

**COMUNICATO STAMPA**  
reso ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) n. 596/2014 e  
dell'articolo 114, comma 1, del D. Lgs. n. 58/98

**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 30 giugno 2019**

**Valore complessivo netto del Fondo: Euro 129.523.231**  
**Valore unitario della quota: Euro 809,520**

**Dalla data di avvio del Fondo al 30 giugno 2019 distribuiti proventi ed effettuati rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti per Euro 396.000.000**

**Approvato un rimborso parziale *pro quota* a fronte di disinvestimenti, quale acconto sull'attivo netto di liquidazione, per un importo complessivo pari a Euro 90.000.000**

**Roma, 1 agosto 2019** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. in data 1 agosto 2019, ha approvato la Relazione del Fondo al 30 giugno 2019, nella quale vengono illustrati anche gli eventi significativi verificatisi sino alla data di approvazione della Relazione.

Al 30 giugno 2019, il valore complessivo netto ("**NAV**") del Fondo risulta pari a Euro 129.523.231 a fronte di Euro 154.311.269 al 31 dicembre 2018, con una variazione in diminuzione di 16,06%, pari ad Euro 24.788.038. Tale variazione è ascrivibile a due circostanze:

- (i) il rimborso parziale *pro quota* effettuato a fronte di disinvestimenti, quale acconto sull'attivo netto di liquidazione, nel mese di marzo 2019 per Euro 6.000.000;
- (ii) il risultato negativo di periodo per Euro 18.788.450, influenzato principalmente dalle minusvalenze nette su immobili, pari ad Euro 12.129.920, dovute all'adeguamento del valore degli immobili alla luce dell'accettazione da parte della Società, in data 28 giugno 2019, dell'offerta per la cessione in blocco del portafoglio immobiliare del Fondo e della partecipazione del medesimo nella società Emporikon S.r.l..

Per i motivi sopra evidenziati, il valore unitario della quota è passato da Euro 964,445, al 31 dicembre 2018, ad Euro 809,520, al 30 giugno 2019, con una variazione in diminuzione del 16,06%.

Dalla data di avvio del Fondo (10 dicembre 1999) fino al 30 giugno 2019, UIU ha pagato complessivamente Euro 395.974.400 (Euro 2.474,840 per quota) di cui Euro 99.974.400 a titolo di proventi (Euro 624,840 per quota) ed Euro 296.000.000 a titolo di rimborso parziale *pro quota* a fronte di disinvestimenti (Euro 1.850,000 per quota). Pertanto, **rispetto all'investimento iniziale, l'incremento di valore realizzato risulta essere pari al 31,37%**.

In data 1 agosto 2019 – in considerazione della dismissione del complesso immobiliare sito in Via Boncompagni, Roma, avvenuta in data 31 luglio 2019 (e comunicata al mercato in pari data) - il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato ai sensi dell'art. 16, comma 7, del Regolamento di Gestione del Fondo di procedere ad **un rimborso parziale *pro quota*, da considerarsi come acconto sull'attivo netto di**

**liquidazione, per Euro 90.000.000**, con attribuzione a ciascuna delle 160.000 quote in circolazione di Euro 562,500 (pari al 22,50% del loro valore di emissione, al 69,49% del valore della quota al 30 giugno 2019 e al 78,18% rispetto al prezzo medio di mercato del primo semestre 2019).

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

- al 30 giugno 2019, alla luce della relazione di stima dell'esperto indipendente, il valore degli immobili del Fondo risulta pari ad **Euro 129.040.000** (a fronte di Euro 130.715.000 al 31 dicembre 2018) e il valore delle partecipazioni immobiliari è complessivamente pari ad **Euro 7.303.502** (a fronte di Euro 6.860.350 al 31 dicembre 2018);
- 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. In particolare, come comunicato al mercato in data 31 luglio 2019, il Fondo ha sottoscritto con *Urban Regeneration Fund* gestito da Savills SGR S.p.A., il relativo atto pubblico di compravendita; contestualmente alla sottoscrizione di detto atto, una porzione del prezzo pari a complessivi Euro 2.700.000 è stata depositata in apposito conto corrente presso il notaio rogante a garanzia di alcune attività in corso sull'asset;
- in data 31 luglio 2019, sono stati stipulati con il Fondo IRESS II gestito da Europa Risorse S.G.R. S.p.A., tre contratti preliminari di compravendita – per un prezzo complessivo di Euro 14.500.000 – aventi ad oggetto rispettivamente i seguenti asset:
  - ✓ n. 19 unità immobiliari e relative pertinenze site in via Dehon, Roma;
  - ✓ cinque posti auto meccanizzati siti Via Larga 23, Milano;
  - ✓ un contratto preliminare di compravendita afferente al centro commerciale denominato “Le Grange” sito in Piedimonte San Germano, al centro polifunzionale denominato “Terni Shop” sito in Terni e alla partecipazione corrispondente all'intero capitale di Emporikon S.r.l.

