

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

UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale 2014

**Valore complessivo netto del Fondo: Euro 442.358.053
Valore unitario della quota: Euro 2.764,738
Incremento di valore dalla data di avvio del Fondo: 51,09%**

Deliberato rimborso pro-quota di Euro 750,00

Roma, 27 febbraio 2015 - 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 2014.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi **Euro 120.000.000**, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso di **Euro 750,00**, pari al 30,0% del loro valore di emissione, al 27,1% del valore della quota al 31 dicembre 2014 e al 41,6% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del Fondo al 31 dicembre 2014 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato nel corso del 2014, pari a **Euro 442.358.053** (Euro 460.621.547 al 31 dicembre 2013).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.878,885 al 31 dicembre 2013 ad **Euro 2.764,738** al 31 dicembre 2014.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2014, il NAV si è incrementato di Euro 42.358.053. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 2.764,738, con un incremento del 10,60%; 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 40,49% rispetto al valore nominale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 51,09%**.

Al 31 dicembre 2014 il prezzo di Borsa è stato di Euro 1.835,00 per quota, con uno sconto del 33,6% rispetto al valore del NAV.

La variazione del NAV del Fondo tra l'esercizio 2013 e l'esercizio 2014 è pari ad euro 18.263.494. Tale diminuzione, pari al 3,96%, è determinata: i) dalla distribuzione effettuata nel mese di marzo 2014 del rimborso parziale pro-quota per Euro 10.000.000 e ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 8.263.494, influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione, pari ad Euro 4.106.624 e dall'accantonamento del compenso finale di liquidazione previsto dall'art. 16 del Regolamento, pari ad Euro 4.346.373.

Il Tasso Interno di Rendimento¹ del Fondo risulta pari al 3,28% al lordo del suddetto accantonamento e al 3,22% al netto dello stesso.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, si precisa che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 5.245.336 (Euro 10.029.531 nel 2013), gli oneri immobiliari comprensivi del risultato positivo delle cessioni degli immobili effettuate nell'anno sono ammontati ad Euro 3.343.721 (Euro 12.737.079 nel 2013), la gestione degli strumenti finanziari è stata positiva per Euro 218.629 (Euro 379.987 nello scorso esercizio), gli oneri di gestione, comprensivi del suddetto accantonamento del compenso finale di liquidazione, ammontano ad Euro 7.759.946 (Euro 4.121.310 nel 2013) mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato positivo per Euro 328.944 (Euro 958.907 nel precedente rendiconto).

Al 31 dicembre 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 al 31 dicembre 2014 deteneva 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.

Le quote del Comparto MPO sono state cedute interamente in data 2 febbraio 2015.

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

- ✓ Stremmata S.p.A. (titolare di n. 358 quote del Comparto MPO alla data del 31 dicembre 2014)
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano di cui è titolare delle licenze commerciali).

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2014 ammonta ad **Euro 257.784.000** mentre il valore nelle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 85.863.000**. Il valore delle quote detenute da UIU nel Comparto MPO ammonta ad **Euro 64.866.511**.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano ad **Euro 36.539.175** (Euro 49.306.175 al 31 dicembre 2013).

Il Fondo non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2014.

* * *

¹ Tale metodologia di calcolo, richiesta dal Provvedimento di Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, è basata sull'assunto che il partecipante abbia sottoscritto le quote alla data di avvio del Fondo e che gli venga rimborsato alla data di riferimento del rendiconto (in questo caso il 31 dicembre 2014) il valore del NAV per quota

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 2014.

L'evento più rilevante – avvenuto successivamente alla chiusura dell'esercizio – è stato quello riguardante il perfezionamento della cessione della totalità delle quote del Comparto MPO detenute direttamente dal UIU ed indirettamente tramite Stremmata avvenuto **in data 2 febbraio 2015** alla società Combitower s.à.r.l., società partecipata da veicoli riconducibili a Partners Group, global private investment manager di nazionalità svizzera con oltre 37 miliardi di patrimonio gestito.

Il prezzo di cessione della totalità delle quote (il "**Prezzo di Vendita**") è costituito da un corrispettivo iniziale, pagato da Partners Group in data 2 febbraio 2015, e da un corrispettivo differito, come di seguito indicato:

- **Corrispettivo Iniziale:** Euro 153.535.351, di cui Euro 90.404.039 a beneficio di Stremmata ad Euro 63.131.312 a beneficio di UIU;
- **Corrispettivo Differito:** un importo da determinarsi entro 60 giorni dal 2 febbraio 2015, che coinciderà con il Net Current Asset² (il "**NCA**") del Comparto MPO alla data del 2 febbraio 2015, con un ammontare non superiore a 7 milioni da ripartirsi tra UIU e Stremmata secondo le rispettive percentuali di partecipazione al Comparto.

L'importo del Corrispettivo Differito e, conseguentemente, quello del Prezzo di Vendita, nonché gli effetti economici-finanziari dell'operazione saranno oggetto di successiva comunicazione al mercato.

* * *

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, in considerazione del surplus di liquidità determinato dalla suddetta cessione delle quote del Comparto MPO rispetto alle esigenze di cassa del fondo finalizzate alle attività di valorizzazione in corso, nell'interesse dei partecipanti, ha stabilito di avvalersi della facoltà concessa dal regolamento di effettuare una distribuzione parziale pro-quota **per complessivi Euro 120 milioni (Euro 750,00 per quota)**.

Nello specifico, il suddetto importo di Euro 120 milioni deriva dalla parte immediatamente rimborsabile della liquidità riveniente dal disinvestimento della totalità delle quote del Comparto MPO, nonché dal disinvestimento dell'immobile "Le Masserie" sito in Ragusa e dell'immobile sito in Milano, via Fulvio Testi effettuati entrambi nel 2007.

