816.991
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		202.986.627	278.278.278
Numero Quote in circolazione		160.000	160.000
Valore unitario delle Quote		1.268,666	1.739,239
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		2.287,340	1.887,340

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI DEL FIA

	Situazione al 30/06/2017	Situazione al 31/12/2016
Importi da richiamare		
Valore unitario da richiamare		
Rimborsi Effettuati	266.000.000,000	202.000.000,000
Valore Unitario delle quote rimborsate	1.662,500	1.262,500

Relazione semestrale del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2017

		Situazione al 30/06/2017	Situazione al 30/06/2016
A.	STRUMENTI FINANZIARI	(542.610)	(292.994)
Strumenti Finanziari Non Quotati			
A1.	PARTECIPAZIONI	(521.976)	(295.383)
	A1.1: dividendi ed altri proventi		
	A1.2: utili/perdite da realizzi		
	A1.3: plus/minusvalenze	(521.976)	(295.383)
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		
	A2.1: interessi, dividendi e altri proventi		
	A2.2: utili/perdite da realizzi		
	A2.3: plus/minusvalenze		
Strumenti Finanziari Quotati			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	(20.634)	2.389
	A3.1: interessi, dividendi e altri proventi		
	A3.2: utili/perdite da realizzi	(20.634)	(2.860)
	A3.3: plus/minusvalenze		5.249
Strumenti Finanziari derivati			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
	A4.1: di copertura		
	A4.2: non di copertura		
Risultato gestione strumenti finanziari		(542.610)	(292.994)
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(9.666.470)	(6.176.890)
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	1.514.915	3.104.501
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	624.473	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(10.351.191)	(7.443.244)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(383.493)	(643.371)
B5.	AMMORTAMENTI		
B6.	IMU TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(1.071.174)	(1.194.776)
Risultato gestione beni immobili		(9.666.470)	(6.176.890)
C.	CREDITI		
C1.	interessi attivi e proventi assimilati		
C2.	incrementi/decrementi di valore		
Risultato gestione crediti			
D.	DEPOSITI BANCARI		
D1.	interessi attivi e proventi assimilati		
E.	ALTRI BENI		
E1.	proventi		
E2.	utile/perdita da realizzi		
E3.	plusvalenze/minusvalenze		
Risultato gestione investimenti		(10.209.080)	(6.469.884)

		Situazione al 30/06/2017		Situazione al 30/06/2016	
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			(10.209.080)		(6.469.884)
H.	ONERI FINANZIARI			(12.440)	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
	H1.1: su finanziamenti ipotecari				
	H1.2: su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI			(12.440)	
Risultato netto della gestione caratteristica			(10.209.080)		(6.482.324)
I.	ONERI DI GESTIONE	(925.002)		(1.195.359)	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(691.941)		(1.025.672)	
I2.	Commissioni depositario	(23.775)		(33.355)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(13.600)		(21.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(41.380)		(48.164)	
I5.	Altri oneri di gestione	(154.306)		(67.168)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	(157.569)		(47.834)	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi			2.324	
L3.	Altri oneri	(157.569)		(50.158)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(11.291.651)		(7.725.517)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di Imposta				
M3.	Altre imposte				
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO			(11.291.651)		(7.725.517)

Fine Comunicato n.1071-21

Numero di Pagine: 9