



## COMUNICATO STAMPA

**UniCredito Immobiliare Uno: approvata la Relazione semestrale 2012**

**Valore complessivo netto del Fondo: euro 505.054.332**

**Valore della quota: euro 3.156,590**

**Incremento di valore dall'avvio del Fondo: 60,51%**

**Proventi e rimborsi complessivi dall'avvio del Fondo: euro 136.974.400**

**Roma, 30 luglio 2012** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale al 30/06/2012 del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" ("**Fondo**").

Il valore complessivo netto ("**NAV**") del Fondo risulta pari a euro 505.054.332 (euro 532.622.807 al 31/12/2011). La diminuzione del NAV del Fondo rispetto al 31/12/2011 è dovuta in larga parte al rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di marzo 2012 per complessivi euro 15 milioni (euro 93,75 per quota), oltre che al risultato del semestre, influenzato dalle minusvalenze da valutazione per euro 13.893.734.

Il valore unitario della quota al 30/06/2012 è pari a euro 3.156,590 (euro 3.328,893 al 31/12/2011).

Dal 9 dicembre 1999, data di avvio del Fondo, al 30 giugno 2012, il NAV del Fondo si è incrementato di Euro 105.054.332, passando da Euro 400.000.000 a Euro 505.054.332. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 3.156,590, con un incremento del 26,26%; considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso della vita del Fondo, per un totale di Euro 856,09 per quota (e complessivi euro 136.974.400), che ha inciso complessivamente per il 34,24% rispetto al valore iniziale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 60,51%**.

Al 30/06/2012 il prezzo di borsa della quota era di euro 1.535,00, (Euro 1.839,00 al 31/12/2011) con uno sconto del 51,4% rispetto al valore unitario.

Il valore degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la stima degli Esperti Indipendenti approvata dal Consiglio di Amministrazione, ammonta complessivamente a euro 455.132.000 (euro 460.800.000 al 31/12/2011).

Al 30 giugno 2012 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti immobili:

- ✓ Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma;
- ✓ Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo;
- ✓ Complesso direzionale in Viale Sarca 222, Milano;
- ✓ Sei immobili adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2 asset), Pordenone e Perugia;
- ✓ Residence in via Leone Dehon, Roma;
- ✓ Centro Commerciale Integrato situato a Piedimonte San Germano, Frosinone;
- ✓ Centro Commerciale in Via Narni 99, Terni;
- ✓ Complesso direzionale in Viale Fulvio Testi 327, Milano;
- ✓ Unità immobiliari dell'edificio in Via Larga 23, Milano.

Il Fondo detiene inoltre due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

- ✓ Stremmata S.p.A. (che possiede il complesso polifunzionale di Via Monte Rosa 91, Milano, tramite un contratto di leasing);
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano).

La liquidità disponibile al 30/06/2012 è pari a euro 842.772 (euro 2.165.297 al 31/12/2011), mentre gli impieghi in strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano a euro 56.550.574 (euro 73.274.068 al 31/12/2011).

I finanziamenti bancari in essere al 30/06/2012 ammontano a euro 6.911.022, molto al di sotto dei limiti di indebitamento del Fondo.

Nella Nota illustrativa della Relazione semestrale sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del Fondo nel primo semestre dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 30 giugno 2012.

In particolare, si ricorda che in merito all'operazione di conferimento dei due immobili siti in Milano, Via Monte Rosa, 91 e viale Sarca, 222, al comparto "Milan Prime Offices" ("**MPO**") del fondo immobiliare multicomparto "Torre Re Fund II – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto", gestito da Torre, il perfezionamento dell'operazione ha subito uno slittamento temporale principalmente per la difficoltà del mercato immobiliare e finanziario. La SGR sta proseguendo comunque nell'assumere tutte le iniziative necessarie per il *fund raising* ed il reperimento delle fonti di finanziamento necessarie al Comparto MPO, al fine di dare corso al progetto.

