



COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno

Approvata la Relazione semestrale al 30 giugno 2013

Valore complessivo netto del Fondo: Euro 475.799.368

Valore della quota: Euro 2.973,746

Incremento di valore dall'avvio del Fondo: 56,94%

Proventi e rimborsi complessivi dall'avvio del Fondo: Euro 151.974.400

Roma, 30 luglio 2013 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione semestrale al 30/06/2013 del fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" ("**Fondo**").

Il valore complessivo netto ("**NAV**") risulta pari ad **Euro 475.799.368** (Euro 497.074.619 al 31/12/2012). La diminuzione del NAV rispetto al 31/12/2012, pari ad Euro 21.275.251, è dovuta in larga parte al rimborso parziale pro-quota effettuato nel mese di marzo 2013 per complessivi Euro 15 milioni (Euro 93,75 per quota), oltre che al risultato del semestre pari ad Euro 6.275.251.

Quest'ultimo è stato influenzato principalmente, oltre che dai risultati della gestione corrente, dalle plusvalenze da valutazione sul valore delle partecipazioni in società immobiliari e in quote di OICR immobiliari per complessivi Euro 11.355.342, dalle minusvalenze da valutazione del patrimonio immobiliare per Euro 10.267.802 e da quella relativa al conferimento dell'immobile di Viale Sarca, 222 (Milano) al Comparto A Milan Prime Offices ("**Comparto MPO**") del fondo Torre RE Fund II per Euro 7.228.000.

Il valore unitario della quota al 30/06/2013 è pari ad **Euro 2.973,746** (Euro 3.106,716 al 31/12/2012).

Dal 9 dicembre 1999, data di avvio del Fondo, al 30 giugno 2013, il NAV del Fondo si è incrementato di Euro 75.829.368, passando da Euro 400.000.000 ad Euro 475.829.368. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 ad Euro 2.973,746, con un incremento del 18,95%; 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 (e complessivi Euro 151.974.400), che ha inciso complessivamente per il 37,99% rispetto al valore iniziale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 56,94%**.

Al 30/06/2013 lo "sconto" tra il valore della quota rilevato sul mercato (Euro 1.479,00) e quello della Relazione (contabile) (Euro 2.973,746) risulta pari al 50,3%, mentre al 31/12/2012 esso risultava del 54,0%.

Al 30 giugno 2013 il patrimonio immobiliare detenuto in via diretta dal Fondo, successivamente all'apporto dell'immobile di Via Sarca al Comparto MPO, ammonta, secondo la stima degli Esperti Indipendenti approvata dal Consiglio di Amministrazione, ad Euro 277.583.000.

Il portafoglio di diretta proprietà del Fondo risulta composto dai seguenti immobili:

- ✓ Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma;
- ✓ Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo;
- ✓ Sei immobili adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2 asset), Pordenone e Perugia;

- ✓ Residence in via Leone Dehon, Roma;
- ✓ Centro Commerciale Integrato situato a Piedimonte San Germano, Frosinone;
- ✓ Centro Commerciale in Via Narni 99, Terni;
- ✓ Unità immobiliari dell'edificio in Via Larga 23, Milano.

A fronte del suddetto apporto dell'immobile sito in Viale Sarca il Fondo possiede n. 250 quote del Comparto MPO per un valore al 30/06/2013 di Euro 64.030.644.

Il Fondo inoltre detiene due partecipazioni totalitarie in società immobiliari, valutate complessivamente Euro 84.794.000:

- ✓ Stremmata S.p.A. (che possiede n. 358 quote del Comparto MPO a seguito dell'apporto del contratto di leasing tramite il quale deteneva l'immobile di Via Monte Rosa 91, Milano);
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano).

La liquidità disponibile al 30/06/2013 è pari ad Euro 2.260.823 (Euro 802.874 al 31/12/2012), mentre gli impieghi in strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano ad Euro 47.108.294 (Euro 64.018.838 al 31/12/2012). La diminuzione è dovuta al rimborso parziale pro-quota effettuato a marzo 2013 e alla sottoscrizione di Euro 2,5 milioni nel Comparto MPO effettuata il 28 marzo 2013.

Alla data di chiusura della Relazione il Fondo non presenta alcun indebitamento.

Nella Nota illustrativa della Relazione semestrale sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del Fondo nel primo semestre dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 30 giugno 2013.

