

COMUNICATO STAMPA

UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

Approvata la Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2018

Valore complessivo netto del Fondo: Euro 154.311.269

Valore unitario della quota: Euro 964,445

Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 390 milioni e incremento di valore del 36,07%.

Roma, 28 febbraio 2019 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione intermedia di liquidazione del FIA immobiliare di tipo chiuso "Unicredito Immobiliare Uno" (il "FIA", il "Fondo" o "UIU") al 31 dicembre 2018.

Il **valore complessivo netto ("NAV")** del Fondo al 31 dicembre 2018 risulta pari a **Euro 154.311.269** a fronte di Euro 193.801.560 al 31 dicembre 2017.

La variazione negativa tra il 31 dicembre 2017 e 31 dicembre 2018 pari ad Euro 39.490.291 (ovvero il 20,38%) è riconducibile a:

- (i) rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di aprile 2018 per Euro 24.000.000;
- (ii) risultato negativo dell'esercizio per Euro 15.490.291, influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione su immobili e partecipazioni, pari ad Euro 13.602.401, parzialmente compensate dagli utili da realizzo, pari ad Euro 729.346.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.211,260 al 31 dicembre 2017 ad **Euro 964,445** al 31 dicembre 2018 con un decremento del 20,38% di cui Euro 150,000 relativi al rimborso parziale pro quota per ed Euro 96,815 imputabili al risultato negativo di periodo.

Al 31 dicembre 2018, il prezzo di Borsa è risultato pari ad Euro 640,000 per quota, con uno sconto del 33,64% rispetto al valore del NAV per quota alla stessa data.

Dalla data di avvio del Fondo (10 dicembre 1999) al 31 dicembre 2018, UIU ha rimborsato complessivamente Euro 390 milioni (Euro 2.437,340 per quota) di cui Euro 100 milioni a titolo di proventi (Euro 624,840 per quota) ed Euro 290 milioni a titolo di rimborso parziale pro quota (Euro 1.812,500 per quota).

Rispetto all'investimento iniziale, l'incremento di valore realizzato risulta quindi essere pari al 36,07%.

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari al 2,16%¹.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari risultano pari ad Euro 970.880 (Euro 2.053.291 al 31 dicembre 2017), gli utili da realizzo risultano pari ad Euro 729.346 (Euro 718.025 al 31 dicembre 2017), le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 12.499.825 (Euro 17.263.873 al 31

¹ La metodologia di calcolo, richiesta dal Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, 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 intermedia di liquidazione (in questo caso il 31 dicembre 2018) il valore del NAV per quota.

dicembre 2017), gli oneri immobiliari e le imposte ammontano ad Euro 2.690.625 (Euro 3.055.784 al 31 dicembre 2017), le minusvalenze da valutazione sulle partecipazioni risultano pari ad Euro 1.102.576 (Euro 831.560 al 31 dicembre 2017), gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.182.949 (Euro 1.987.684 al 31 dicembre 2017), mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è positivo per Euro 285.458 (negativo al 31 dicembre 2017 per Euro 88.498).

Il valore degli immobili, secondo la Relazione di Stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2018, ammonta ad **Euro 130.715.000** (Euro 146.730.000 al 31 dicembre 2017) e il valore delle partecipazioni immobiliari è complessivamente pari ad **Euro 6.860.350** (Euro 7.602.926 al 31 dicembre 2017).

Al 31 dicembre 2018, il portafoglio immobiliare detenuto da UIU risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71/A, Roma;
- ✓ 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. (titolare delle licenze commerciali dei centri commerciali di Piedimonte San Germano e di Terni).

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 17.024.973** (Euro 40.745.644 al 31 dicembre 2017).

Il Fondo UIU non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2018.

Nella Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2018 sono riportati gli eventi di rilievo del FIA nel corso dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 31 dicembre 2018.

In relazione all'immobile sito in Roma, Via Boncompagni, nel corso del secondo semestre del 2018 non si sono concluse positivamente le trattative con un investitore istituzionale avviate all'inizio dell'anno. Pertanto, la SGR si è determinata ad attivare una nuova procedura competitiva avvalendosi dell'Advisor Vitale & Co. Real Estate S.p.A., come comunicato al mercato in data 28 dicembre 2018.

