



## COMUNICATO STAMPA

### UniCredito Immobiliare Uno

**Approvata la Relazione semestrale al 30 giugno 2014**

**Valore complessivo netto del Fondo: Euro 446.486.633**

**Valore unitario della quota: Euro 2.790,541**

**Incremento di valore dalla data di avvio del Fondo: 52,1%**

**Roma, 30 luglio 2014** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale (la "**Relazione**") del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" (il "**Fondo**" o "**UIU**") al 30 giugno 2014.

Il valore complessivo netto ("**NAV**") risulta pari ad **Euro 446.486.633** (Euro 460.621.547 al 31 dicembre 2013). La diminuzione del NAV rispetto al 31/12/2013, pari ad Euro 14.134.914, è dovuta in larga parte al rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di marzo 2014 per complessivi Euro 10 milioni (Euro 62,50 per quota), oltre che al risultato del semestre pari ad Euro 4.134.914.

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.878,885 al 31 dicembre 2013 ad **Euro 2.790,541** al 30 giugno 2014.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio del Fondo, al 30 giugno 2014, data di riferimento della Relazione, il NAV si è incrementato di Euro 46.486.633 rispetto al valore iniziale di Euro 400 milioni. Il valore unitario della quota si è incrementato di Euro 290,541 con un aumento dell'11,6% rispetto al valore iniziale di Euro 2.500,000; considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso della vita del Fondo, per un totale di Euro 1.012,34 per quota, che ha inciso complessivamente per il 40,5% rispetto al valore iniziale della quota, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 52,1%**.

Al 30 giugno 2014 il prezzo di Borsa era pari ad Euro 1.822,00 per quota, con uno sconto del 34,7% rispetto al valore del NAV.

Al 30 giugno 2014, il portafoglio immobiliare detenuto direttamente 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.



Inoltre il Fondo detiene per il tramite della partecipazione al 100% - di cui il 41,1% direttamente ed il 58,9% attraverso la società Stremmata S.p.A. - nel Comparto A – Milan Prime Offices del fondo Torre Re Fund II (il "**Comparto MPO**"), i seguenti immobili:

- ✓ Complesso direzionale in Viale Sarca 222, Milano
- ✓ Complesso polifunzionale in Via Monte Rosa 91, Milano.

Il Fondo, infine, detiene due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

- ✓ Stremmata S.p.A. (che è titolare di n. 358 quote del Comparto MPO)
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano di cui è titolare delle licenze commerciali).

Il valore patrimoniale degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 30 giugno 2014, ammonta ad **Euro 255.744.000** mentre il valore delle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 86.136.000**. Il valore delle quote detenute da UIU nel Comparto MPO ammonta ad **Euro 65.568.487**.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano al 30 giugno 2014 ad **Euro 39.442.801** (Euro 49.306.175 al 31 dicembre 2013).

Il Fondo non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 30 giugno 2014.

Nella Nota Illustrativa che accompagna la Relazione semestrale sono descritti gli eventi avvenuti nel primo semestre 2014. In particolare, si evidenzia la proroga del termine di scadenza del Fondo e l'offerta pubblica volontaria di acquisto sulle quote del Fondo.

La Relazione semestrale è disponibile sul sito di Torre [www.torresgr.com](http://www.torresgr.com) 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](mailto:uiu.investors@torresgr.com)

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2014**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>190.425.108</b>	<b>41,87%</b>	<b>200.477.960</b>	<b>42,76%</b>
<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	151.704.487	33,36%	151.659.364	32,35%
A1. Partecipazioni di controllo	86.136.000	18,94%	86.229.000	18,39%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	65.568.487	14,42%	65.430.364	13,96%
<b>Strumenti Finanziari quotati</b>	<b>38.720.621</b>	<b>8,51%</b>	<b>48.818.596</b>	<b>10,41%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	38.720.621	8,51%	48.818.596	10,41%
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>255.744.000</b>	<b>56,23%</b>	<b>258.875.000</b>	<b>55,22%</b>
B1. Immobili dati in locazione	253.777.000	55,80%	256.445.000	54,70%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	1.967.000	0,43%	2.430.000	0,52%
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>722.180</b>	<b>0,16%</b>	<b>487.549</b>	<b>0,10%</b>
F1. Liquidità disponibile	722.180	0,16%	487.549	0,10%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>7.908.953</b>	<b>1,74%</b>	<b>8.985.127</b>	<b>1,92%</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	395.293	0,09%	489.088	0,10%
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	1,10%	5.000.000	1,07%
G4. Altre	1.239.629	0,27%	1.351.699	0,29%
G5. Crediti verso locatari	1.274.031	0,28%	2.144.340	0,46%
Crediti lordi	2.546.128		3.416.437	
fondo svalutazione crediti	-1.272.097		-1.272.097	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>454.800.241</b>	<b>100%</b>	<b>468.825.636</b>	<b>100%</b>

