



## PRESS RELEASE

### UniCredito Immobiliare Uno

**The Semiannual Report as of June 30<sup>th</sup>, 2011, has been approved**

**The Net Asset Value amounts to Euro 542,374,463**

**The Fund's value per share is equal to Euro 3,389.840**

**Rome, July 28<sup>th</sup>, 2011** – The Board of Directors of Torre SGR S.p.A. has approved today the Semiannual Report of the "UniCredito Immobiliare Uno" Real Estate Fund (the "**Fund**") for the period as of June 30<sup>th</sup>, 2011.

The Net Asset Value (the "**NAV**") of the Fund is equal to Euro 542,374,463 (compared to Euro 567,078,378 as of December 31<sup>st</sup>, 2010). The decrease of NAV compared as of December 31<sup>st</sup>, 2010 is largely justified by the reimbursement pro-quota deriving from disinvestments, made in March 2011, for an amount equal to Euro 22ml (Euro 137,50 pro-quota).

As of June 30<sup>th</sup>, 2011, the Fund's value per share is equal to Euro 3,389.840 (compared to Euro 3,544.240 as of December 31<sup>st</sup>, 2010).

The stock market value as of June 30<sup>th</sup>, 2011, was equal to Euro 1,970.00 per share (compared to Euro 1,991.00 as of December 31<sup>st</sup>, 2010), with a markdown equal to 41.9% when compared with the book value (the markdown as of December 31<sup>st</sup>, 2010, was equal to 43.8%).

The property value (considering the sales of individual portions of the period that produced capital gains for about Euro 185 thousand) added to the value of the participations in real estate companies, according to the appraisal of the Independent Expert approved by the Board of the Directors, amount to Euro 466,390,000 (compared to Euro 470,780,000 as of December 31<sup>st</sup>, 2010).

As of June 30<sup>th</sup>, 2011, the Fund's comprised the following real estate asset portfolio:

- ✓ A multi-functional complex located in Via Boncompagni 71h, Rome;
- ✓ A production complex and office building complex located in Stezzano (Bergamo);
- ✓ An office complex located in Viale Sarca 222, Milan;
- ✓ No. 6 properties used as a supermarket located respectively in Milan, Verona, Trieste (2 premises), Pordenone and Perugia;
- ✓ A residential hotel located in Via Leone Dehon, Rome;
- ✓ An shopping centre located in Piedimonte San Germano, Frosinone;
- ✓ A shopping centre located in Via Narni 99, Terni;
- ✓ An office complex located in Milan, Via Fulvio Testi, 327;
- ✓ Individual portions of a residential building located in Via Larga 23, Milan.

The Fund also owns two wholly owned investments in real estate companies:

- ✓ Stremmata S.p.A. (that owns a multifunctional complex located in Via Monte Rosa 91, Milan, through a real estate leasing);
- ✓ Emporikon S.r.l. (tenant of the shopping centre located in Piedimonte San Germano, Frosinone).

The available cash, as of June 30<sup>th</sup>, 2011, is equal to Euro 2,603,007 (compared to Euro 5,224,326 as of December 31<sup>st</sup>, 2010). The investments in short-term financial instruments amount to Euro 71,627,736 (compared to Euro 92,858,433 as of December 31<sup>st</sup>, 2010).

As of June 30<sup>th</sup>, 2011, the outstanding loans amounted to Euro 7,046,929, far below the limit of indebtedness of the Fund.

In the Notes of the Semiannual Report are presented in detail the significant events of the Fund in the first half of the year and those that occurred after June 30<sup>th</sup>, 2011.

In particular, please note that in July 6<sup>th</sup>, 2011, the Board of Directors of Torre resolved on the start of the preliminary activities for the implementation of a contribution of two real estate properties, located in Milan, Via Monte Rosa 91 and Viale Sarca 222, in the assets of the Fund, to the "Milan Prime Offices" sub-fund of the closed-end umbrella real estate fund, reserved to qualified investors, named "Torre Re Fund II - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto", managed by Torre. The completion of the transaction will be mainly subject to the successful placement of the sub-fund's shares.

