



## UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

**Approvata la relazione annuale di gestione  
al 31 dicembre 2017**

**Valore complessivo netto del Fondo: Euro 193.801.560**

**Valore unitario della quota: Euro 1.211,260**

**Dalla data di avvio del FIA creazione di valore del 39,9%.  
Distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 366 milioni**

**Deliberato ulteriore rimborso pro-quota di Euro 24 milioni**

**Roma, 29 marzo 2018** - Si comunica che in data odierna, il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. ha approvato la Relazione annuale di gestione del fondo Unicredito Immobiliare Uno ("UIU", il "Fondo" o il "FIA") al 31 dicembre 2017 e l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi Euro 24 milioni, attribuendo a ciascuna delle quote in circolazione un rimborso di Euro 150,00.

Il **valore complessivo netto ("NAV")** del Fondo al 31 dicembre 2017 risulta, al netto del rimborso parziale pro quota di complessivi Euro 64 milioni effettuato nel corso del 2017, pari a **Euro 193.801.560** (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 31 dicembre 2017 risulta pari a **Euro 1.211,260**.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2017, il NAV ha avuto un decremento corrispondente ad Euro 206.198.440. Il valore unitario della quota (che è passato da Euro 2.500,000 a Euro 1.211,260) è diminuito del 51,5%.

Considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro quota effettuati nel corso della vita del Fondo, pari ad un totale di Euro 2.287,34 per quota e, complessivamente, ad Euro 366 milioni (che hanno inciso complessivamente per il 91,5% rispetto al valore nominale della stessa), **l'incremento di valore realizzato risulta essere pari al 39,9%**.

Al 31 dicembre 2017, il prezzo di Borsa è risultato pari ad Euro 936,00 per quota, con uno sconto del 22,7% rispetto al valore del NAV.

La variazione intervenuta con riferimento al NAV del Fondo UIU tra l'esercizio 2016 e l'esercizio 2017 è pari ad Euro 84.476.718. Tale diminuzione, pari al 30,4%, è determinata: (i) dal rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di maggio 2017 per Euro 64 milioni (che incide per il 23,0%) e (ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 20.476.717 (7,4%), influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione su immobili e partecipazioni, pari ad Euro 18.095.433, parzialmente compensate dagli utili da realizzo, pari ad Euro 718.025.

Il **Tasso Interno di Rendimento**<sup>1</sup> del Fondo alla data del 31 dicembre 2017 risulta pari al **2,39%**.

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 2.053.291 (a fronte di Euro 6.039.493 nel 2016), gli oneri immobiliari ammontano ad Euro 3.055.784 (a fronte di Euro 3.728.949 nel 2016), gli oneri di gestione risultano pari ad Euro 1.989.396 (a fronte di Euro 2.385.859 nel 2016). Inoltre, il saldo tra altri ricavi ed oneri è risultato negativo per Euro 86.786 (nel precedente esercizio era risultato positivo per Euro 371.015).

Al 31 dicembre 2017, 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).

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2016 ammonta ad **Euro 146.730.000** (a fronte di Euro 185.820.000 al 31 dicembre 2016) e il valore delle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 7.602.926** (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 oltre che a minusvalenze da valutazione, mentre la riduzione del valore delle partecipazioni risulta ascrivibile alle perdite d'esercizio delle società nell'esercizio 2017.

La liquidità disponibile ammonta ad **Euro 40.745.644** mentre sono stati totalmente disinvestiti nel corso dell'anno gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità (Euro 86.059.012 complessivamente al 31 dicembre 2016).

Il Fondo UIU non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2017.

\* \* \*

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, 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.

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 Euro 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 Fabrica 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.

Pur perseguendo nella strategia definita nel piano di liquidazione approvato nel mese di aprile 2017, la SGR ha avviato a fine anno un'indagine di mercato tramite Cushman & Wakefield per l'eventuale vendita anticipata dell'immobile sito in Via Boncompagni "as is". A fronte di 63 investitori invitati a presentare un'offerta, sono state ricevute 12 offerte non vincolanti.

Di tutte le offerte ricevute, quella presentata da un investitore in data 8 gennaio 2018 è apparsa particolarmente degna di attenzione per il prezzo offerto e per il fatto di essere stata preceduta da una approfondita analisi condotta dall'offerente in fase di pre-due diligence, attraverso l'effettuazione di numerose *site visit* e lo svolgimento di apposite riunioni con i tecnici della SGR.

Torre ha quindi concesso a tale investitore un periodo di esclusiva per l'effettuazione delle due diligence e per l'eventuale presentazione di un'offerta vincolante.

Il Consiglio di Amministrazione di Torre, con delibera del 28 febbraio 2017, ha approvato alcune modifiche relative ai regolamenti di gestione dei FIA immobiliari gestiti dalla SGR e quotati sul segmento MIV di Borsa Italiana, in adeguamento alle nuove previsioni introdotte nel Regolamento di Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 dal Provvedimento di Banca d'Italia del 23 dicembre 2016, che recepisce la Direttiva 2014/91/UE (cd. UCITS V).

In particolare, l'adeguamento del regolamento di gestione di UIU attiene a:

- l'esplicitazione del costo sostenuto per il calcolo del valore della quota (già incluso nel compenso della SGR). Si specifica, al riguardo, che tale modifica non è correlata e non determina alcuna variazione del compenso spettante alla SGR, che resta invariato né un incremento degli altri oneri gravanti sul Fondo;
- l'individuazione del cosiddetto metodo "degli impegni" quale metodo di calcolo della leva finanziaria utilizzato dalla SGR in relazione ai predetti FIA.