**Per ulteriori informazioni:**

Carlo Dottarelli

Investor Relator

Tel: 06.4797.2353

Mail: [uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com)

[www.torresgr.com](http://www.torresgr.com)



**UniCredito Immobiliare Uno**

**Fondo per investimenti immobiliari  
prevalentemente non residenziali**

**RELAZIONE SEMESTRALE  
AL 30/06/2012**

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2012**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2012		Situazione al 31/12/2011	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>135.106.574</b>	<b>25,73</b>	<b>151.274.068</b>	<b>27,60</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>78.556.000</b>	<b>14,96</b>	<b>78.000.000</b>	<b>14,23</b>
A1. Partecipazioni di controllo	78.556.000	14,96	78.000.000	14,23
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>56.550.574</b>	<b>10,77</b>	<b>73.274.068</b>	<b>13,37</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	56.550.574	10,77	73.274.068	13,37
A8. Parti di O.I.C.R.				
<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>376.576.000</b>	<b>71,74</b>	<b>382.800.000</b>	<b>69,82</b>
B1. Immobili dati in locazione	370.245.000	70,53	376.300.000	68,63
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.331.000	1,21	6.500.000	1,19
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>13.557</b>	<b>0,01</b>	<b>13.557</b>	<b>0,00</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	13.557	0,01	13.557	0,00
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>842.772</b>	<b>0,16</b>	<b>2.165.297</b>	<b>0,39</b>
F1. Liquidità disponibile	842.772	0,16	2.165.297	0,39
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>12.403.932</b>	<b>2,36</b>	<b>11.988.425</b>	<b>2,19</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	143.544	0,03	42.963	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,95	5.000.000	0,91
G4. Altre	7.260.388	1,38	6.945.462	1,27
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>524.942.835</b>	<b>100</b>	<b>548.241.347</b>	<b>100</b>

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2012**

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2012</b>	<b>Situazione al 31/12/2011</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-6.911.022</b>	<b>-6.979.978</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-6.911.022	-6.979.978
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>-25.674</b>	<b>-22.861</b>
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-18.736
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-6.938	-4.125
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-12.951.807</b>	<b>-8.615.701</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-281.218	-31.076
M2. Debiti di imposta	-238.217	-598.020
M3. Ratei e Risconti passivi	-25.885	-9.951
M4. Depositi Cauzionali	-39.291	-45.432
M5. Altre	-12.367.196	-7.931.222
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-19.888.503</b>	<b>-15.618.540</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>505.054.332</b>	<b>532.622.807</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>3.156,590</b>	<b>3.328,893</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>93,75</b>	<b>137,50</b>

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2012**

	Situazione al 30/06/2012		Situazione al 30/06/2011	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>-2.463.733</b>		<b>782.093</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	-2.944.000		210.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	-2.944.000		210.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	480.267		572.093	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	56.916		139.052	
A3.2 utili/perdite da realizzati	380.068		315.219	
A3.3 plus/minusvalenze	43.283		117.822	
<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>-2.463.733</b>		<b>782.093</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-6.229.202</b>		<b>-112.981</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.561.722		7.723.608	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI			185.151	
B3. PLUSMINUSVALENZE	-10.949.734		-6.648.172	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-772.500		-704.343	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.068.690		-669.225	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>-6.229.202</b>		<b>-112.981</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>-8.692.935</b>		<b>669.112</b>

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SEZIONE REDDITUALE 30/06/2012**

	Situazione al 30/06/2012		Situazione al 30/06/2011	
<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 TERMINI E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>-8.692.935</b>		<b>669.112</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-98.272</b>		<b>-78.513</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-89.219		-78.121	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-9.053		-392	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>-8.791.207</b>		<b>590.599</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-2.980.087</b>		<b>-3.219.407</b>	
11. Provvigioni di gestione sgr	-2.708.569		-2.944.291	
12. Commissioni di banca depositaria	-62.164		-137.400	
13. Oneri per esperti indipendenti	-33.000		-17.000	
14. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-20.548			
15. Altri oneri di gestione	-155.806		-120.716	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>-797.181</b>		<b>-75.107</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			12.130	
L2. Altri ricavi	7.268		15.793	
L3. Altri oneri	-804.449		-103.030	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-12.568.475</b>		<b>-2.703.915</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M 1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M 2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M 3. Altre imposte				
<b>PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>		<b>-12.568.475</b>		<b>-2.703.915</b>