



COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale 2012

Valore complessivo netto del Fondo: Euro 497.074.619

Valore unitario della quota: Euro 3.106,716

Rimborso pro-quota deliberato: Euro 93,750

Incremento di valore dalla data di avvio del Fondo: 58,51%

Roma, 28 febbraio 2013 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato il Rendiconto annuale del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" (il "**Fondo**" o "**UIU**") al 31 dicembre 2012.

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, deliberato, in linea con il precedente esercizio, l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi **Euro 15.000.000**, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso di **Euro 93,75**, pari al 3,75% del loro valore nominale, al 3,02% del valore della quota al 31 dicembre 2012 e al 6,03% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del Fondo al 31 dicembre 2012 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato nel corso del 2012, pari a **Euro 497.074.619** (Euro 532.622.807 al 31 dicembre 2011).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 3.328,893 al 31 dicembre 2011 ad **Euro 3.106,716** al 31 dicembre 2012.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2012, il NAV si è incrementato di Euro 97.074.619, passando da Euro 400.000.000 a Euro 497.074.619. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 3.106,716, con un incremento del 24,27%; 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, che ha inciso complessivamente per il 34,24% rispetto al valore nominale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 58,51%**.

Al 31 dicembre 2012 il prezzo di Borsa è stato di Euro 1.428,00 per quota, con uno sconto del 54,0% rispetto al valore del NAV.

La variazione del NAV del Fondo tra l'esercizio 2011 e l'esercizio 2012 è pari ad euro 35.548.188. Tale diminuzione, pari al 6,67%, è determinata: i) dalla distribuzione relativa all'esercizio 2011 del rimborso parziale pro-quota per Euro 15.000.000 (2,81%) effettuata nel mese di marzo 2012 e ii) dal risultato dell'esercizio 2012 per Euro 20.548.188 (3,86%), influenzato dalle minusvalenze da valutazione, pari ad Euro 17.237.461.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, si precisa che i canoni di locazione sono stati pari ad Euro 13.142.336 (Euro 14.181.292 nel 2011), la gestione degli strumenti finanziari è stata positiva per Euro 979.510 (Euro 1.455.812 nello scorso esercizio), gli oneri immobiliari comprensivi del risultato della vendita dell'anno sono ammontati ad Euro 10.082.817 (Euro 4.701.830 nel 2011), il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato negativo per Euro 1.383.376 (Euro 2.533.714 nel precedente rendiconto), mentre gli oneri di gestione ammontano ad Euro 5.805.107 (Euro 6.394.547 nel 2011).

Al 31 dicembre 2012, il portafoglio di UIU risultava composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ 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 a Milano, Verona, Trieste (2 unità), Pordenone e Perugia
- ✓ Residence 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, inoltre, due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

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

Il valore patrimoniale degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2012, al netto della vendita effettuata nell'anno 2012 assomma ad **Euro 429.403.551** (Euro 460.800.000 al 31 dicembre 2011).

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano al 31 dicembre 2012 ad Euro 64.821.712 (Euro 75.439.365 al 31 dicembre 2011).

Il Fondo non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2012, avendo rimborsato quelli in essere.

* * *

Nella Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del Fondo nel corso dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 31 dicembre 2012.

In particolare, si ricorda che nel corso del 2011 il Consiglio di Amministrazione di Torre ha deliberato in merito all'avvio del progetto di conferimento di immobili al Comparto A "Milan Prime Offices" ("**Comparto MPO**") del Fondo "Torre Re Fund II – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto", riservato ad Investitori qualificati.

La nuova possibilità di struttura dell'operazione, approvata dal Consiglio di Amministrazione della SGR del 19 dicembre 2012 e comunicata alla Banca di Italia con nota del 4 febbraio 2013 nonché alla Consob, prevede che possa venir conferito al Comparto MPO, insieme all'immobile di Viale Sarca, di proprietà di UIU, il contratto di leasing relativo all'immobile di via Monte Rosa 91, in capo alla società Stremmata, e non più direttamente l'immobile, come precedentemente ipotizzato.

UIU, all'avvio del Comparto MPO, potrà detenere il 100% delle quote dello stesso – sia direttamente, sia tramite Stremmata. Il Fondo potrà iniziare la cessione delle quote dal momento in cui avrà raccolto impegni vincolanti per un importo complessivo tale da rispettare il limite di concentrazione dei rischi previsto dalla normativa di settore (al massimo il 20% delle proprie attività in uno stesso OICR emittente).

* * *

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 di Euro 15.000.000 (**Euro 93,75 per quota**) a fronte del disinvestimento dell'immobile sito in Milano, Via Fulvio Testi 327, avvenuto in data 6 dicembre 2012.