Ricevute le offerte la SGR ha preso atto che alcuni degli investitori invitati, oltre a presentare un'offerta in merito all'immobile di Boncompagni, hanno manifestato interesse ad acquisire parte o tutto il residuo patrimonio del Fondo; conseguentemente, la SGR ha richiesto a tutti i partecipanti alla procedura competitiva, offerto il miglior prezzo su Boncompagni, di valutare altresì l'opportunità di formulare un'offerta anche con riferimento al residuo patrimonio del Fondo. Tali offerte sono pervenute in data 21 febbraio 2019 e le stesse sono in fase di valutazione da parte della SGR al fine di individuare una rosa ristretta di migliori offerenti.

* * *

Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR, in data 28 febbraio 2019, preso atto del surplus di liquidità, e in linea con quanto disciplinato dell'articolo 16 "Liquidazione del Fondo" del regolamento di gestione, ha deliberato di procedere al pagamento di acconti sull'attivo rivenienti dagli smobilizzi di investimenti già realizzati per un importo complessivo pari ad Euro **6.000.000**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 37,50, pari



al 1,50% del loro valore di emissione, al 3,89% del valore della quota al 31 dicembre 2018 e al 4,72% rispetto al prezzo medio di mercato dell'anno.

La data dello stacco della cedola è fissata per il **19 marzo 2019** e le relative operazioni di pagamento inizieranno il **21 marzo 2019**.

La Relazione intermedia di liquidazione al 31 dicembre 2018 del Fondo è disponibile presso la sede di Torre SGR, presso la sede di Torino del Depositario Société Générale Securities Services S.p.A. e sul sito internet (www.torresgr.com), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato.

Per ulteriori informazioni

Ivana Impelluso
Investor Relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/4797.2079
uiu.investors@torresgr.com

Relazione annuale di gestione del FIA Unicredito Immobiliare Uno - in liquidazione al 31/12/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

| ATTIVITÀ | Situazione al 31/12/2018 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|---|--------------------------|----------------|--|----------------|
| | Valore complessivo | % dell'attivo | Valore complessivo | % dell'attivo |
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | 6.860.350 | 4,34% | 7.602.926 | 3,83% |
| A1. Partecipazioni di controllo | 6.860.350 | 4,34% | 7.602.926 | 3,83% |
| A2. Partecipazioni non di controllo | | | | |
| A3. Altri titoli di capitale | | | | |
| A4. Titoli di debito | | | | |
| A5. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | - | - | - | - |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | - | - | - | - |
| A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia | | | | |
| A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | | | |
| A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | | | |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | 130.715.000 | 82,74% | 146.730.000 | 73,90% |
| B1. Immobili dati in locazione | 10.600.000 | 6,71% | 14.100.000 | 7,09% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 120.115.000 | 76,03% | 132.630.000 | 66,81% |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | - | - | - | - |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | - | - | - | - |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | | | | |
| E. ALTRI BENI | - | - | - | - |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ | 17.024.973 | 10,78% | 40.745.644 | 20,53% |
| F1. Liquidità disponibile | 17.024.973 | 10,78% | 40.745.644 | 20,53% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITÀ | 3.392.445 | 2,14% | 3.438.197 | 1,74% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 11.566 | 0,01% | 6.583 | |
| G3. Risparmio di imposta | | | 73.911 | 0,04% |
| G4. Altre | 167.724 | 0,11% | 572.898 | 0,29% |
| G5. Crediti verso locatari | 3.213.155 | 2,02% | 2.784.805 | 1,40% |
| G5A. Crediti lordi | 4.872.068 | 3,08% | 4.250.620 | |
| G5B. Fondo svalutazione crediti | (1.658.913) | -1,06% | (1.465.815) | |
| TOTALE ATTIVITÀ | 157.992.768 | 100,00% | 198.516.767 | 100,00% |

