

**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 2013

Incremento di valore dalla data di avvio del Fondo: 53,15%

Roma, 28 febbraio 2014 - 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 2013.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, inoltre, l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi **Euro 10.000.000**, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso di **Euro 62,50**, pari al 2,50% del loro valore nominale, al 2,17% del valore della quota al 31 dicembre 2013 e al 4,09% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del Fondo al 31 dicembre 2013 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota effettuato nel corso del 2013, pari a **Euro 460.621.547** (Euro 497.074.619 al 31 dicembre 2012).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 3.106,716 al 31 dicembre 2012 ad **Euro 2.878,885** al 31 dicembre 2013.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2013, il NAV si è incrementato di Euro 60.621.547. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 2.878,885, con un incremento del 15,16%; considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso della vita del Fondo, per un totale di Euro 949,840 per quota, che ha inciso complessivamente per il 37,99% rispetto al valore nominale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 53,15%**.

Al 31 dicembre 2013 il prezzo di Borsa è stato di Euro 1.650,00 per quota, con uno sconto del 42,7% rispetto al valore della quota.

Il Tasso Interno di Rendimento, calcolato sulla base del valore iniziale del Fondo, dei flussi di cassa in uscita (proventi e rimborsi distribuiti) e del valore del NAV al 31 dicembre 2013, risulta pari al 3,52%¹

La variazione del NAV del Fondo tra l'esercizio 2012 e l'esercizio 2013 è pari ad euro 36.453.072. Tale diminuzione, pari al 7,33%, è determinata: i) dalla distribuzione effettuata nel mese di marzo 2013 del rimborso parziale pro-quota per Euro 15.000.000 (3,02%) e ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 21.453.072 (4,31%), influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione sui beni immobili, partecipazioni in società immobiliari e OICR immobiliari, pari ad Euro 14.044.626.

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 2013) il valore del NAV per quota

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 10.029.531 (Euro 13.142.336 nel 2012), gli oneri immobiliari comprensivi del risultato delle cessioni degli immobili effettuate nell'anno ammontano ad Euro 12.737.079 (Euro 10.082.817 nel 2012), la gestione degli strumenti finanziari è stata positiva per Euro 379.987 (Euro 979.510 nello scorso esercizio), gli oneri di gestione ammontano ad Euro 4.121.310 (Euro 5.805.107 nel 2012) mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato negativo per Euro 958.907 (Euro 1.383.376 nel precedente rendiconto).

Al 31 dicembre 2013, 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 degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2013, al netto dei disinvestimenti effettuati nell'anno, ammonta ad **Euro 258.875.000** mentre il valore nelle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 86.229.000**. Il valore delle quote detenute da UIU nel Comparto MPO ammonta ad **Euro 65.430.364**.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano ad **Euro 49.306.145** (Euro 64.821.712 al 31 dicembre 2012).

Il Fondo non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2013.

* * *

Nella Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del Fondo avvenuti nel corso dell'anno e quelli successivi al 31 dicembre 2013.

L'evento più rilevante dell'esercizio è stato quello riguardante il conferimento al Comparto MPO degli immobili di Milano, Viale Sarca e Via Monte Rosa. In particolare, in data 28 marzo 2013, con effetto al 1° aprile 2013, si è perfezionata l'operazione di apporto:

- a) del complesso immobiliare sito in Milano, Viale Sarca, 222, detenuto direttamente dal Fondo, al valore di apporto di Euro 60 milioni;

b) del contratto di leasing traslativo in essere con Unicredit Leasing S.p.A., per effetto del quale Stremmata S.p.A. - società controllata al 100% dal Fondo – deteneva, nella qualità di utilizzatore, il complesso immobiliare, sito in Milano, Via Monte Rosa 91; il valore di apporto del contratto è risultato pari ad Euro 89,5 milioni.

Contestualmente ai predetti apporti, il Fondo UIU ha effettuato anche una sottoscrizione di quote del Comparto MPO mediante versamento in denaro, per un importo complessivo pari a Euro 2,5 milioni.