PASSIVITA'		Situazione al 30/06/2014	Situazione a fine esercizio precedente
<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 quotati		
<b>L.</b>	<b>DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>0</b>	<b>-28.486</b>
L1.	Proventi da distribuire	0	-18.736
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	0	-9.750
<b>M.</b>	<b>ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-8.313.608</b>	<b>-8.175.603</b>
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-313.010	-20.191
M2.	Debiti di imposta	-116.257	-254.476
M3.	Ratei e Risconti passivi	-13.085	-5.395
M4.	Altre	-7.871.256	-7.895.541
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>-8.313.608</b>	<b>-8.204.089</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>446.486.633</b>	<b>460.621.547</b>
Numero Quote in circolazione		160.000.000	160.000.000
Valore unitario delle Quote		2.790,541	2.878,885
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		62,500	93,750

	Situazione al 30/06/2014	Situazione a fine esercizio precedente
Importi da richiamare	0	0
Rimborsi Effettuati	62.000.000	52.000.000

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2014**

		Situazione al 30/06/2014		Situazione al 30/06/2013	
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>792.530</b>		<b>11.355.342</b>	
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>					
A1.	PARTECIPAZIONI	-93.000		9.627.000	
	A1.1 dividendi ed altri proventi				
	A1.2 utili/perdite da realizzi				
	A1.3 plus/minusvalenze	-93.000		9.627.000	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	724.472		1.530.644	
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	586.349			
	A2.2 utili/perdite da realizzi				
	A2.3 plus/minusvalenze	138.123		1.530.644	
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>					
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	161.058		197.698	
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A3.2 utili/perdite da realizzi	90.245		104.479	
	A3.3 plus/minusvalenze	70.813		93.219	
<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>792.530</b>		<b>11.355.342</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-3.044.241</b>		<b>-14.641.973</b>	
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	2.618.110		5.790.371	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	62.869		-7.228.000	
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	-3.993.651		-10.267.802	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-576.478		-1.696.262	
B5.	AMMORTAMENTI				
B6.	IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	-1.155.091		-1.240.280	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>			<b>-3.044.241</b>		<b>-14.641.973</b>
<b>C.</b>	<b>CREDITI</b>				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>					
<b>D.</b>	<b>DEPOSITI BANCARI</b>				
D1.	interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E.</b>	<b>ALTRI BENI</b>				
E1.	proventi				
E2.	utile/perdita da realizzi				
E3.	plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>			<b>-2.251.711</b>		<b>-3.286.631</b>

		Situazione al 30/06/2014		Situazione al 30/06/2013	
<b>F.</b>	<b>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.</b>	<b>ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>				
G1.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			-2.251.711		-3.286.631
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>	-18.949		-224	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI				
	H1.1 su finanziamenti ipotecari				
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-18.949		-224	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			-2.270.660		-3.286.855
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	-1.620.634		-2.331.214	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	-1.495.856		-2.147.980	
I2.	Commissioni di banca depositaria	-52.613		-58.234	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	-16.900		-14.000	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-19.927		-18.407	
I5.	Altri oneri di gestione	-35.338		-92.593	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	-243.620		-657.182	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	12.934		9.589	
L3.	Altri oneri	-256.554		-666.771	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			-4.134.914		-6.275.251
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3.	Altre imposte				
<b>PERDITA DEL PERIODO</b>			-4.134.914		-6.275.251