**For further information:**

Carlo Dottarelli

Investor Relations Manager

Tel: 06.4797.2353

Mail: [uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com)

[www.torresgr.com](http://www.torresgr.com)



**UniCredito Immobiliare Uno**

Fondo per investimenti immobiliari  
prevalentemente non residenziali

**RELAZIONE SEMESTRALE AL 30/06/2011**

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2011**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2011		Situazione fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>150.817.736</b>	<b>27,27</b>	<b>169.438.433</b>	<b>29,34</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>79.190.000</b>	<b>14,32</b>	<b>76.580.000</b>	<b>13,26</b>
A1. Partecipazioni di controllo	79.190.000	14,32	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>71.627.736</b>	<b>12,95</b>	<b>92.858.433</b>	<b>16,08</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	71.627.736	12,95	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>387.200.000</b>	<b>70,00</b>	<b>394.200.000</b>	<b>68,25</b>
B1. Immobili dati in locazione	377.900.000	68,32	382.500.000	66,22
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	9.300.000	1,68	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>2.603.007</b>	<b>0,47</b>	<b>5.224.326</b>	<b>0,90</b>
F1. Liquidità disponibile	2.603.007	0,47	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>12.472.639</b>	<b>2,25</b>	<b>8.742.784</b>	<b>1,51</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	179.828	0,03	84.094	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,9	5.000.000	0,87
G4. Altre	7.292.811	1,32	3.658.690	0,63
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>553.106.939</b>	<b>100</b>	<b>577.619.100</b>	<b>100</b>

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2011**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/11	Situazione fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-7.046.929</b>	<b>-7.111.933</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.046.929	-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	-22.861	-18.736
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-3.662.686</b>	<b>-3.410.053</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-142.579	-436.565
M2. Debiti di imposta	-274.460	-371.677
M3. Ratei e Risconti passivi	-26.875	-15.281
M4. Depositi Cauzionali	-50.629	-106.370
M5. Altre	-3.168.143	-2.480.160
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-10.732.476</b>	<b>-10.540.722</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>542.374.463</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>3.389,840</b>	<b>3.544,240</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>137,50</b>	<b>40,34</b>

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2011**

	Situazione al 30/06/11		Situazione al 30/06/2010	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>782.093</b>		<b>59.074</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	210.000		-55.910	
A1.1 di dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	210.000		-55.910	
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	572.093		114.984	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	139.052		202.930	
A3.2 utili/perdite da realizzi	315.219		68.005	
A3.3 plus/minusvalenze	117.822		-155.951	
<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>782.093</b>		<b>59.074</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>-112.981</b>		<b>-4.858.678</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.723.608		10.844.778	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	185.151		427.634	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-6.648.172		-14.584.864	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-704.343		-867.843	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-669.225		-678.383	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>-112.981</b>		<b>-4.858.678</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>669.112</b>		<b>-4.799.604</b>

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2011**

	Situazione al 30/06/11		Situazione al 30/06/2010	
<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>669.112</b>		<b>-4.799.604</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-78.513</b>		<b>-68.858</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-78.121		-68.752	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-392		-106	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>590.599</b>		<b>-4.868.462</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-3.219.407</b>		<b>-3.349.179</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-2.944.291		-3.099.270	
I2. Commissioni di banca depositaria	-137.400		-144.632	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-17.000		-22.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico				
I5. Altri oneri di gestione	-120.716		-83.277	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>-75.107</b>		<b>30.082</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	12.130		7	
L2. Altri ricavi	15.793		30.653	
L3. Altri oneri	-103.030		-578	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>-2.703.915</b>		<b>-8.187.559</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 DEL PERIODO</b>		<b>-2.703.915</b>		<b>-8.187.559</b>