| PASSIVITÀ E NETTO | Situazione al 31/12/2018 | Situazione a fine esercizio precedente |
|--|--------------------------|--|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | - | - |
| H1. Finanziamenti ipotecari | | |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | |
| H3. Altri | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | - | - |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | | |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | - | - |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITÀ | 3.681.499 | 4.715.207 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 120.032 | 5.964 |
| M2. Debiti di imposta | 15.810 | 6.409 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 16.395 | 15.242 |
| M4. Altre | 3.529.262 | 4.687.592 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 3.681.499 | 4.715.207 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 154.311.269 | 193.801.560 |
| Numero delle quote in circolazione | 160.000 | 160.000 |
| Valore unitario delle quote | 964,445 | 1.211,260 |
| Rimborsi e proventi distribuiti per quota (*) | 2.437,340 | 2.287,340 |

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

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

| | 31/12/18 | 31/12/17 |
|--|-------------|-------------|
| Importi da richiamare | | |
| Valore unitario da richiamare | | |
| Rimborsi effettuati | 290.000.000 | 266.000.000 |
| Valore unitario delle quote rimborsate | 1.812,500 | 1.662,500 |

Relazione intermedia di liquidazione del FIA Unicredito Immobiliare Uno - in liquidazione al 31/12/2018

SEZIONE REDDITUALE

| | Relazione al 31/12/2018 | | Relazione esercizio precedente | |
|--|-------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | | | | |
| Strumenti finanziari non quotati | | (1.102.576) | | (831.560) |
| A1. PARTECIPAZIONI | | | | |
| A1.1 dividendi e altri proventi | | | | |
| A1.2 utili/perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 plus/minusvalenze | (1.102.576) | | (831.560) | |
| 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 | | - | | (20.634) |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | | | | |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A3.2 utili/perdite da realizzi | | | (20.634) | |
| A3.3 plus/minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | - | | - |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | | | | |
| A4.1 di copertura | | | | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | (1.102.576) | | (852.194) |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | | (13.490.224) | | (17.548.341) |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI | 970.880 | | 2.053.291 | |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI | 729.346 | | 718.025 | |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE | (12.499.825) | | (17.263.873) | |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI | (892.964) | | (1.142.276) | |
| B5. AMMORTAMENTI | | | | |
| B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE | (1.797.661) | | (1.913.508) | |
| Risultato gestione beni immobili | | (13.490.224) | | (17.548.341) |
| 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 | | (14.592.800) | | (18.400.535) |

| | Relazione al 31/12/2018 | | 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. LIQUIDITÀ | | | | |
| F3.1 Risultati realizzati | | | | |
| F3.2 Risultati non realizzati | | | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | | - | | - |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE | | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | | (14.592.800) | | (18.400.535) |
| H. ONERI FINANZIARI | | - | | - |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI | | | | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | | | | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | (14.592.800) | | (18.400.535) |
| I. ONERI DI GESTIONE | | (1.182.949) | | (1.987.684) |
| I1. Provvigione di gestione SGR | (917.256) | | (1.262.400) | |
| I2. Costo per il calcolo del valore della quota | (21.897) | | (31.675) | |
| I3. Commissioni depositario | (30.656) | | (44.345) | |
| I4. Oneri per esperti indipendenti | (13.600) | | (19.400) | |
| I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | (21.311) | | (49.832) | |
| I6. Altri oneri di gestione* | (130.629) | | (532.432) | |
| I7. Spese di quotazione* | (47.600) | | (47.600) | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | | 285.458 | | (88.498) |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | 570 | | | |
| L2. Altri ricavi | 2.011.911 | | 161.831 | |
| L3. Altri oneri* | (1.727.023) | | (250.329) | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | (15.490.291) | | (20.476.717) |
| M. IMPOSTE | | - | | - |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Risparmio di imposta | | | | |
| M3. Altre imposte | | | | |
| Utile/perdita dell'esercizio | | (15.490.291) | | (20.476.717) |

(*) Al 31 dicembre 2017 è stata effettuata una riclassifica tra le voci I6 e I7, una riclassifica tra I6 e L3 per omogeneità di confronto con l'esercizio corrente

Fine Comunicato n.1071-4

Numero di Pagine: 9