



COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno

Approvata la Relazione semestrale al 30 giugno 2011

Il valore complessivo netto del Fondo ammonta a euro 542.374.463

Il valore della quota è pari a euro 3.389,840

Roma, 28 luglio 2011 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale al 30/06/2011 del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" (il "**Fondo**").

Il valore complessivo netto del Fondo (il "**NAV**") risulta pari a euro 542.374.463 (euro 567.078.378 al 31/12/2010). La diminuzione del NAV del Fondo rispetto al 31/12/2010 è dovuta in larga parte al rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti effettuato nel mese di marzo 2011 per complessivi euro 22 milioni (euro 137,50 per quota).

Il valore unitario della quota al 30/06/2011 è pari a euro 3.389,840 (euro 3.544,240 al 31/12/2010).

Al 30/06/2011 il prezzo di borsa della quota era di euro 1.970,00, (Euro 1.991,00 al 31/12/2010) con uno sconto del 41,9% rispetto al valore unitario (lo sconto rispetto al valore della quota al 31/12/2010 era pari al 43,8%).

Il valore degli immobili (al netto delle vendite di unità immobiliari effettuate nel semestre che hanno generato plusvalenze per circa Euro 185 mila) e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la stima degli Esperti Indipendenti approvata dal Consiglio di Amministrazione, ammonta complessivamente a euro 466.390.000 (euro 470.780.000 al 31/12/2010).

Al 30 giugno 2011 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 30/06/2011 è pari a euro 2.603.007 (euro 5.224.326 al 31/12/2010), mentre gli impieghi in strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano a euro 71.627.736 (euro 92.858.433 al 31/12/2010).

I finanziamenti bancari in essere ammontano a euro 7.046.929, 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 2011.

In particolare, si ricorda che in data 6 luglio 2011 il Consiglio di Amministrazione di Torre ha deliberato in merito all'avvio delle attività preliminari alla realizzazione di un'operazione di conferimento di due immobili siti in Milano, Via Monte Rosa, 91 e viale Sarca, 222, facenti parte del patrimonio del Fondo, al comparto "Milan Prime Offices" del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati denominato "Torre Re Fund II - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto", gestito da Torre. Il perfezionamento dell'operazione sarà subordinato principalmente al buon esito del collocamento delle quote del suddetto comparto.

Per ulteriori informazioni:

Carlo Dottarelli

Investor Relations Manager

Tel: 06.4797.2353

Mail: uiu.investors@torresgr.com

www.torresgr.com



UniCredito Immobiliare Uno

Fondo per investimenti immobiliari
prevalentemente non residenziali

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2011

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2011

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2011		Situazione fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	150.817.736	27,27	169.438.433	29,34
Strumenti finanziari non quotati	79.190.000	14,32	76.580.000	13,26
A1. Partecipazioni di controllo	79.190.000	14,32	76.580.000	13,26
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	71.627.736	12,95	92.858.433	16,08
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	71.627.736	12,95	92.858.433	16,08
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	387.200.000	70,00	394.200.000	68,25
B1. Immobili dati in locazione	377.900.000	68,32	382.500.000	66,22
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	9.300.000	1,68	11.700.000	2,03
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'	2.603.007	0,47	5.224.326	0,90
F1. Liquidità disponibile	2.603.007	0,47	5.224.326	0,9
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	12.472.639	2,25	8.742.784	1,51
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	179.828	0,03	84.094	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,9	5.000.000	0,87
G4. Altre	7.292.811	1,32	3.658.690	0,63
TOTALE ATTIVITA'	553.106.939	100	577.619.100	100

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2011

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/11	Situazione fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.046.929	-7.111.933
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.046.929	-7.111.933
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	-22.861	-18.736
L1. Proventi da distribuire	-22.861	-18.736
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-3.662.686	-3.410.053
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-142.579	-436.565
M2. Debiti di imposta	-274.460	-371.677
M3. Ratei e Risconti passivi	-26.875	-15.281
M4. Depositi Cauzionali	-50.629	-106.370
M5. Altre	-3.168.143	-2.480.160
TOTALE PASSIVITA'	-10.732.476	-10.540.722
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	542.374.463	567.078.378
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.389,840	3.544,240
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	137,50	40,34

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2011**

	Situazione al 30/06/11		Situazione al 30/06/2010	
A. STRUMENTI FINANZIARI	782.093		59.074	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	210.000		-55.910	
A1.1 di dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	210.000		-55.910	
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	572.093		114.984	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	139.052		202.930	
A3.2 utili/perdite da realizzi	315.219		68.005	
A3.3 plus/minusvalenze	117.822		-155.951	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		782.093		59.074
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-112.981		-4.858.678	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.723.608		10.844.778	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	185.151		427.634	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-6.648.172		-14.584.864	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-704.343		-867.843	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-669.225		-678.383	
Risultato gestione beni immobili		-112.981		-4.858.678
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		669.112		-4.799.604

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2011

	Situazione al 30/06/11		Situazione al 30/06/2010	
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		669.112		-4.799.604
H. ONERI FINANZIARI	-78.513		-68.858	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-78.121		-68.752	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-392		-106	
Risultato netto della gestione caratteristica		590.599		-4.868.462
I. ONERI DI GESTIONE	-3.219.407		-3.349.179	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-2.944.291		-3.099.270	
I2. Commissioni di banca depositaria	-137.400		-144.632	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-17.000		-22.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I5. Altri oneri di gestione	-120.716		-83.277	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-75.107		30.082	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	12.130		7	
L2. Altri ricavi	15.793		30.653	
L3. Altri oneri	-103.030		-578	
Risultato della gestione prima delle imposte		-2.703.915		-8.187.559
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DEL PERIODO		-2.703.915		-8.187.559