



**COMUNICATO STAMPA  
AI SENSI DELL'ART. 36 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO  
CON DELIBERA CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

**UniCredito Immobiliare Uno: Approvata la relazione semestrale al 30 giugno 2015**

**Valore complessivo netto del Fondo: Euro 320.368.068**

**Valore unitario della quota: Euro 2.002,300**

**Incremento di valore dalla data di avvio del Fondo: 50,6%**

**Roma, 30 luglio 2015** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la relazione semestrale al 30 giugno 2015 (la "**Relazione**") del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" (il "**Fondo**" o "**UIU**").

Il valore complessivo netto ("**NAV**") risulta pari ad **Euro 320.368.068** (Euro 442.358.053 al 31 dicembre 2014). La diminuzione del NAV rispetto al 31/12/2014, pari ad Euro 121.989.985, è dovuta al rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di marzo 2015 per complessivi Euro 120 milioni (Euro 750,00 per quota), oltre che al risultato del semestre pari ad Euro 1.989.985.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.764,738 al 31 dicembre 2014 ad **Euro 2.002,300** al 30 giugno 2015.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio del Fondo, al 30 giugno 2015, data di riferimento della Relazione, il NAV si è decrementato di Euro 79.631.932 rispetto al valore iniziale di Euro 400 milioni. Il valore unitario della quota si è decrementato di Euro 497,700 con una diminuzione del 19,9% rispetto al valore iniziale di Euro 2.500,00; considerando però le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso della vita del Fondo, per un totale di Euro 1.762,34 per quota, che hanno inciso complessivamente per il 70,5% rispetto al valore iniziale della quota, **l'incremento di valore realizzato è pari al 50,6%**.

Il Tasso Interno di Rendimento del Fondo, al lordo del compenso finale di liquidazione spettante alla SGR, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento, risulta pari al 3,16%.

Al 30 giugno 2015 il prezzo di Borsa risultava pari ad Euro 1.169,00 per quota, con uno sconto del 41,6% rispetto al valore risultante dalla Relazione.

Al 30 giugno 2015, il portafoglio immobiliare detenuto da UIU risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma
- ✓ Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo
- ✓ 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, inoltre, detiene due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

- ✓ Stremmata S.p.A.
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale sito a Piedimonte San Germano di cui è titolare delle licenze commerciali).

Il valore di mercato degli immobili, secondo la relazione di stima redatta dall'esperto indipendente al 30 giugno 2015, ammonta ad **Euro 256.194.000** (Euro 257.784.000 al 31 dicembre 2014) mentre il valore delle partecipazioni nelle società immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 30.826.600** (Euro 85.863.000 al 31 dicembre 2014). Si ricorda che alla data del 31 dicembre 2014 UIU deteneva quote nel Comparto A – Milan Prime Offices del fondo Torre Re Fund II ("**Comparto MPO**"), proprietario degli immobili siti in Milano, Viale Monte Rosa e Via Sarca, per Euro 64.866.511; le stesse sono state cedute in data 2 febbraio 2015.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano al 30 giugno 2015 ad **Euro 34.582.541** (Euro 36.539.175 al 31 dicembre 2014).

Il Fondo non presenta debiti per finanziamenti bancari.

Nella Nota Illustrativa che accompagna la Relazione sono descritti gli eventi di maggior importanza avvenuti nel primo semestre 2015 e quelli avvenuti successivamente a tale data.

L'evento più rilevante – già oggetto di precedenti comunicazioni al mercato – è stato quello riguardante il perfezionamento della cessione della totalità delle quote del Comparto MPO detenute direttamente da UIU (n. 250 quote) ed indirettamente tramite Stremmata (n. 358 quote) avvenuto in data 2 febbraio 2015 alla società Combitower s.à.r.l., società partecipata da veicoli riconducibili a Partners Group.

Il prezzo di cessione della totalità delle quote (il "**Prezzo di Vendita**") è risultato complessivamente pari ad Euro 159.010.432. Considerando le rispettive percentuali di partecipazione al Comparto MPO, tale importo è stato ripartito in Euro 65.382.665 a favore di UIU e per Euro 93.627.767 a beneficio di Stremmata

A seguito della vendita delle n. 358 quote del Comparto MPO, Stremmata ha proceduto alla distribuzione, a favore di UIU, della riserva "utili esercizi precedenti" per un importo pari ad Euro 52.578.983 avvenuta nel mese di febbraio 2015. Il Fondo ha quindi beneficiato di complessivi Euro 117.961.648 dalla cessione delle quote.

In ragione della liquidità riveniente dall'operazione, in data 18 marzo 2015, UIU ha effettuato un rimborso parziale pro-quota per un importo totale di Euro 120.000.000, con attribuzione a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione di un importo pari ad Euro 750,00.

La relazione semestrale è disponibile sul sito di Torre e su quello di Borsa Italiana.