Tali modifiche sono necessitate da mutamenti del quadro normativo di riferimento e dunque rientrano tra quelle modifiche che si intendono approvate in via generale ai sensi Regolamento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 e successive modifiche. Esse hanno avuto efficacia a decorrere dal 28 febbraio 2017.



Nella medesima riunione consiliare, il Consiglio di Amministrazione di Torre - preso atto del surplus di liquidità riveniente dalla vendita del Portafoglio Pam avvenuta nel mese di giugno 2017 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 24.000.000**, attribuendo a ciascuna delle quote in circolazione (160.000) un rimborso di **Euro 150,00**, pari al 6,0% del loro valore di emissione, al 12,4% del valore della quota al 31 dicembre 2017 e al 15,8% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

La data dello stacco è prevista per il **16 aprile 2018** e le relative operazioni di pagamento inizieranno il **18 aprile 2018**.

La Relazione di gestione al 31 dicembre 2017 del FIA immobiliare denominato Unicredito Immobiliare Uno 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](http://www.torresgr.com)), nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato.

**Per ulteriori informazioni**

Carlo Dottarelli  
Investor Relator  
Torre SGR S.p.A.  
Tel. +39 06/4797.2353  
[uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com)

Relazione annuale di gestione del FIA Unicredito Immobiliare Uno al 31/12/2017

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	% dell'attivo	Valore complessivo	% dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>7.602.926</b>	<b>3,83%</b>	<b>39.755.120</b>	<b>13,99%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>7.602.926</b>	<b>3,83%</b>	<b>7.934.486</b>	<b>2,79%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	7.602.926	3,83%	7.934.486	2,79%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.820.634</b>	<b>11,20%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito			31.820.634	
A8. Parti di OICR				0,00%
<b>Strumenti finanziari derivati</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>	<b>146.730.000</b>	<b>73,90%</b>	<b>185.820.000</b>	<b>65,40%</b>
B1. Immobili dati in locazione	14.100.000	7,09%	45.200.000	15,90%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	132.630.000	66,81%	140.620.000	49,50%
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>40.745.644</b>	<b>20,53%</b>	<b>54.238.378</b>	<b>19,10%</b>
F1. Liquidità disponibile	40.745.644	20,53%	54.238.378	19,10%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>3.438.197</b>	<b>1,74%</b>	<b>4.281.771</b>	<b>1,51%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	6.583	0,00%	15.701	0,01%
G3. Risparmio di imposta	73.911	0,04%	885.102	0,31%
G4. Altre	572.898	0,29%	317.419	0,11%
G5. Crediti verso locatari	2.784.805	1,40%	3.063.549	1,08%
Crediti lordi	4.250.620		4.335.646	
Fondo svalutazione crediti	(1.465.815)		(1.272.097)	
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>198.516.767</b>	<b>100%</b>	<b>284.095.269</b>	<b>100%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/2017		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>4.715.207</b>		<b>5.816.991</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	5.964		101.104	
M2. Debiti di imposta	6.409		31.951	
M3. Ratei e risconti passivi	15.242		14.554	
M4. Altre	4.687.592		5.669.382	
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>4.715.207</b>		<b>5.816.991</b>
<b>Valore complessivo netto del Fondo</b>		<b>193.801.560</b>		<b>278.278.278</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>		<b>160.000,000</b>		<b>160.000,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>		<b>1.211,260</b>		<b>1.739,239</b>
<b>Rimborsi e proventi distribuiti per quota (*)</b>		<b>2.287,340</b>		<b>1.887,340</b>

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

**IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI**

	31/12/2017	31/12/2016
Importi da richiamare	-	-
Valore unitario da richiamare	-	-
Rimborsi effettuati	266.000.000	202.000.000
Valore unitario delle quote rimborsate	1.662,500	1.262,500

Relazione annuale di gestione del FIA Unicredito Immobiliare Uno al 31/12/2017

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31/12/2017		Relazione esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		<b>(831.560)</b>		<b>(1.106.552)</b>
A1. PARTECIPAZIONI		(831.560)		(1.106.552)
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(831.560)		(1.106.552)	
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>		<b>(20.634)</b>		<b>(29.374)</b>
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		(20.634)		(29.374)
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi	(20.634)		(11.608)	
A3.3 plus/minusvalenze			(17.766)	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		-		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		-		-
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>(852.194)</b>		<b>(1.135.926)</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		<b>(17.548.341)</b>		<b>(11.106.594)</b>
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	2.053.291		6.039.493	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	718.025		(4.902.440)	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(17.263.873)		(8.514.698)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.142.276)		(1.358.773)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(1.913.508)		(2.370.176)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>(17.548.341)</b>		<b>(11.106.594)</b>
<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>		<b>(18.400.535)</b>		<b>(12.242.520)</b>



	Relazione al 31/12/2017		Relazione esercizio 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>(18.400.535)</b>		<b>(12.242.520)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		-	<b>(25.023)</b>	-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI		-		-
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-		-	
H1.2 su altri finanziamenti	-		-	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI		-	<b>(25.023)</b>	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(18.400.535)</b>		<b>(12.267.543)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(1.989.396)</b>		<b>(2.385.859)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(1.262.400)		(2.007.271)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(31.675)			
I3. Commissioni depositario	(44.345)		(71.571)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(19.400)		(33.800)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(49.832)		(69.120)	
I6. Altri oneri di gestione	(581.743)		(204.097)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(86.786)</b>		<b>371.015</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	161.831		667.511	
L3. Altri oneri	(248.617)		(296.496)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(20.476.717)</b>		<b>(14.282.387)</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>(20.476.717)</b>		<b>(14.282.387)</b>