



COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvata la relazione semestrale

Il patrimonio complessivo del Fondo ammonta ad euro 566.099.478

Al 30 giugno 2010 il rendimento netto del Fondo è stato pari a -1,91% rispetto al 30 giugno 2009

Al 30 giugno 2010 il valore di bilancio della quota è di euro 3.538,122

Roma, 28 luglio 2010 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione Semestrale del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" al 30 giugno 2010.

Il patrimonio complessivo netto del Fondo risulta pari a 566.099.478 euro (580.741.437 euro al 31/12/2009 e 583.683.078 euro al 30/06/2009).

Il valore unitario della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30 giugno 2010 rapportato al numero di quote in circolazione, corrisponde a 3.538,122 euro (3.629,634 euro al 31/12/2009 e 3.648,019 euro al 30/06/2009).

Sempre al 30/06/2010 il valore di borsa era di 1.940 euro per quota, con uno sconto del 45,17% rispetto al valore di bilancio (lo sconto del valore della quota al 31/12/2009 era pari al 46,28% e pari 53,26% al 30/06/2009).

In merito al risultato della gestione degli immobili, si rappresenta che al 30 giugno 2010 il Fondo ha registrato canoni di locazione ed altri proventi per un totale pari ad Euro 10.844.778. Il risultato netto della gestione caratteristica, tuttavia, è risultato negativo per Euro 4.858.678 principalmente a causa delle minusvalenze nette per Euro 14.584.864, derivanti dalla valutazione al 30/06/2010 degli immobili compiuta dall'Esperto Indipendente del Fondo.

Il risultato della gestione del periodo è risultato negativo per Euro 8.187.559 (risultato positivo di Euro 5.127.208 al 30 giugno 2009) e rappresenta l'effetto combinato prodotto dal risultato negativo della gestione dei beni immobili per Euro 4.858.678 (risultato positivo di Euro 4.966.245 al 30 giugno 2009), dal risultato positivo della gestione degli strumenti finanziari per Euro 59.074 (Euro 4.020.632 al 30 giugno 2009), dagli oneri finanziari complessivi per Euro 68.858 (Euro 157.612 al 30 giugno 2009) e da oneri di gestione ed altri ricavi ed oneri che complessivamente producono un effetto negativo di Euro 3.319.097 (effetto negativo per Euro 3.702.057 al 30 giugno 2009).

Al 30 giugno 2010 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 Via Piero e Alberto Pirelli, Milano
- Complesso polifunzionale di Via Monte Rosa 91, Milano (attraverso la società Stremmata S.p.A., della quale il Fondo detiene una partecipazione totalitaria)
- N. 6 immobili adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2 unità), Pordenone e Perugia
- Porzione di edificio in Via Larga 23, Milano
- Residence in via Leone Dehon, Roma
- Centro Commerciale Integrato situato a Piedimonte San Germano, Frosinone
- Centro Commerciale di vicinato in Via Narni 99, Terni
- Complesso direzionale in Viale Fulvio Testi 327, Milano



Il valore patrimoniale degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la perizia dell'esperto indipendente al 30/06/2010, assomma a 483.400.000 euro (501.830.000 euro al 31/12/2009 ed 529.140.000 euro al 30/06/2009).

L'ammontare netto di liquidità al 30/06/2010, totalmente rappresentato da liquidità disponibile, è pari a 5.613.089 euro, e verrà investito in linea con le politiche di investimento del Fondo. L'ammontare netto della liquidità al termine dell'esercizio precedente (31/12/2009) era pari a 12.004.317 euro e pari a 6.042.193 euro al 30/06/2009.

I finanziamenti assunti, alla data del 30/06/2010, ammontano ad un valore complessivo di 7.175.047 euro, costituiti da un unico finanziamento ipotecario relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61 che, al termine dell'esercizio precedente (31/12/2009), era in essere per un valore complessivo di euro 7.236.325.

Per ulteriori informazioni:

Ing. Paolo Vagnone

Investor relator

Tel: 0647972353

Mail: uiu.investors@torresgr.com

www.torresgr.com



UniCredito Immobiliare Uno

***Fondo chiuso per investimenti immobiliari
prevalentemente non residenziali***

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2010

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2010

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2010		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	157.793.967	27,33	142.444.818	23,77
Strumenti finanziari non quotati	78.100.000	13,53	75.930.000	12,67
A1. Partecipazioni di controllo	78.100.000	13,53	75.930.000	12,67
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	79.693.967	13,80	66.514.818	11,10
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	79.693.967	13,80	66.514.818	11,10
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	405.300.000	70,20	425.900.000	71,06
B1. Immobili dati in locazione	384.900.000	66,67	397.800.000	66,37
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.400.000	3,53	28.100.000	4,69
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'	5.613.089	0,97	12.004.317	2,00
F1. Liquidità disponibile	5.613.089	0,97	11.328.220	1,89
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			676.097	0,11
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.649.692	1,50	18.987.237	3,17
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	272.017	0,05	132.478	0,02
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,87	5.000.000	0,83
G4. Altre	3.377.675	0,58	13.854.759	2,31
TOTALE ATTIVITA'	577.370.305	100	599.349.929	100

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2010

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2010	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.175.047	-7.236.325
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.175.047	-7.236.325
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	-18.736	-17.526
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-17.526
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-4.077.044	-11.354.641
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-583.188	-164.743
M2. Debiti di imposta	-86.306	-1.756.541
M3. Ratei e Risconti passivi		-2.907.826
M4. Depositi Cauzionali	-27.328	-1.322
M5. Altre	-3.380.222	-6.524.209
TOTALE PASSIVITA'	-11.270.827	-18.608.492
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	566.099.478	580.741.437
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.538,122	3.629,634
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	40,34	0,00

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2010

	Situazione al 30/06/2010		Situazione al 30/06/2009	
A. STRUMENTI FINANZIARI	59.074		4.020.632	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-55.910		2.798.501	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	-55.910		2.798.501	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	114.984		1.222.131	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	202.930		741.051	
A3.2 utili/perdite da realizzati	68.005		22.170	
A3.3 plus/minusvalenze	-155.951		458.910	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		59.074		4.020.632
B. IMMOBILE E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-4.858.678		4.966.245	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	10.844.778		11.099.144	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	427.634			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-14.584.864		-4.968.180	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-867.843		-475.744	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-678.383		-688.975	
Risultato gestione beni immobili		-4.858.678		4.966.245
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 realizzati				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		-4.799.604		8.986.877

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2010

	Situazione al 30/06/2010		Situazione al 30/06/2009	
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		-4.799.604		8.986.877
H. ONERI FINANZIARI	-68.858		-157.612	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-68.752		-157.593	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-106		-19	
Risultato netto della gestione caratteristica		-4.868.462		8.829.265
I. ONERI DI GESTIONE	-3.349.179		-3.441.228	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.099.270		-3.168.136	
I2. Commissioni di banca depositaria	-144.632		-147.846	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-22.000		-17.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico			-4.128	
I5. Altri oneri di gestione	-83.277		-104.118	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	30.082		-260.829	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	7		3.633	
L2. Altri ricavi	30.653		373	
L3. Altri oneri	-578		-264.835	
Risultato della gestione prima delle imposte		-8.187.559		5.127.208
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DEL PERIODO		-8.187.559		5.127.208