Per ulteriori informazioni:

Carlo Dottarelli

Investor Relator

Tel: 06.4797.2353

Mail: uiu.investors@torresgr.com

www.torresgr.com



UniCredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari

prevalentemente non residenziali



RELAZIONE SEMESTRALE

AL 30 GIUGNO 2013

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2013

ATTIVITA'		Situazione al 30/06/2013		Situazione al 31/12/2012	
		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
A.	STRUMENTI FINANZIARI	195.932.938	40,46%	139.185.838	27,51%
	Strumenti Finanziari non quotati	148.824.644	30,73%	75.167.000	14,86%
A1.	Partecipazioni di controllo	84.794.000	17,51%	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.	64.030.644	13,22%		0
	Strumenti Finanziari quotati	47.108.294	9,73%	64.018.838	12,66%
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	47.108.294	9,73%	64.018.838	9,73%
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				
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	277.583.000	57,31%	354.236.551	70,02%
B1.	Immobili dati in locazione	272.869.000	9,73%	201.219.000	9,73%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili	4.714.000	0,97%	153.017.551	30,25%
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'	2.260.823	0,47%	802.874	0,16%
F1.	Liquidità disponibile	2.260.823	0,47%	202.892	0,04%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			599.982	
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G.	ALTRE ATTIVITA'	8.530.919	1,76%	11.635.621	2,30%
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	148.909	0,03%	22.266	0,00%
G3.	Risparmio di imposta	5.113.418	1,06%	5.164.551	1,02%
G4.	Altre	1.363.523	0,28%	1.611.613	0,32%
G5.	Crediti verso locatari	1.905.069	0,39%	4.837.191	0,96%
	Crediti lordi	3.192.484		6.124.606	
	fondo svalutazione crediti	-1.287.415		-1.287.415	
TOTALE ATTIVITA'		484.321.237	100%	505.874.441	100%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 30/06/2013	Situazione al 31/12/2012
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		
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'	8.493.383	8.774.149
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	7.757	9.278
M2.	Debiti di imposta	3.028	4.432
M3.	Ratei e Risconti passivi	6.765	6.535
M4.	Altre	8.475.833	8.753.904
TOTALE PASSIVITA'		8.521.869	8.799.822
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		475.799.368	497.074.619
Numero Quote in circolazione		160.000.000	160.000.000
Valore unitario delle Quote		2.973,746	3.106,716
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		93,750	93,750

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI DEL FONDO IMMOBILIARE UNO

	Situazione al 30/06/2013	Situazione al 31/12/2012
Importi da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	52.000.000	37.000.000

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2013		Situazione al 30/06/2012	
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti Finanziari Non Quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	9.627.000		(2.944.000)	
	A1.1 dividendi ed altri proventi				
	A1.2 utili/perdite da realizzati				
	A1.3 plus/minusvalenze	9.627.000		(2.944.000)	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	1.530.644			
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A2.2 utili/perdite da realizzati				
	A2.3 plus/minusvalenze	1.530.644			
	Strumenti Finanziari Quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	197.698		480.267	
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			56.916	
	A3.2 utili/perdite da realizzati	104.479		380.068	
	A3.3 plus/minusvalenze	93.219		43.283	
	Strumenti Finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	A4.1 di copertura				
	A4.2 non di copertura				
	Risultato gestione strumenti finanziari		11.355.342		(2.463.733)
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(14.641.973)		(6.229.202)	
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	5.790.371		6.561.722	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(7.228.000)			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(10.267.802)		(10.949.734)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.696.262)		(772.500)	
B5.	AMMORTAMENTI				
B6.	IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	(1.240.280)		(1.068.690)	
	Risultato gestione beni immobili		(14.641.973)		(6.229.202)
C.	CREDITI				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	incrementi/decrementi di valore				
	Risultato gestione crediti		0		0
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		(3.286.631)		(8.692.935)

		Situazione al 30/06/2013		Situazione al 30/06/2012	
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				
	G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO				
Risultato lordo della gestione caratteristica			-3.286.631		-8.692.935
H.	ONERI FINANZIARI	(224)		(98.272)	
	H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI			(89.219)	
	H1.1 su finanziamenti ipotecari			(89.219)	
	H1.2 su altri finanziamenti				
	H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-224		-9053	
Risultato netto della gestione caratteristica			-3.286.855		-8.791.207
I.	ONERI DI GESTIONE	(2.331.214)		(2.980.087)	
	I1. Provigioni di gestione sgr	(2.147.980)		(2.708.569)	
	I2. Commissioni di banca depositaria	(58.234)		(62.164)	
	I3. Oneri per esperti indipendenti	(14.000)		(33.000)	
	I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al	(18.407)		(20.548)	
	I5. Altri oneri di gestione	(92.593)		(155.806)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	(657.182)		(797.181)	
	L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
	L2. Altri ricavi	9.589		7.268	
	L3. Altri oneri	(666.771)		(804.449)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(6.275.251)		(12.568.475)
M.	IMPOSTE				
	M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
	M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
	M3. Altre imposte				
UTILE/PERDITA DEL PERIODO			-6.275.251		-12.568.475