

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

**UniCredito Immobiliare Uno  
Approvata la relazione semestrale  
al 30 giugno 2016  
Valore complessivo netto del FIA: Euro 284.835.148  
Valore unitario della quota: Euro 1.780,220**

**Dalla data di avvio del FIA incremento di valore del 46,7% e  
distribuiti Euro 301,9 milioni di proventi e rimborsi pro-quota**

**Roma, 28 luglio 2016** - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale del FIA immobiliare di tipo chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" (il "FIA" o "UIU") al 30 giugno 2016.

Il **valore complessivo netto ("NAV")** del FIA al 30 giugno 2016 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota di complessivi Euro 20 milioni effettuato nel corso del 2016, pari a **Euro 284.835.148** (Euro 312.560.665 al 31 dicembre 2015).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 1.953,504 al 31 dicembre 2015 ad **Euro 1.780,220** al 30 giugno 2016.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio del FIA, al 30 giugno 2016, data di riferimento della Relazione, il NAV si è decrementato di Euro 115.164.852 rispetto al valore iniziale di Euro 400 milioni. Il valore unitario della quota si è decrementato di Euro 719,78 con una diminuzione del 28,79% rispetto al valore iniziale di Euro 2.500,00; considerando però le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati dall'avvio del FIA sino al 30 giugno 2016, per un totale di Euro 1.887,34 per quota, che hanno inciso complessivamente per il 75,49% rispetto al valore iniziale della quota, **l'incremento di valore realizzato è pari al 46,70%**.

Al 30 giugno 2016 il prezzo di Borsa è risultato pari ad Euro 1.190,00 per quota, con uno sconto del 33,1% rispetto al valore risultante dalla Relazione.

La variazione negativa del NAV tra il 31 dicembre 2015 ed il 30 giugno 2016, pari ad Euro 27.725.517, è determinata: i) dalla distribuzione del rimborso parziale pro-quota per Euro 20 milioni effettuata nel mese di marzo 2016 (Euro 125,00 per quota) e ii) dal risultato negativo del semestre, pari ad Euro 7.725.517.

La gestione corrente dei beni immobili ha comportato un risultato positivo per Euro 1.266.354, gli oneri di gestione sono risultati pari ad Euro 1.195.359, il saldo negativo degli altri ricavi ed oneri ammonta ad Euro 47.834 Euro 12.440 mentre la gestione degli strumenti finanziari a breve termine ha registrato un risultato di Euro 2.389. Le minusvalenze nette derivanti dall'adeguamento al valore di mercato al 30 giugno 2016 delle partecipazioni in società immobiliari sono risultate pari ad Euro 295.383, mentre quelle riferite agli immobili sono pari ad Euro 7.443.244

Al 30 giugno 2016, il patrimonio 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.

Il patrimonio immobiliare di proprietà di UIU ammonta ad Euro 245.600.000 (Euro 251.200.000 al 31 dicembre 2015). Si evidenzia che per l'immobile sito in Stezzano, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di recepire nella Relazione il valore risultante dall'offerta vincolante ricevuta per il suo acquisto.

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

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

Il valore della partecipazione della società Stremmata S.p.A. al 30 giugno 2016, calcolata sulla base del patrimonio netto della stessa, è pari ad Euro 5.912.655 (Euro 27.264.000 al 31 dicembre 2015). Per quanto riguarda la partecipazione in Emporikon S.r.l., titolare della licenza commerciale del centro commerciale "Le Grange" sito in Piedimonte San Germano (FR), gli Esperti Indipendenti hanno valutato la stessa Euro 2.833.000 (Euro 2.910.000 al 31 dicembre 2015).

Le disponibilità a breve termine, costituite dalla liquidità e dagli strumenti finanziari a breve termine, ammontano complessivamente ad Euro 35.133.144 (Euro 37.673.655 al 31 dicembre 2015).

Il FIA non presenta indebitamento finanziario.

\* \* \*

Nella nota illustrativa della Relazione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del FIA nel corso del semestre e quelli avvenuti successivamente al 30 giugno 2016.

In particolare, l'evento più rilevante, è l'accettazione dell'offerta vincolante di Euro 52.800.000, già comunicata al mercato in data 18 maggio 2016 e 20 maggio 2016 presentata da Corum Asset Management per l'acquisto della parte di proprietà del FIA del complesso produttivo sito in Stezzano denominato "Kilometro Rosso" sede della società Brembo S.p.A.

Inoltre nel mese di marzo 2016 è stato effettuato un rimborso parziale pro-quota per un importo totale di Euro 20.000.000, con attribuzione a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione di un importo pari ad Euro 125,00.



Il Consiglio di Amministrazione di Torre del 26 febbraio 2016 ha approvato inoltre, su proposta dell'Amministratore Delegato, l'aggiornamento del Business plan di UIU per il periodo 2016-2017.