Il perfezionamento dei contratti definitivi di compravendita avverrà successivamente all'ultimazione di alcune attività amministrative, entro il 31 dicembre 2019, a condizione che entro tale data non siano intervenuti eventi che abbiano un effetto negativo sul valore degli asset per un importo superiore ad Euro 2.900.000;

- il Fondo detiene l'intero capitale di Stremmata S.p.A. (società che non svolge più alcuna attività) e una unità immobiliare sita in via Dehon, Roma, per il quale è in corso di perfezionamento la compravendita.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico del Fondo alla data del 30 giugno 2019, nella Relazione si evidenzia che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari risultano pari ad Euro 364.843, le perdite da realizzo risultano pari ad Euro 95.715, le minusvalenze da valutazione nette sugli immobili ammontano ad Euro 12.129.920, gli oneri immobiliari e le imposte ammontano ad Euro 4.072.837, le minusvalenze da valutazione sulle partecipazioni risultano pari ad Euro 1.666.848, gli oneri di gestione ammontano ad Euro 784.497, mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è negativo per Euro 403.476.

La liquidità disponibile, al 30 giugno 2019, risulta pari a Euro 10.194.798 (a fronte di una liquidità disponibile al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 17.024.973. Al 1 agosto 2019 - tenuto conto dell'incasso del prezzo relativo alla compravendita del complesso immobiliare sito in Via Boncompagni avvenuta in data 31 luglio 2019, e del pagamento dei relativi costi – la liquidità disponibile ammonta a circa Euro 109.100.000.

Alla data del 30 giugno 2019, il Fondo non ha debiti per finanziamenti bancari.



Quanto al pagamento del rimborso parziale *pro quota*, quale acconto sull'attivo netto di liquidazione, deliberato dal Consiglio di Amministrazione il 1 agosto 2019, si precisa che lo stacco della cedola è previsto per il giorno 5 agosto 2019. Le relative operazioni di pagamento avranno inizio in data 7 agosto 2019, con *record date* 6 agosto 2019.

La relazione intermedia di liquidazione al 30 giugno 2019 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](http://www.torresgr.com)), ed è diffusa con il meccanismo di stoccaggio autorizzato.

**Per ulteriori informazioni**

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



**Relazione intermedia di liquidazione del FIA**  
**Unicredito Immobiliare UNO - in liquidazione al 30/06/2019**

**SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2019		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>5.693.502</b>	<b>4,24%</b>	<b>6.860.350</b>	<b>4,34%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	5.693.502	4,24%	6.860.350	4,34%
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>-</b>	<b>-</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<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>118.145.000</b>	<b>87,89%</b>	<b>130.715.000</b>	<b>82,74%</b>
B1. Immobili dati in locazione	6.600.000	4,91%	10.600.000	6,71%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	111.545.000	82,98%	120.115.000	76,03%
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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>10.194.798</b>	<b>7,58%</b>	<b>17.024.973</b>	<b>10,78%</b>
F1. Liquidità disponibile	10.194.798	7,58%	17.024.973	10,78%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>394.978</b>	<b>0,29%</b>	<b>3.392.445</b>	<b>2,14%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	24.571	0,02%	11.566	0,01%
G3. Risparmio di imposta	89.632	0,07%		
G4. Altre	274.953	0,20%	167.724	0,11%
G5. Crediti verso locatari	5.822		3.213.155	2,02%
G5A. Crediti lordi	3.302.745	2,46%	4.872.068	3,08%
G5B. Fondo svalutazione crediti	(3.296.923)	-2,46%	(1.658.913)	-1,06%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>134.428.278</b>	<b>100,00%</b>	<b>157.992.768</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30/06/2019	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>4.905.047</b>	<b>3.681.499</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	31.280	49.923
M2. Debiti di imposta	1.871	800
M3. Ratei e risconti passivi	18.339	16.395
M4. Altre	4.853.557	3.714.227
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>	<b>4.905.047</b>	<b>3.681.499</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>129.523.231</b>	<b>154.311.269</b>
Numero delle quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle quote	809,520	964,445
Rimborsi e proventi distribuiti per quota	2.474,840	150,000

Relazione intermedia di liquidazione del FIA

Unicredito Immobiliare UNO - in liquidazione al 30/06/2019

SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 30/06/2019		Relazione del periodo precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>				
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>		(1.666.848)		(324.292)
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi e altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	(1.666.848)		(324.292)	
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>		-		-
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzi				
A3.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>		-		-
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		(1.666.848)		(324.292)
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>		(15.933.629)		(6.698.044)
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	364.843		511.345	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(95.715)		104.981	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(12.129.920)		(5.929.293)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(3.174.625)		(485.077)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU, TASI E ALTRE IMPOSTE INDIRECTE	(898.212)		(900.000)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		(15.933.629)		(6.698.044)
<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>		(17.600.477)		(7.022.336)

	Relazione al 30/06/2019		Relazione del periodo 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>(17.600.477)</b>		<b>(7.022.336)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>		-		-
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(17.600.477)</b>		<b>(7.022.336)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>		<b>(784.497)</b>		<b>(662.582)</b>
I1. Provvigione di gestione SGR	(318.054)		(486.105)	
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	(15.509)		(23.761)	
I3. Commissioni depositario	(10.767)		(16.496)	
I4. Oneri per esperti indipendenti	(10.100)		(6.800)	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(17.869)		(11.167)	
I6. Altri oneri di gestione	(389.840)		(111.953)	
I7. Spese di quotazione	(22.358)		(6.300)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>		<b>(403.476)</b>		<b>(31.516)</b>
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	599			
L2. Altri ricavi	1.312.171		13.278	
L3. Altri oneri	(1.716.246)		(44.794)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(18.788.450)</b>		<b>(7.716.434)</b>
<b>M. IMPOSTE</b>		-		-
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M3. Altre imposte				
<b>Utile/perdita del periodo</b>		<b>(18.788.450)</b>		<b>(7.716.434)</b>