**Per ulteriori informazioni**

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

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2015**

ATTIVITA'		Situazione al 30/06/2015		Situazione al 31/12/2014	
		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>64.314.323</b>	<b>19,35%</b>	<b>186.618.878</b>	<b>41,01%</b>
	Strumenti Finanziari non quotati	30.826.600	9,27%	150.729.511	33,12%
A1.	Partecipazioni di controllo	30.826.600	9,27%	85.863.000	18,87%
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.			64.866.511	14,25%
	Strumenti Finanziari quotati	33.487.723	10,08%	35.889.367	7,89%
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	33.487.723	10,08%	35.889.367	7,89%
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>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>256.194.000</b>	<b>77,08%</b>	<b>257.784.000</b>	<b>56,64%</b>
B1.	Immobili dati in locazione	254.651.000	76,62%	256.149.000	56,28%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili	1.543.000	0,46%	1.635.000	0,36%
B4.	Diritti reali immobiliari				
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2.	Altri				
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.	A vista				
D2.	Altri				
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
<b>F.</b>	<b>POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>1.094.818</b>	<b>0,34%</b>	<b>649.808</b>	<b>0,14%</b>
F1.	Liquidità disponibile	5.091.050	1,53%	649.808	0,14%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-3.996.232	-1,19%		
<b>G.</b>	<b>ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>10.781.496</b>	<b>3,23%</b>	<b>10.048.195</b>	<b>2,21%</b>
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	614.459	0,18%	610.474	0,13%
G3.	Risparmio di imposta	5.000.000	1,50%	5.000.000	1,10%
G4.	Altre	2.567.066	0,77%	2.795.683	0,61%
G5.	Crediti verso locatari	2.599.970	0,78%	1.642.038	0,36%
	Crediti lordi	3.872.067		2.914.135	
	Fondo svalutazione crediti	-1.272.097		-1.272.097	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>332.384.637</b>	<b>100,00%</b>	<b>455.100.881</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 30/06/2015	Situazione al 31/12/2014
<b>H.</b>	<b>FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3.	Altri		
<b>I.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non		
<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>12.016.569</b>	<b>12.742.828</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	2.565.210	4.377.966
M2.	Debiti di imposta	251.272	98.970
M3.	Ratei e Risconti passivi	18.104	6.916
M4.	Altre	9.181.983	8.258.976
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>12.016.569</b>	<b>12.742.828</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>320.368.068</b>	<b>442.358.053</b>
Numero Quote in circolazione		160.000	160.000
Valore unitario delle Quote		2.002,300	2.764,738
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		750	62,50

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	Situazione al 30/06/2015	Situazione al 31/12/2014
Importi da richiamare	0,000	0,000
Valore unitario delle quote da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	182.000.000,000	62.000.000,000
Valore unitario delle quote rimborsate	1.137,500	387,500

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2015

**SEZIONE REDDITUALE**

	Relazione al 30/06/2015		Relazione al 30/06/2014	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>(877.467)</b>		<b>792.530</b>	
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	(1.406.400)		(93.000)	
A1.1 dividendi ed altri proventi	1.051.017			
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	(2.457.417)		(93.000)	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	516.154		724.472	
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			586.349	
A2.2 utili/perdite da realizzati	516.154			
A2.3 plus/minusvalenze			138.123	
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	12.779		161.058	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 utili/perdite da realizzati	13.436		90.245	
A3.3 plus/minusvalenze	(657)		70.813	
<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>(877.467)</b>		<b>792.530</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>(530.139)</b>		<b>(3.044.241)</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.615.151		2.618.110	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			62.869	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	(2.563.712)		(3.993.651)	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(373.917)		(576.478)	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTE SUGLI IMMOBILI	(1.207.661)		(1.155.091)	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>(530.139)</b>		<b>(3.044.241)</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>(1.407.606)</b>		<b>(2.251.711)</b>

	Relazione al 30/06/2015		Relazione al 30/06/2014	
<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>(1.407.606)</b>		<b>(2.251.711)</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>(12.418)</b>		<b>(18.949)</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	(12.418)		(18.949)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>(1.420.024)</b>		<b>(2.270.660)</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(2.360.406)</b>		<b>(1.620.634)</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	(999.946)		(1.495.856)	
I2. Commissioni di banca depositaria	(36.547)		(52.613)	
I3. Oneri per esperti indipendenti	(22.900)		(16.900)	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(11.815)		(19.927)	
I5. Altri oneri di gestione	(1.289.198)		(35.338)	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>1.790.445</b>		<b>(243.620)</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	2.824.609		12.934	
L3. Altri oneri	(1.034.164)		(256.554)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>(1.989.985)</b>		<b>(4.134.914)</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 DEL PERIODO</b>		<b>(1.989.985)</b>		<b>(4.134.914)</b>