

COMUNICATO STAMPA
reso ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) n. 596/2014 e ss. mm. ii.
e dell'articolo 114, comma 1, del D. Lgs. n. 58/1998 e ss. mm. ii.

Approvata in data odierna la relazione intermedia di liquidazione (la "Relazione") del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso quotato denominato "Unicredito Immobiliare Uno" ("UIU" o il "Fondo", ISIN: IT0001358479) al 31 dicembre 2019

Valore complessivo netto del Fondo: Euro 36.429.398
Valore unitario della quota: Euro 227,684

Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 486 milioni e incremento di valore del 30,60%.

Approvato un rimborso parziale *pro quota* a fronte di disinvestimenti, quale acconto sull'attivo netto di liquidazione, per un importo complessivo pari a Euro 14.000.00

Roma, 27 febbraio 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. (la "**SGR**") 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 2019.

Al 31 dicembre 2019, il **valore complessivo netto ("NAV")** del Fondo risulta pari a **Euro 36.429.398** a fronte di Euro 154.311.269 al 31 dicembre 2018, con una variazione in diminuzione pari ad Euro 117.881.871 (ovvero il 76,39%). Tale variazione è riconducibile ai seguenti fattori:

- (i) i rimborsi parziali pro-quota, a fronte di disinvestimenti, quale acconto sull'attivo netto di liquidazione, effettuati rispettivamente nei mesi di marzo 2019, per Euro 6.000.000, e agosto 2019, per Euro 90.000.000;
- (ii) il risultato negativo di esercizio per Euro 21.881.871, influenzato principalmente dalle perdite da realizzo sulle partecipazioni pari ad Euro 4.917.521 e dalle perdite da realizzo sugli immobili pari ad Euro 13.310.508.

Per i motivi sopra individuati, il **valore unitario della quota** è passato da Euro 964,445 al 31 dicembre 2018 ad **Euro 227,684** al 31 dicembre 2019, con una variazione in diminuzione decremento del 76,39%.

Dalla data di avvio del Fondo (10 dicembre 1999) fino al 31 dicembre 2019, UIU ha pagato complessivamente Euro 486 milioni (Euro 3.037,340 per quota) di cui Euro 100 milioni a titolo di proventi (Euro 624,840 per quota) ed Euro 386 milioni a titolo di rimborso parziale pro quota (Euro 2.412,500 per quota) a fronte di disinvestimenti.

Il Tasso Interno di Rendimento del FIA risulta pari al 1,87%¹.

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 2019) il valore del NAV per quota.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico del Fondo, si evidenzia che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari risultano pari ad Euro 319.346 (Euro 970.880 al 31 dicembre 2018), le perdite da realizzo risultano pari ad Euro 13.310.508 (Euro 729.346 di utili da realizzo al 31 dicembre 2018), gli oneri immobiliari e le imposte ammontano ad Euro 2.139.274 (Euro 2.690.625 al 31 dicembre 2018), le perdite da realizzo sulle partecipazioni risultano pari ad Euro 4.917.521, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 1.136.509 (Euro 1.182.949 al 31 dicembre 2018), mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 697.405 (positivo al 31 dicembre 2018 per Euro 285.458).

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 con l'obiettivo di dismissione dell'intero patrimonio.

Alla data del 31 dicembre 2019, il Fondo UIU non ha debiti per finanziamenti bancari alla data e la liquidità disponibile ammonta ad Euro 37.128.270 (a fronte di Euro 17.024.973 al 31 dicembre 2018).

Quanto al patrimonio del Fondo, nella Relazione si precisa che:

- alla data del 31 dicembre 2019, il patrimonio immobiliare e le partecipazioni in società immobiliari interamente detenute dal Fondo UIU risultano interamente dismessi.
In particolare, si evidenzia che:
 - (i) il complesso immobiliare sito in Via Boncompagni 71/A, Roma è stato dismesso, in data 31 luglio 2019, al prezzo di Euro 104.000.000, oltre imposte di legge (come comunicato al mercato nella suddetta data del 31 luglio 2019). Successivamente, in data 30 gennaio 2020, sono stati completati i lavori ambientali sul predetto complesso immobiliare Boncompagni e pertanto la SGR, quale società di gestione del Fondo, e l'acquirente (*i.e.* Savills Investment Management SGR S.p.A. quale società di gestione del fondo "Urban Regeneration Fund") stanno finalizzando l'accordo avente ad oggetto lo svincolo della parte del prezzo che, contestualmente alla sottoscrizione del relativo atto di compravendita, era stata trattenuta in *escrow* dal Notaio;
 - (ii) in data 12 dicembre 2019 si è proceduto alla sottoscrizione degli atti definitivi di compravendita aventi ad oggetto il Complesso Terni, il Complesso Le Grange, il Complesso Dehon e i Cespiti di Via Larga, nonché alla cessione della Quota Emporikon – per un prezzo complessivo di Euro 14.500.000 – che includeva la proprietà dei seguenti asset:
 - ✓ n. 19 unità immobiliari e relative pertinenze site in via Dehon, Roma; e
 - ✓ cinque posti auto meccanizzati siti Via Larga 23, Milano; e
 - ✓ 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.
- la partecipazione nella società Stremmata S.p.A., di cui il Fondo deteneva l'intero capitale, è stata interamente liquidata nel mese di dicembre 2019.

* * *

Nella predetta riunione consiliare svoltasi in data odierna, la SGR, 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 anche al pagamento dell'acconto sull'attivo riveniente dagli smobilizzi di investimenti già realizzati per un importo complessivo pari ad Euro **14.000.000**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 87,50, pari al 3,5% 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 interamente

rimborsato.

Quanto al pagamento del rimborso parziale pro quota, deliberato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data odierna, si precisa che lo stacco della cedola è previsto per il giorno 16 marzo 2020, con *record date* il 17 marzo 2020 e che le relative operazioni di pagamento avranno inizio in data 18 marzo 2020.

La Relazione 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 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
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	-	-	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				
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%
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				
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	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				
G. ALTRE ATTIVITÀ	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%
TOTALE ATTIVITÀ	40.085.406	100,00%	157.992.768	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2019	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	3.656.008	3.681.499
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
TOTALE PASSIVITÀ	3.656.008	3.681.499
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	36.429.398	154.311.269
Numero delle quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle quote	227,684	964,445
Rimborsi e proventi distribuiti per quota ^(*)	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	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(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				
Strumenti finanziari quotati		-		-
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati		-		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		(4.917.521)		(1.102.576)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(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)	
Risultato gestione beni immobili		(15.130.436)		(13.490.224)
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		(20.047.957)		(14.592.800)

	Relazione al 31/12/2019		Relazione del periodo 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		(20.047.957)		(14.592.800)
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		(20.047.957)		(14.592.800)
I. ONERI DI GESTIONE		(1.136.509)		(1.182.949)
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)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(697.405)		285.458
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)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(21.881.871)		(15.490.291)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo		(21.881.871)		(15.490.291)

Fine Comunicato n.1071-3

Numero di Pagine: 9