



COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale 2010
Il patrimonio complessivo del fondo ammonta a euro 567.078.378
Il valore della quota è di 3.544,240 euro
Deliberato un rimborso pro-quota di euro 137,50

Roma, 28 febbraio 2011 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. ("Torre") nella riunione odierna ha approvato il Rendiconto annuale del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" al 31 dicembre 2010.

Il valore del patrimonio complessivo netto ("NAV") del Fondo al 31 dicembre 2010 risulta pari a euro 567.078.378 (euro 580.741.437 al 31/12/2009). Il valore unitario della quota corrisponde a euro 3.544,240 (3.629,634 euro al 31/12/2009). Sempre al 31/12/2010 il prezzo di borsa è stato di euro 1.991,00 per quota, con uno sconto del 43,8% rispetto al valore di rendiconto (lo sconto al 31/12/2009 era pari al 46,3%).

La variazione del NAV del Fondo tra l'esercizio 2009 e l'esercizio 2010 è pari ad euro 13.663.059. Tale diminuzione, pari al 2,35%, è imputabile all'effetto combinato della distribuzione dei proventi di gestione effettuata nel mese di marzo 2010, per euro 6.454.400 (1,11%), e del risultato negativo dell'esercizio, pari a 7.208.659 (1,24%).

L'andamento della gestione del Fondo è complessivamente positivo, ma il risultato economico è influenzato dalle minusvalenze, pari ad euro 20,2 milioni, derivanti dall'adeguamento al valore di mercato degli immobili e delle partecipazioni facenti parte del patrimonio del Fondo (che risulta al 31/12/2010 di euro 470,8 milioni).

Nonostante il momento ancora incerto che sta attraversando il mercato immobiliare, Torre ha proseguito la propria attività di gestione volta al consolidamento e valorizzazione degli immobili di proprietà del Fondo, continuando a valutare opportunità di investimento e disinvestimento; a tal riguardo sono state perfezionate vendite di unità immobiliari per un ricavato di euro 17,8 milioni, a valori in linea con le previsioni d'inizio periodo.

I canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono risultati pari ad euro 22.260.698 (euro 22.502.618 nel 2009), gli utili da realizzo ad euro 421.082 (2.872.692 nel precedente esercizio), gli oneri immobiliari ad euro 2.895.701 (euro 2.553.105 al 31/12/2009) gli oneri di gestione ad euro 6.773.883 (euro 6.984.601 nel precedente esercizio), gli oneri finanziari euro 140.139 (euro 232.051 al 31/12/2009), il saldo negativo tra altri ricavi ed oneri ad euro 592.072 (euro 2.319.048 nel 2009). Infine si è registrato un risultato positivo nella gestione degli strumenti finanziari per euro 544.552 (1.532.884 lo scorso anno).

Al 31 dicembre 2010 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 S.p.A., della quale il Fondo detiene la 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 (in corso di dismissione per singola unità)
- 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 relazione di stima dell'esperto indipendente al 31/12/2010, al netto delle vendite effettuate nell'anno, assomma a euro 470.780.000 (501.830.000 euro al 31/12/2009).

La liquidità disponibile al 31/12/2010 è pari a euro 5.224.326 (euro 12.004.317 nel 2009), mentre gli impieghi in strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano a euro 92.858.433 (euro 66.514.818 al 31/12/2009).

I finanziamenti bancari alla data del 31/12/2010 ammontano ad euro 7.111.933, contro un importo di euro 7.236.325 riferito allo scorso esercizio.

* * *

Alla luce del risultato di periodo, non sono maturate le condizioni previste dal regolamento per la distribuzione di proventi di competenza dell'esercizio, tuttavia il Consiglio di Amministrazione di Torre, nell'interesse dei partecipanti, e nell'ottica di mantenere a loro favore un ritorno di cassa continuativo e soddisfacente, ha stabilito di avvalersi della facoltà concessa dal regolamento di effettuare una distribuzione parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti (vedi tabella allegata) operati dal Fondo.

