



## COMUNICATO STAMPA

### UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale 2011

**Valore complessivo netto del Fondo: 532.622.807 euro**

**Valore unitario della quota: 3.328,893 euro**

**Rimborso pro-quota deliberato: 93,75 euro**

**Incremento del valore della quota dalla data di avvio del Fondo: 63,65%**

**Roma, 29 febbraio 2012** - 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" al 31 dicembre 2011.

Ha inoltre deliberato la distribuzione di complessivi **euro 15.000.000**, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso di **euro 93,75**, pari al 3,75% del valore nominale delle quote e al 4,80% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

Il **valore del patrimonio complessivo netto (NAV)** del Fondo al 31 dicembre 2011 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato nel corso del 2011, pari a **euro 532.622.807** (euro 567.078.378 al 31/12/2010).

Il **valore unitario della quota** è passato da 3.544,240 euro al 31/12/2010 ad **euro 3.328,893** al 31/12/2011.

Dal 9 dicembre 1999, data di avvio del Fondo, al 31 dicembre 2011, il NAV del Fondo si è incrementato di Euro 132.622.807, passando da Euro 400.000.000 a Euro 532.622.807. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 3.328,893, con un incremento del 33,16%; considerando le distribuzioni dei proventi e del rimborso parziale pro-quota effettuati nel corso della vita del Fondo, per un totale di Euro 762,34 per quota, che ha inciso complessivamente per il 30,49% rispetto al valore iniziale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 63,65%**.

Al 31/12/2011 il prezzo di borsa è stato di euro 1.893,00 per quota, con uno sconto del 44,8% rispetto al valore del NAV.

La variazione del NAV del Fondo tra l'esercizio 2010 e l'esercizio 2011 è pari ad euro 34.455.571. Tale diminuzione, pari al 6,08%, è imputabile all'effetto combinato del rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di marzo 2011, per euro **22.000.000** (3,88%), e del risultato dell'esercizio, pari a euro 12.455.571 (2,20%). Il risultato dell'esercizio è negativo principalmente a causa delle minusvalenze da valutazione, pari ad euro 14.288.170.

Per quanto riguarda le voci più significative del conto economico, si riporta che i canoni di locazione sono stati pari a euro 14.181.292, la gestione degli strumenti finanziari è stata positiva per euro 1.455.812, gli oneri immobiliari comprensivi dei risultati delle vendite dell'anno sono ammontati ad euro 4.701.830, il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato negativo per euro 2.533.714 mentre gli oneri di gestione ammontano ad euro 6.394.547.

Al 31 dicembre 2011 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ 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 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
- ✓ Complesso direzionale in Viale Fulvio Testi 327 a Milano.
- ✓ Unità immobiliari dell'edificio di Via Larga 23, Milano.

Il Fondo detiene inoltre due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

- ✓ Stremmata S.p.A. (che possiede un complesso polifunzionale in Via Monte Rosa 91, Milano, tramite un contratto di leasing)
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano).

Il valore patrimoniale degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31/12/2011, al netto delle vendite effettuate nell'anno, assomma a **euro 460.800.000** (euro 470.780.000 al 31/12/2010).

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano al 31/12/2011 a euro 75.439.365 (euro 98.082.759 al 31/12/2010).

I finanziamenti bancari alla data del 31/12/2011 ammontano ad euro 6.979.978, contro un importo di euro 7.111.933 riferito allo scorso esercizio.

\* \* \*

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 2011.

In particolare, si ricorda che nel terzo trimestre dell'anno 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 è subordinato principalmente al buon esito del collocamento delle quote del suddetto comparto. L'operazione ha subito uno slittamento rispetto ai tempi stimati e, alla data di approvazione del rendiconto, non è stata ancora perfezionata, principalmente a causa dell'avversa situazione di mercato; tuttavia, la SGR sta assumendo tutte le iniziative necessarie per portarla a compimento nel corso del 2012.

\* \* \*

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, nell'interesse dei partecipanti, e nell'ottica di mantenere a loro favore un ritorno di cassa continuativo e soddisfacente, ha stabilito di avvalersi della facoltà concessa dal regolamento di effettuare una distribuzione parziale pro-quota di euro 15 milioni (**euro 93,75 per quota**) a fronte di disinvestimenti (vedi tabella) operati dal Fondo.

