

COMUNICATO STAMPA

UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

Approvata la relazione semestrale al 30 giugno 2018

Valore complessivo netto del Fondo: Euro 162.085.125

Valore unitario della quota: Euro 1.013,032

Dalla data di avvio del FIA distribuiti proventi e rimborsi pro-quota per Euro 390 milioni e incremento di valore del 38,0%.

Roma, 30 luglio 2018 - 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 2018.

Il **valore complessivo netto ("NAV")** del Fondo al 30 giugno 2018 risulta pari a **Euro 162.085.125** a fronte di Euro 193.801.560 al 31 dicembre 2017.

La variazione negativa tra il 31 dicembre 2017 e 30 giugno 2018 pari ad Euro 31.716.435 (ovvero il 16,4%) 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 7.716.435, influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione su immobili e partecipazioni, pari ad Euro 6.253.585, parzialmente compensate dagli utili da realizzo, pari ad Euro 104.981.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.211,260 al 31 dicembre 2017 ad **Euro 1.013,032** al 30 giugno 2018 con un decremento del 16,37% di cui Euro 150,000 conseguenti all'effettuazione di un rimborso parziale pro quota ed Euro 48,228 imputabili al risultato negativo di periodo.

Al 30 giugno 2018, il prezzo di Borsa è risultato pari ad Euro 774,000 per quota, con uno sconto del 23,6% rispetto al valore del NAV per quota alla stessa data.

Dalla data di avvio del Fondo (10 dicembre 1999) al 30 giugno 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 38,0%.**

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 511.345, gli utili da realizzo sono pari ad Euro 104.981, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 5.929.293, gli oneri immobiliari e le imposte sono ammontati ad Euro 1.385.077, le minusvalenze da valutazione sulle partecipazioni risultano di Euro 324.292, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 662.582, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 31.517.

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 30 giugno 2018 ammonta ad **Euro 140.183.000** (Euro 146.730.000 al 31 dicembre 2017) e il valore delle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 7.278.634** (Euro 7.602.926 al 31 dicembre 2017).

Al 30 giugno 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 16.202.538** (Euro 40.745.644 al 31 dicembre 2017).

Il Fondo UIU non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 30 giugno 2018.

Nella Relazione semestrale al 30 giugno 2018 sono riportati gli eventi di rilievo del FIA nel corso del primo semestre 2018 e quelli avvenuti successivamente al 30 giugno 2018.

In relazione all'immobile sito in Roma, Via Boncompagni, prosegue l'attività negoziale in corso finalizzata a valutare la possibilità di cessione dell'asset "as is". I tempi inizialmente stimati per la conclusione dell'operazione si sono protratti in ragione di alcune soluzioni progettuali alternative, rispetto a quella iniziale ipotizzata dalla SGR, che potrebbero valorizzare al meglio l'immobile stesso.

* * *

La Relazione semestrale al 30 giugno 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 semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 30/06/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	7.278.634	4,35%	7.602.926	3,80%
A1. Partecipazioni di controllo	7.278.634	4,35%	7.602.926	3,80%
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	140.183.000	83,81%	146.730.000	73,37%
B1. Immobili dati in locazione	14.100.000	8,43%	14.100.000	7,10%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	126.083.000	75,38%	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	16.202.538	9,69%	40.745.644	20,37%
F1. Liquidità disponibile	16.202.538	9,69%	40.745.644	20,37%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	3.590.399	2,15%	3.438.197	2,46%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	40.461	0,02%	6.583	0,00%
G3. Risparmio di imposta	24.250	0,01%	73.911	0,04%
G4. Altre	305.815	0,18%	572.898	0,29%
G5. Crediti verso locatari	3.219.873	1,93%	2.784.805	1,40%
crediti lordi	4.839.226		4.250.620	
Fondo svalutazione crediti	(1.619.353)		(1.465.815)	
TOTALE ATTIVITÀ	167.254.571	100,00%	198.516.767	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2018	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	5.169.446	4.715.207
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		5.964
M2. Debiti di imposta	30.021	6.409
M3. Ratei e risconti passivi	33.477	15.242
M4. Altre	5.105.948	4.687.592
TOTALE PASSIVITÀ	5.169.446	4.715.207
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	162.085.125	193.801.560
Numero delle quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle quote	1.013,032	1.211,260
Rimborsi o proventi distribuiti per quota (*)	2.437,340	2.287,340

(*) si tratta degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di provento o di rimborso di quote.