La data dello stacco è fissata per il 16 marzo 2015 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 19 marzo 2015.

Per ulteriori informazioni

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

² Per **Net Current Asset** deve intendersi la differenza tra le seguenti voci della Situazione Patrimoniale del Comparto MPO come determinata alla data del Closing [Crediti + Depositi bancari + Altri beni + Posizione netta di liquidità + Altre attività] – [Strumenti finanziari derivati + Debiti verso i partecipanti + Altre passività]



UniCredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari

prevalentemente non residenziali



RENDICONTO

AL 31 DICEMBRE 2014

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2014

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2014		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % dell'attivo	Valore Complessivo	In % dell'attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI	186.618.878	41,01%	200.477.960	42,76%
Strumenti Finanziari non quotati	150.729.511	33,12%	151.659.364	32,35%
A1. Partecipazioni di controllo	85.863.000	18,87%	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.	64.866.511	14,25%	65.430.364	13,96%
Strumenti Finanziari quotati	35.889.367	7,89%	48.818.596	10,41%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	35.889.367	7,89%	48.818.596	10,41%
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	257.784.000	56,64%	258.875.000	55,22%
B1. Immobili dati in locazione	256.149.000	56,28%	256.445.000	54,70%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	1.635.000	0,36%	2.430.000	0,52%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	0	0,00%	0	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	0	0,00%	0	0,00%
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	649.808	0,14%	487.549	0,10%
F1. Liquidità disponibile	649.808	0,14%	487.549	0,10%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	10.048.195	2,21%	8.985.127	1,92%
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	610.474	0,13%	489.088	0,10%
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	1,10%	5.000.000	1,07%
G4. Altre	2.795.683	0,61%	1.351.699	0,29%
G5. Crediti verso locatari	1.642.038	0,36%	2.144.340	0,46%
Crediti lordi	2.914.135		3.416.437	
fondo svalutazione crediti	(1.272.097)		(1.272.097)	
TOTALE ATTIVITA'	455.100.881	100%	468.825.636	100%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 31/12/2014	Situazione a fine esercizio precedente
H.	FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.	Finanziamenti ipotecari		
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		28.486
L1.	Proventi da distribuire		18.736
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		9.750
M.	ALTRE PASSIVITA'	12.742.828	8.175.603
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	4.377.966	20.191
M2.	Debiti di imposta	98.970	254.476
M3.	Ratei e Risconti passivi	6.916	5.395
M4.	Altre	8.258.976	7.895.541
TOTALE PASSIVITA'		12.742.828	8.204.089
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		442.358.053	460.621.547
Numero Quote in circolazione		160.000	160.000
Valore unitario delle Quote		2.764,738	2.878,885
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		62,50	93,75

IMPORTI DA RICHIAMARE – RIMBORSI EFFETTUATI DEL FONDO

	Situazione al 31/12/2014	Situazione a fine esercizio precedente
Importi da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	62.000.000,000	52.000.000,000

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO AL 31/12/2014

SEZIONE REDDITUALE

SEZIONE REDDITUALE			
		Rendiconto al 31/12/2014	Rendiconto esercizio precedente
A.	STRUMENTI FINANZIARI	161.877	14.372.351
Strumenti Finanziari Non Quotati			
A1.	PARTECIPAZIONI	-666.000	11.062.000
	A1.1)dividendi ed altri proventi		
	A1.2)utili/perdite da realizzi		
	A1.3)plus/minusvalenze	-666.000	11.062.000
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	609.248	2930364
	A2.1)interessi, dividendi e altri proventi	1.173.101	
	A2.2)utili/perdite da realizzi		
	A2.3)plus/minusvalenze	(563.853)	2930364
Strumenti Finanziari Quotati			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	218.629	379.987
	A3.1)interessi, dividendi e altri proventi		
	A3.2)utili/perdite da realizzi	176.679	309.927
	A3.3)plus/minusvalenze	41.950	70.061
Strumenti Finanziari derivati			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
	A4.1)di copertura		
	A4.2)non di copertura		
Risultato gestione strumenti finanziari		161.877	14.372.351
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(975.156)	(30.744.538)
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	5.245.336	10.029.531
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	62.869	(7.703.997)
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(2.876.771)	(28.036.990)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(990.494)	(2.548.947)
B5.	AMMORTAMENTI		
B6.	IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	(2.416.096)	(2.484.135)
Risultato gestione beni immobili		(975.156)	(30.744.538)
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		(813.279)	(16.372.187)

		Rendiconto al 31/12/2014		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 CONTRO				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica			(813.279)		(16.372.187)
H.	ONERI FINANZIARI	(19.213)		(668)	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI				
	H1.1 su finanziamenti ipotecari				
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(19.213)		(668)	
Risultato netto della gestione caratteristica			-832.492		-16.372.855
I.	ONERI DI GESTIONE	(7.759.946)		(4.121.310)	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(7.395.280)		(3.645.821)	
	<i>i1.1 Provvigioni ordinarie</i>	(3.048.907)		(3.645.821)	
	<i>i1.2 Commissione variabile finale</i>	(4.346.373)			
I2.	Commissioni di banca depositaria	(105.126)		(110.300)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(33.800)		(35.300)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(34.311)		(37.389)	
I5.	Altri oneri di gestione	(191.429)		(292.500)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	328.944		(958.907)	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	1.566.799		32.673	
L3.	Altri oneri	(1.237.855)		(991.580)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(8.263.494)		(21.453.072)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3.	Altre imposte				
PERDITA DEL PERIODO			(8.263.494)		(21.453.072)