<b>Anno 2009_2011 - Vendita Unità Immobiliari Via Larga, 23 - Milano</b>
--

Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Utili/perdite da realizzo	Ricavato netto di vendita	% distribuzione	Totale Rimborso pro-quota
<b>ANNO 2009</b>	<b>13.190.402,06</b>	<b>1.389.593,61</b>	<b>11.800.808,45</b>	<b>89,1%</b>	<b>10.512.968,42</b>
<b>ANNO 2011</b>	<b>4.001.000,00</b>	<b>- 486.031,58</b>	<b>4.487.031,58</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.487.031,58</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>17.191.402,06</b>	<b>903.562,03</b>	<b>16.287.840,03</b>		<b>15.000.000,00</b>

La data dello stacco è fissata per il 19 marzo 2012 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 22 marzo 2012.

Per ulteriori informazioni:  
 Carlo Dottarelli  
 Investor relator  
 Torre SGR S.p.A.  
 Tel. +39 06/4797.2353  
 uiu.investors@torresgr.com



**UniCredito Immobiliare Uno**

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

**RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31/12/2011**

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2011**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2011		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>151.274.068</b>	<b>27,60</b>	<b>169.438.433</b>	<b>29,34</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>78.000.000</b>	<b>14,23</b>	<b>76.580.000</b>	<b>13,26</b>
A1. Partecipazioni di controllo	78.000.000	14,23	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.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>73.274.068</b>	<b>13,37</b>	<b>92.858.433</b>	<b>16,08</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	73.274.068	13,37	92.858.433	16,08
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>382.800.000</b>	<b>69,82</b>	<b>394.200.000</b>	<b>68,25</b>
B1. Immobili dati in locazione	376.300.000	68,63	382.500.000	66,22
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.500.000	1,19	11.700.000	2,03
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>13.557</b>	<b>0,00</b>	<b>13.557</b>	<b>0,00</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	13.557	0,00	13.557	0,00
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>2.165.297</b>	<b>0,39</b>	<b>5.224.326</b>	<b>0,90</b>
F1. Liquidità disponibile	2.165.297	0,39	5.224.326	0,9
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>11.988.425</b>	<b>2,19</b>	<b>8.742.784</b>	<b>1,51</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	42.963	0,01	84.094	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,91	5.000.000	0,87
G4. Altre	6.945.462	1,27	3.658.690	0,63
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>548.241.347</b>	<b>100</b>	<b>577.619.100</b>	<b>100</b>

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2011**

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/11</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-6.979.978</b>	<b>-7.111.933</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-6.979.978	-7.111.933
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. 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. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-22.861</b>	<b>-18.736</b>
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-18.736
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-4.125	
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-8.615.701</b>	<b>-3.410.053</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-31.076	-436.565
M2. Debiti di imposta	-598.020	-371.677
M3. Ratei e Risconti passivi	-9.951	-15.281
M4. Depositi Cauzionali	-45.432	-106.370
M5. Altre	-7.931.222	-2.480.160
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-15.618.540</b>	<b>-10.540.722</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>532.622.807</b>	<b>567.078.378</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>160.000,000</b>	<b>160.000,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>3.328,893</b>	<b>3.544,240</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>137,50</b>	<b>40,34</b>

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2011**

	Rendiconto al 31/12/11		Rendiconto esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>-2.924.188</b>		<b>-2.831.358</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	-4.380.000		-3.375.910	
A1.1 di dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	-4.380.000		-3.375.910	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	1.455.812		544.552	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	238.234		370.180	
A3.2 utili/perdite da realizzi	815.614		141.266	
A3.3 plus/minusvalenze	401.964		33.106	
<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>-2.924.188</b>		<b>-2.831.358</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-428.708</b>		<b>3.128.793</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	14.181.292		22.260.698	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-486.032		421.082	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-9.908.170		-16.657.286	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-2.877.953		-1.570.932	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.337.845		-1.324.769	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>-428.708</b>		<b>3.128.793</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 realizzi				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>-3.352.896</b>		<b>297.435</b>

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2011**

	Rendiconto al 31/12/11		Rendiconto esercizio precedente	
<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>-3.352.896</b>		<b>297.435</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-174.414</b>		<b>-140.139</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-173.710		-140.139	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-704			
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>-3.527.310</b>		<b>157.296</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-6.394.547</b>		<b>-6.773.883</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-5.769.122		-6.265.666	
I2. Commissioni di banca depositaria	-246.107		-292.398	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-42.500		-30.500	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-73.648		-26.052	
I5. Altri oneri di gestione	-263.170		-159.267	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>-2.533.714</b>		<b>-592.072</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	17.574		3.909	
L2. Altri ricavi	15.810		48.312	
L3. Altri oneri	-2.567.098		-644.293	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-12.455.571</b>		<b>-7.208.659</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 DELL'ESERCIZIO</b>		<b>-12.455.571</b>		<b>-7.208.659</b>