Oltre all'operazione sopra descritta, nel corso dell'anno è stata effettuata la cessione di alcune porzioni immobiliari dell'immobile sito in Via Larga, Milano, per un corrispettivo di Euro 2,2 milioni.

In data 19 febbraio 2014 la Banca d'Italia ha trasmesso il provvedimento di autorizzazione delle modifiche al regolamento di gestione del Fondo aventi ad oggetto:

- la proroga del termine di scadenza del Fondo dal 31 dicembre 2014 al 31 dicembre 2017 (art. 2 del Regolamento);
- la modifica del regime commissionale del Fondo, previsto dagli articoli 11 e 16 del Regolamento, come segue:
 1. art. 11 (*Regime delle spese – Spese a carico del Fondo*): la commissione annuale di gestione a favore della Società, pari all'1,525% del valore complessivo netto del Fondo al netto delle plusvalenze non realizzate, è stata ridotta all'1,15%; inoltre, la percentuale della commissione di gestione calcolata sulla parte di patrimonio costituita dalla liquidità e dagli impieghi a breve termine è stata ridotta allo 0,75%; tale regime commissionale avrà decorrenza dall'esercizio 2015;
 2. art. 16 (*Liquidazione del Fondo*): è stato ridotto dal 5% al 3% annuo composto l'obiettivo di rendimento minimo su cui si determina il compenso finale di liquidazione spettante alla SGR (compenso che resta pari al 20% del risultato eccedente l'obiettivo di rendimento minimo prefissato).

Infine, si ricorda che in data 7 gennaio 2014 è pervenuta a Torre SGR la comunicazione, ai sensi dell'art. 102, comma 1, del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 37, comma 1, del regolamento CONSOB adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e s.m.i., relativa ad un'offerta pubblica di acquisto volontaria parziale (l'**"Offerta"**) sulle quote del Fondo, promossa congiuntamente dal comparto RES Opportunity di Europa Plus SCA SIF e da Italy Investment S.à.r.l. (gli **"Offerenti"**). L'Offerta ha ad oggetto massime 64.864 quote del Fondo, pari a circa il 40,54% della totalità delle quote del Fondo, ed il corrispettivo unitario da corrispondere da parte degli Offerenti per ciascuna quota del Fondo portata in adesione all'Offerta è pari ad Euro 1.850,00.

Il presente comunicato stampa è ad integrazione delle informazioni rese nel comunicato dell'emittente approvato dal Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. in data 27 gennaio 2014, in relazione all'Offerta.

In data 7 febbraio 2014 la Consob ha approvato il Documento di Offerta degli Offerenti, autorizzandone la pubblicazione che è avvenuta il giorno successivo unitamente al Comunicato dell'Emittente, approvato dalla SGR il 27 gennaio 2014. Su richiesta della Consob, in data 12 febbraio 2014 e 19 febbraio 2014 la SGR ha integrato il Comunicato dell'Emittente con alcune ulteriori informazioni ai sensi dell'art. 114, comma quinto, del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di esprimere una valutazione di non congruità del corrispettivo offerto da parte degli Offerenti.

* * *

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 10.000.000 (**Euro 62,50 per quota**) a fronte di disinvestimenti di unità immobiliari dell'immobile site in Milano, Via Larga, effettuati negli anni 2009 e 2013, nonché del disinvestimento dell'immobile sito in Milano, Via Fulvio Testi, effettuato nell'anno 2012.

La data dello stacco è fissata per il 17 marzo 2014 e le relative operazioni di pagamento a favore dei partecipanti avranno inizio in data 20 marzo 2014.