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	30/06/18	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 semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 30/06/2018

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2018		Relazione del periodo precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(324.292)		(521.976)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(324.292)		(521.976)	
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		(324.292)		(542.610)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(6.698.044)		(9.666.470)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	511.345		1.514.915	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	104.981		624.473	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(5.929.293)		(10.351.191)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(485.077)		(383.493)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(900.000)		(1.071.174)	
Risultato gestione beni immobili		(6.698.044)		(9.666.470)
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		(7.022.336)		(10.209.080)

	Relazione al 30/06/2018		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		(7.022.336)		(10.209.080)
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		(7.022.336)		(10.209.080)
I. ONERI DI GESTIONE		(662.582)		(925.002)
I1. Provvigione di gestione SGR	(509.866)		(691.941)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota				
I3. Commissioni depositario	(16.496)		(23.775)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(6.800)		(13.600)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(11.167)		(41.380)	
I6. Altri oneri di gestione	(111.953)		(154.306)	
I7. Spese di quotazione	(6.300)			
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(31.517)		(157.569)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	13.277			
L3. Altri oneri	(44.794)		(157.569)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(7.716.435)		(11.291.651)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo		(7.716.435)		(11.291.651)

Relazione semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso
FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 30/06/2018

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2018		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati	7.278.634	4,35%	7.602.926	3,80%
A1. Partecipazioni di controllo	7.278.634	4,35%	7.602.926	3,80%
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	140.183.000	83,83%	146.730.000	73,37%
B1. Immobili dati in locazione	12.200.000	7,30%	14.100.000	7,10%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	127.983.000	76,53%	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	16.202.538	9,69%	40.745.644	20,37%
F1. Liquidità disponibile	16.202.538	9,69%	40.745.644	20,37%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	3.566.149	2,13%	3.438.197	2,46%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	40.461	0,02%	6.583	0,00%
G3. Risparmio di imposta			73.911	0,04%
G4. Altre	305.815	0,18%	572.898	0,29%
G5. Crediti verso locatari	3.219.873	1,93%	2.784.805	1,40%
crediti lordi	4.839.226		4.250.620	
Fondo svalutazione crediti	(1.619.353)		(1.465.815)	
TOTALE ATTIVITÀ	167.230.321	100,00%	198.516.767	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2018	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	5.145.196	4.715.207
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		5.964
M2. Debiti di imposta	5.771	6.409
M3. Ratei e risconti passivi	33.477	15.242
M4. Altre	5.105.948	4.687.592
TOTALE PASSIVITÀ	5.145.196	4.715.207
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	162.085.125	193.801.560
Numero delle quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle quote	1.013,032	1.211,260
Rimborsi o proventi distribuiti per quota (*)	2.437,340	2.287,340

(*) si tratta degli importi effettivamente distribuiti dall'avvio dell'operatività del Fondo a titolo di provento o di rimborso di quote.

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	30/06/18	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 semestrale di gestione del FIA Immobiliare di tipo chiuso

FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO 30/06/2018

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2018		Relazione del periodo precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati		(324.292)		(521.976)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(324.292)		(521.976)	
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		(324.292)		(542.610)
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI		(6.698.044)		(9.666.470)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	511.345		1.514.915	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	104.981		624.473	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(5.929.293)		(10.351.191)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(485.077)		(383.493)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRETTE	(900.000)		(1.071.174)	
Risultato gestione beni immobili		(6.698.044)		(9.666.470)
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		(7.022.336)		(10.209.080)

	Relazione al 30/06/2018		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		(7.022.336)		(10.209.080)
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		(7.022.336)		(10.209.080)
I. ONERI DI GESTIONE		(662.582)		(925.002)
I1. Provvigione di gestione SGR	(486.105)		(691.941)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(23.761)			
I3. Commissioni depositario	(16.496)		(23.775)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(6.800)		(13.600)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(11.167)		(41.380)	
I6. Altri oneri di gestione	(111.953)		(148.006)	
I7. Spese di quotazione (*)	(6.300)		(6.300)	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI		(31.517)		(157.569)
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	13.277			
L3. Altri oneri	(44.794)		(157.569)	
Risultato della gestione prima delle imposte		(7.716.435)		(11.291.651)
M. IMPOSTE		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
Utile/perdita del periodo		(7.716.435)		(11.291.651)

(*) Al 30/06/2017 le spese di quotazione sono state riclassificate da I6 a I7 per parità di confronto con il periodo corrente.