\* \* \*

**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 FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2016

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2016		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>42.763.050</b>	<b>14,52%</b>	<b>67.386.222</b>	<b>20,85%</b>
<b>Strumenti Finanziari non quotati</b>	<b>8.745.655</b>	<b>2,97%</b>	<b>30.174.000</b>	<b>9,34%</b>
A1. Partecipazioni di controllo	8.745.655	2,97%	30.174.000	9,34%
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>34.017.395</b>	<b>11,55%</b>	<b>37.212.222</b>	<b>11,51%</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	34.017.395	11,55%	37.212.222	11,51%
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti Finanziari derivati</b>				
A9. Margini presso organismi di compensazione e				
A10 Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati				
A11 Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>245.600.000</b>	<b>83,41%</b>	<b>251.200.000</b>	<b>77,73%</b>
B1. Immobili dati in locazione	244.500.000	83,04%	250.100.000	77,39%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	1.100.000	0,37%	1.100.000	0,34%
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>1.115.749</b>	<b>0,38%</b>	<b>461.433</b>	<b>0,14%</b>
F1. Liquidità disponibile	1.115.749	0,38%	461.433	0,14%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>4.946.405</b>	<b>1,69%</b>	<b>4.133.763</b>	<b>1,28%</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	163.461	0,06%	206.881	0,06%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	4.782.944	1,63%	3.926.882	1,22%
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>294.425.204</b>	<b>100,00%</b>	<b>323.181.418</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2016	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		
H1. Finanziamenti Ipotecari		
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>		
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>9.590.056</b>	<b>10.620.753</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	35.125	
M2. Debiti di imposta	246.017	2.313.633
M3. Ratei e Risconti passivi	18.278	12.297
M4. Altre	9.290.636	8.294.823
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>9.590.056</b>	<b>10.620.753</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>284.835.148</b>	<b>312.560.665</b>
Numero Quote in circolazione	160.000	160.000
Valore unitario delle Quote	1.780,220	1.953,504
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota	125,00	750,00

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETUATI DEL FIA

	Situazione al 30/06/2016	Situazione a fine esercizio precedente
<b>Importi da richiamare</b>	-	-
<b>Rimborsi Effettuati</b>	<b>202.000.000</b>	<b>182.000.000</b>

Relazione semestrale del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2016

		Situazione al 30/06/2016	Situazione al 30/06/2015
<b>A.</b>	<b>STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>292.994</b>	<b>(877.467)</b>
<b>Strumenti Finanziari Non Quotati</b>			
A1.	PARTECIPAZIONI	(29.538)	(1.406.400)
	A1.1 dividendi ed altri proventi		1.051.017
	A1.2 utili/perdite da realizzati		
	A1.3 plus/minusvalenze	(295.383)	(2.457.417)
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI		516.154
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi		
	A2.2 utili/perdite da realizzati		516.154
	A2.3 plus/minusvalenze		
<b>Strumenti Finanziari Quotati</b>			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	2.389	12.779
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi		
	A3.2 utili/perdite da realizzati	(2.860)	13.436
	A3.3 plus/minusvalenze	5.249	(657)
<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>292.994</b>	<b>(877.467)</b>
<b>B.</b>	<b>IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>(6.176.890)</b>	<b>(530.139)</b>
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	3.104.501	3.615.151
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI		
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(7.443.244)	(2.563.712)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(643.371)	(373.917)
B5.	AMMORTAMENTI		
B6.	IMPOSTE SUGLI IMMOBILI	(1.194.776)	(1.207.661)
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>(6.176.890)</b>	<b>(530.139)</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 realizzati		
E3.	plusvalenze/minusvalenze		
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>(6.469.884)</b>	<b>(1.407.606)</b>

		Situazione al 30/06/2016		Situazione al 30/06/2015	
<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 TERMINE E ASSIMILATE				
G2.	PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>			<b>(6.469.884)</b>		<b>(1.407.606)</b>
<b>H.</b>	<b>ONERI FINANZIARI</b>	<b>(12.440)</b>		<b>(12.418)</b>	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
	H1.1 su finanziamenti ipotecari				
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(12.440)		(12.418)	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>			<b>(6.482.324)</b>		<b>(1.420.024)</b>
<b>I.</b>	<b>ONERI DI GESTIONE</b>	<b>(1.195.359)</b>		<b>(2.360.406)</b>	
I1.	Provisioni di gestione sgr	(1.025.672)		(999.946)	
I2.	Commissioni depositario	(33.355)		(36.547)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(21.000)		(22.900)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(48.164)		(11.815)	
I5.	Altri oneri di gestione	(67.168)		(1.289.198)	
<b>L.</b>	<b>ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>(47.834)</b>		<b>1.790.445</b>	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	2.324		2.824.609	
L3.	Altri oneri	(50.158)		(1.034.164)	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>			<b>(7.725.517)</b>		<b>(1.989.985)</b>
<b>M.</b>	<b>IMPOSTE</b>				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di Imposta				
M3.	Altre imposte				
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>			<b>(7.725.517)</b>		<b>(1.989.985)</b>