La data dello stacco è fissata per il 18 marzo 2013 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 21 marzo 2013.

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



UniCredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari

prevalentemente non residenziali



RENDICONTO

AL 31 DICEMBRE 2012

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2012

ATTIVITA'		Situazione al 31/12/2012		Situazione a fine esercizio precedente	
		Valore Complessivo	In percentuale attivo	Valore Complessivo	In percentuale attivo
A.	STRUMENTI FINANZIARI	139.185.838	27,52%	151.274.068	27,66%
	Strumenti Finanziari non quotati	75.167.000	14,86%	78.000.000	14,26%
A1.	Partecipazioni di controllo	75.167.000	14,86%	78.000.000	14,26%
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.				
	Strumenti Finanziari quotati	64.018.838	12,66%	73.274.068	13,40%
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	64.018.838	12,66%	73.274.068	13,40%
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				
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	354.236.551	70,02%	382.800.000	69,98%
B1.	Immobili dati in locazione	201.219.000	39,78%	376.300.000	68,80%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili	153.017.551	30,25%	6.500.000	1,18%
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'	802.874	0,16%	2.165.297	0,40%
F1.	Liquidità disponibile	202.892	0,04%	2.165.297	0,40%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	599.982	0,12%		
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G.	ALTRE ATTIVITA'	11.635.621	2,30%	10.701.010	1,96%
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	22.266	0,00%	42.963	0,01%
G3.	Risparmio di imposta	5.164.551	1,02%	5.000.000	0,91%
G4.	Altre	1.611.613	0,32%	1.189.159	0,22%
G5.	Crediti verso locatari	4.837.191	0,96%	4.468.888	0,82%
	Crediti lordi	6.124.606		5.756.303	
	fondo svalutazione crediti	-1.287.415		-1.287.415	
TOTALE ATTIVITA'		505.874.441	100%	546.953.932	100%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 31/12/2012	Situazione a fine esercizio precedente
H.	FINANZIAMENTI RICEVUTI	0,00	-6.979.978
H1.	Finanziamenti Ipotecari	0,00	-6.979.978
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3.	Altri		
I.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0,00	0,00
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non		
L.	DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-25.673	-22.861
L1.	Proventi da distribuire	-18.736	-18.736
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	-6.937	-4.125
M.	ALTRE PASSIVITA'	-8.774.149	-7.328.286
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-9.278	-31.076
M2.	Debiti di imposta	-4.432	-598.020
M3.	Ratei e Risconti passivi	-6.535	-9.951
M4.	Altre	-8.753.904	-6.689.239
TOTALE PASSIVITA'		-8.799.822	-14.331.125
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		497.074.619	532.622.807
Numero Quote in circolazione		160.000.000	160.000.000
Valore unitario delle Quote		3.106,716	3.328,893
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		93,750	137,500

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	Situazione al 31/12/2012	Situazione a fine esercizio precedente
Importi da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	37.000.000	22.000.000

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2012

SEZIONE REDDITUALE				
	Rendiconto al 31/12/2012		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-6.853.490		-2.924.188	
Strumenti Finanziari Non Quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-7.833.000		-4.380.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	-7.833.000		-4.380.000	
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	979.510		1.455.812	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	81.446		238.234	
A3.2 utili/perdite da realizzi	717.273		815.614	
A3.3 plus/minusvalenze	180.791		401.964	
Strumenti Finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-6.853.490		-2.924.188
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-6.344.942		-428.708	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	13.142.336		14.181.292	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-4.811.800		-486.032	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-9.404.461		-9.908.170	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-2.436.003		-2.877.953	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU	-2.835.014		-1.337.845	
Risultato gestione beni immobili		-6.344.942		-428.708
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		-13.198.432		-3.352.896

	Rendiconto al 31/12/2012		Rendiconto esercizio 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. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO				
Risultato lordo della gestione caratteristica		-13.198.432		-3.352.896
H. ONERI FINANZIARI	-161.273		-174.414	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	-149.996			
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-149.996		-173.710	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-11.277		-704	
Risultato netto della gestione caratteristica		-13.359.705		-3.527.310
I. ONERI DI GESTIONE	-5.805.107		-6.394.547	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-5.278.441		-5.769.122	
I2. Commissioni di banca depositaria	-121.145		-246.107	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-55.450		-42.500	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al	-49.383		-73.648	
I5. Altri oneri di gestione	-300.688		-263.170	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-1.383.376		-2.533.714	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			17.574	
L2. Altri ricavi	200.907		15.810	
L3. Altri oneri	-1.584.283		-2.567.098	
Risultato della gestione prima delle imposte		-20.548.188		-12.455.571
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE/PERDITA DEL PERIODO		-20.548.188		-12.455.571