Per ulteriori informazioni

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2013

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2013		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	200.477.960	42,76%	139.185.838	27,51%
Strumenti Finanziari non quotati	151.659.364	32,35%	75.167.000	14,86%
A1. Partecipazioni di controllo	86.229.000	18,39%	75.167.000	14,86%
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.	65.430.364	13,96%		
Strumenti Finanziari quotati	48.818.596	10,41%	64.018.838	12,66%
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	48.818.596	10,41%	64.018.838	12,66%
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	258.875.000	55,22%	354.236.551	70,02%
B1. Immobili dati in locazione	256.445.000	54,70%	201.219.000	39,78%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	2.430.000	0,52%	153.017.551	30,25%
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'	487.549	0,10%	802.874	0,16%
F1. Liquidità disponibile	487.549	0,10%	202.892	0,04%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			599.982	
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.985.127	1,92%	11.649.178	2,30%
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	489.088	0,10%	22.266	0,00%
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	1,07%	5.164.551	1,02%
G4. Altre	1.351.699	0,29%	1.625.170	0,32%
G5. Crediti verso locatari	2.144.340	0,46%	4.837.191	0,96%
Crediti lordi	3.416.437		6.124.606	
fondo svalutazione crediti	(1.272.097)		(1.287.415)	
TOTALE ATTIVITA'	468.825.636	100%	505.874.441	100%

PASSIVITA'		Situazione al 31/12/2013	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	25.673
L1.	Proventi da distribuire	18.736	18.736
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	9.750	6.937
M.	ALTRE PASSIVITA'	8.175.603	8.774.149
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	20.191	9.278
M2.	Debiti di imposta	254.476	4.432
M3.	Ratei e Risconti passivi	5.395	6.535
M4.	Altre	7.895.541	8.753.904
TOTALE PASSIVITA'		8.204.089	8.799.822
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		460.621.547	497.074.619
Numero Quote in circolazione		160.000	160.000
Valore unitario delle Quote		2.878,885	3.106,716
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		93,75	93,75

IMPORTI DA RICHIAMARE – RIMBORSI EFFETTUATI DEL FONDO

	Situazione al 31/12/2013	Situazione a fine esercizio precedente
Importi da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	52.000.000,000	37.000.000,000

SEZIONE REDDITUALE				
		Rendiconto al 31/12/2013		Rendiconto esercizio precedente
A.	STRUMENTI FINANZIARI	14.372.351		-6.853.490
Strumenti Finanziari Non Quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	11.062.000		-7.833.000
	A1.1 dividendi ed altri proventi			
	A1.2 utili/perdite da realizzi			
	A1.3 plus/minusvalenze	11.062.000		-7.833.000
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	2.930.364		
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi			
	A2.2 utili/perdite da realizzi			
	A2.3 plus/minusvalenze	2.930.364		
Strumenti Finanziari Quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	379.987		979.510
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			81.446
	A3.2 utili/perdite da realizzi	309.927		717.273
	A3.3 plus/minusvalenze	70.061		180.791
Strumenti Finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI			
	A4.1 di copertura			
	A4.2 non di copertura			
Risultato gestione strumenti finanziari			14.372.351	-6.853.490
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(30.744.538)		(6.344.942)
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	10.029.531		13.142.336
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(7.703.997)		(4.811.800)
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(28.036.990)		(9.404.461)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(2.548.947)		(2.436.003)
B5.	AMMORTAMENTI			
B6.	IMPOSTA MUNICIPALE UNICA	(2.484.135)		(2.835.014)
Risultato gestione beni immobili			(30.744.538)	(6.344.942)
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			(16.372.187)	(13.198.432)

		Rendiconto al 31/12/2013		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			(16.372.187)		(13.198.432)
H.	ONERI FINANZIARI	(668)		(161.273)	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI			(149.996)	
	H1.1 su finanziamenti ipotecari			(149.996)	
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(668)		(11.277)	
Risultato netto della gestione caratteristica			-16.372.855		-13.359.705
I.	ONERI DI GESTIONE	(4.121.310)		(5.805.107)	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(3.645.821)		(5.278.441)	
I2.	Commissioni di banca depositaria	(110.300)		(121.145)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(35.300)		(55.450)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(37.389)		(49.383)	
I5.	Altri oneri di gestione	(292.500)		(300.688)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	(958.907)		(1.383.376)	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	32.673		200.907	
L3.	Altri oneri	(991.580)		(1.584.283)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(21.453.072)		(20.548.188)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3.	Altre imposte				
PERDITA DEL PERIODO			(21.453.072)		(20.548.188)