A tal proposito, ha deliberato la distribuzione di complessivi euro 22 milioni, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso di euro 137,50, pari al 5,50% del valore nominale delle quote e al 7,10% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

La data dello stacco è fissata per il 21 marzo 2011 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 24 marzo 2011.

Per ulteriori informazioni:
Carlo Dottarelli
Investor relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/4797.2353
uiu.investors@torresgr.com

Anno 2009_2010 - Vendita Unità Immobiliari Via Larga, 23 - Milano

Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Utili da realizzo	Ricavato netto di vendita	% distribuzione	Totale Rimborso pro-quota
ANNO 2009	6.204.336,53	1.354.359,53	6.911.785,96	67%	4.603.379,05
ANNO 2010	17.817.702,72	421.081,77	17.396.620,95	100%	17.396.620,95
TOTALE GENERALE	24.022.039,25	1.775.441,30	24.308.406,91		22.000.000,00



UniCredito Immobiliare Uno

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

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31/12/2010

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2010

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2010		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	169.438.433	29,34	142.444.818	23,77
Strumenti finanziari non quotati	76.580.000	13,26	75.930.000	12,67
A1. Partecipazioni di controllo	76.580.000	13,26	75.930.000	12,67
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	92.858.433	16,08	66.514.818	11,10
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	92.858.433	16,08	66.514.818	11,10
A8. Parti di O.I.C.R.				
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	394.200.000	68,25	425.900.000	71,06
B1. Immobili dati in locazione	382.500.000	66,22	397.800.000	66,37
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	11.700.000	2,03	28.100.000	4,69
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	13.557	0,00	13.557	0,00
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	13.557	0,00	13.557	0,00
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	5.224.326	0,90	12.004.317	2,00
F1. Liquidità disponibile	5.224.326	0,9	11.328.220	1,89
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			676.097	0,11
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.742.784	1,51	18.987.237	3,17
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	84.094	0,01	132.478	0,02
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,87	5.000.000	0,84
G4. Altre	3.658.690	0,63	13.854.759	2,31
TOTALE ATTIVITA'	577.619.100	100	599.349.929	100

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2010**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/10	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.111.933	-7.236.325
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.111.933	-7.236.325
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	-18.736	-17.526
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-17.526
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-3.410.053	-11.354.641
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-436.565	-164.743
M2. Debiti di imposta	-371.677	-1.756.541
M3. Ratei e Risconti passivi	-15.281	-2.907.826
M4. Depositi Cauzionali	-106.370	-1.322
M5. Altre	-2.480.160	-6.524.209
TOTALE PASSIVITA'	-10.540.722	-18.608.492
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	567.078.378	580.741.437
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.544,240	3.629,634
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	40,34	

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2010

	Rendiconto al 31/12/10		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-2.831.358		-478.618	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-3.375.910		-2.011.502	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	-3.375.910		-2.011.502	
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				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	544.552		1.532.884	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	370.180		994.076	
A3.2 utili/perdite da realizzi	141.266		117.490	
A3.3 plus/minusvalenze	33.106		421.318	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-2.831.358		-478.618
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	3.128.793		12.199.885	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	22.260.698		22.502.618	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	421.082		2.872.692	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-16.657.286		-10.622.320	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.570.932		-1.189.329	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.324.769		-1.363.776	
Risultato gestione beni immobili		3.128.793		12.199.885
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		297.435		11.721.267

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2010

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. LIQUIDITA'				
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		297.435		11.721.267
H. ONERI FINANZIARI	-140.139		-232.051	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-140.139		-231.763	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI			-288	
Risultato netto della gestione caratteristica		157.296		11.489.216
I. ONERI DI GESTIONE	-6.773.883		-6.984.601	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.265.666		-6.411.160	
I2. Commissioni di banca depositaria	-292.398		-299.187	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-30.500		-34.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-26.052		-24.184	
I5. Altri oneri di gestione	-159.267		-216.070	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-592.072		-2.319.048	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	3.909		20.245	
L2. Altri ricavi	48.312		218.363	
L3. Altri oneri	-644.293		-2.557.656	
Risultato della gestione prima delle imposte		-7.208.659		2.185.567
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO		-7.208.659		2.185.567