



## COMUNICATO STAMPA

### **UniCredito Immobiliare Uno: approvata la relazione semestrale**

### **Il patrimonio complessivo del fondo ammonta a euro 583.683.078**

### **Al 30 giugno 2009 il Fondo registra un rendimento del+3,27% rispetto al 30 giugno 2008**

### **Il valore di bilancio della quota è di 3.648,019 euro**

**Roma, 30 luglio 2009** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione Semestrale del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" al 30 giugno 2009.

Il patrimonio complessivo netto del Fondo risulta pari a 583.683.078 euro (578.555.870 euro al 31/12/2008 e 565.225.345 euro al 30/06/2008). Il valore unitario della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30 giugno 2009 rapportato al numero di quote in circolazione, corrisponde a 3.648,019 euro (3.615,974 euro al 31/12/2008 e 3.532,658 euro al 30/06/2008). Sempre al 30/06/2009 il valore di borsa era di 1.705 euro per quota, con uno sconto del 53,26% rispetto al valore di bilancio (lo sconto del valore quota al 31/12/2008 era pari al 57,96%).

Il risultato del periodo, pari ad Euro 5.127.208 (Euro 5.141.411 al 30 giugno 2008), è l'effetto combinato prodotto dal risultato positivo della gestione dei beni immobili per Euro 4.966.245 (Euro 4.829.358 al 30 giugno 2008), dal risultato positivo della gestione degli strumenti finanziari per Euro 4.020.632 (Euro 3.888.257 al 30 giugno 2008), dagli oneri finanziari complessivi per Euro 157.612 (Euro 219.125 al 30 giugno 2008) e da oneri di gestione ed altri ricavi ed oneri che complessivamente producono un effetto negativo di Euro 3.702.057 (Euro 3.357.079 al 30 giugno 2008).

Al 30 giugno 2009 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma
- Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo
- Complesso direzionale in Via Piero e Alberto Pirelli, Milano
- Complesso polifunzionale di Via Monte Rosa 91, Milano (attraverso la società Stremmata SPA, della quale il Fondo detiene una partecipazione totalitaria)
- N. 6 immobili adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2 unità), Pordenone e Perugia
- Edificio di Via Larga 23, Milano
- Residence in via Leone Dehon, Roma
- Centro Commerciale Integrato situato a Piedimonte San Germano, Frosinone
- Centro Commerciale di vicinato in Via Narni 99, Terni
- Complesso direzionale in Viale Fulvio Testi 327 a Milano

Il valore patrimoniale degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la perizia dell'esperto indipendente al 30/06/2009, assomma a 529.140.000 euro (514.700.000 euro al 31/12/2008).



L'ammontare netto di liquidità al 30/06/2009, totalmente rappresentato da liquidità disponibile, è pari a 6.042.193 euro, e come da finalità del Fondo, sarà investito in beni immobili e in diritti reali immobiliari. L'ammontare netto di liquidità al termine dell'esercizio precedente (31/12/2008) era pari a 790.954 euro.

I prestiti assunti, alla data del 30/06/2009 ammontano ad un valore complessivo di 7.295.822 euro, costituiti da un unico finanziamento ipotecario relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61.

Al termine dell'esercizio precedente erano in essere prestiti, per un valore complessivo di euro 7.353.589, relativi al finanziamento ipotecario assunto per l'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61.

Per ulteriori informazioni:  
Giovanni Loser  
Investor relator  
Torre SGR S.p.A.  
Tel. +39 06/47972353  
[uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com)



**Unicredito Immobiliare Uno**

**Fondo Chiuso per investimenti immobiliari prevalentemente non  
residenziali**

**RELAZIONE SEMESTRALE**

**AL 30/06/2009**

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2009**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2009		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>128.586.862</b>	<b>21,40</b>	<b>140.114.536</b>	<b>23,68</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>80.740.000</b>	<b>13,44</b>	<b>77.100.000</b>	<b>13,03</b>
A1. Partecipazioni di controllo	80.740.000	13,44	77.100.000	13,03
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>47.846.862</b>	<b>7,96</b>	<b>63.014.536</b>	<b>10,65</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	47.152.853	7,85	62.382.688	10,54
A8. Parti di O.I.C.R.	694.009	0,12	631.848	0,11
<b>Strumenti finanziari derivati</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>448.400.000</b>	<b>74,62</b>	<b>437.600.000</b>	<b>73,97</b>
B1. Immobili dati in locazione	448.400.000	74,62	437.600.000	73,97
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>5.483.468</b>	<b>0,91</b>	<b>3.646.818</b>	<b>0,62</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	5.483.468	0,91	3.646.818	0,62
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>6.042.193</b>	<b>1,01</b>	<b>790.954</b>	<b>0,13</b>
F1. Liquidità disponibile	6.042.193	1,01	790.954	0,13
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>12.386.600</b>	<b>2,06</b>	<b>9.436.255</b>	<b>1,60</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	197.712	0,03	561.162	0,09
G3. Risparmio di imposta	6.760.909	1,13	5.000.000	0,85
G4. Altre	5.427.979	0,90	3.875.093	0,66
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>600.899.123</b>	<b>100</b>	<b>591.588.563</b>	<b>100</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2009**

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/09</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-7.295.822</b>	<b>-7.353.589</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.295.822	-7.353.589
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>	<b>-17.526</b>	<b>-17.526</b>
L1. Proventi da distribuire	-17.526	-17.526
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-9.902.697</b>	<b>-5.661.578</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-58.265	-301.865
M2. Debiti di imposta		-247.598
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.792.180	-3.374.726
M4. Depositi Cauzionali	-1.302	-1.321
M5. Altre	-6.050.950	-1.736.068
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-17.216.045</b>	<b>-13.032.693</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>583.683.078</b>	<b>578.555.870</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>3.648,019</b>	<b>3.615,974</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>0,00</b>	<b>73,75</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 30/06/2009		Situazione al 30/06/2008	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>4.020.632</b>		<b>3.888.257</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	2.798.501		<b>3.027.696</b>	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	2.798.501		3.027.696	
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	1.222.131		<b>860.561</b>	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	741.051		1.411.547	
A3.2 utili/perdite da realizzati	22.170		-111.273	
A3.3 plus/minusvalenze	458.910		-439.713	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>4.020.632</b>		<b>3.888.257</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>4.966.245</b>		<b>4.829.358</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	11.099.144		12.078.185	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-4.968.180		-5.924.610	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-475.744		-490.139	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-688.975		-834.078	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>4.966.245</b>		<b>4.829.358</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 realizzati				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>8.986.877</b>		<b>8.717.615</b>

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 30/06/2009		Situazione al 30/06/2008	
<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. LIQUIDITA'				
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>8.986.877</b>		<b>8.717.615</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-157.612</b>		<b>-219.125</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-157.593		-215.786	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-19		-3.339	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>8.829.265</b>		<b>8.498.490</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-3.441.228</b>		<b>-3.387.057</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.168.136		-3.119.976	
I2. Commissioni di banca depositaria	-147.846		-145.599	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-17.000		-16.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-4.128		-32.334	
I5. Altri oneri di gestione	-104.118		-73.148	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>-260.829</b>		<b>29.978</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	3.633		39.418	
L2. Altri ricavi	373		13.058	
L3. Altri oneri	-264.835		-22.498	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>5.127.208</b>		<b>5.141.411</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
<b>UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>		<b>5.127.208</b>		<b>5.141.411</b>