



## PRESS RELEASE

### UniCredito Immobiliare Uno

**The Annual Report as of December 31<sup>st</sup>, 2012, has been approved**

**Net Asset Value: Euro 497,074,619**  
**The Fund's value per unit: Euro 3,106.716**

**Board of Directors resolved to distribute**  
**a reimbursement pro-quota equal to Euro 93.75**

**Increase in value from the starting date of the Fund: 58.51%**

**Rome, February 28<sup>th</sup>, 2013** – Today the Board of Directors of Torre SGR S.p.A. has approved the Annual Report of the UniCredito Immobiliare Uno Real Estate Fund ("**Fund**" or "**UIU**") as of December 31<sup>st</sup>, 2012.

The Board of Directors also resolved to make a partial reimbursement pro-quota for a total amount of **Euro 15,000,000**, providing to each of the n. 160,000 units a reimbursement pro-quota equal to **Euro 93.75**, equal to 3.75% of the unit par value, equal to 3.02% of the value per unit as of December 31<sup>st</sup>, 2012 and equal to 6.03% of the unit average market price registered in 2012.

As of December 31<sup>st</sup>, 2012, the **total net asset value ("NAV")** of the Fund – net of partial reimbursement pro-quota made in 2012 – is equal to **Euro 497,074,619** (compared to Euro 532,622,807 as of December 31<sup>st</sup>, 2011).

The **value per unit** has decreased from Euro 3,328.893, as of December 31<sup>st</sup>, 2011, to Euro 3,106.716 as of December 31<sup>st</sup>, 2012.

From December 10<sup>th</sup>, 1999, i.e. the starting date of the Fund, to December 31<sup>st</sup>, 2012, the NAV has increased by Euro 97,074,619, i.e. from Euro 400,000,000 to Euro 497,074,619. The value per unit has increased from Euro 2,500.000 to Euro 3,106.716, resulting in an increase of 24.27%; considering that the distribution of proceeds and the partial reimbursements pro-quota made to date for a total amount of Euro 856.09 per unit, equal to approximately 34.24% of the initial value, the total increase in value is equal to 58.51%.

As of December 31<sup>st</sup>, 2012, the stock market value per unit is equal to Euro 1,428.00 with a markdown equal to 54.0% compared with the value of NAV.

The change in NAV occurred from 2011 and 2012 is equal to Euro 35,548,188. Said decrease, equal to 6.67%, is due to the combined effect of i) the partial reimbursement pro-quota of Euro 15,000,000 (2.81%), relating to 2011 and made in March 2012 and of ii) the negative result for the year 2012, equal to Euro 20,548,189 (3.86%). The result for the year ending in December 2012 was negative because of the decrease of the values of the real estate assets owned by the Fund, amounting to Euro 17,237,461.

The most significant items of the profit and loss statement of the Fund are the following: in 2012 the rental incomes amounted to Euro 13,142,336 (compared to Euro 14,181,292 as of December 31<sup>st</sup>, 2011), the result of the financial instruments is positive for Euro 979,510 (compared to Euro 1,455,812 as of December 31<sup>st</sup>, 2011), the real estate costs, including the realized losses, amounted to Euro 10,082,817 (compared to Euro 4,701,812 as of December 31<sup>st</sup>, 2011), the balance between other revenues and expenses is equal to Euro 1,383,377 (compared to Euro 2,533,714 as of December 31<sup>st</sup>, 2011), and the operating expenses for Euro 5,805,107 (compared to Euro 6,394,547 as of December 31<sup>st</sup>, 2011).

As of December 31<sup>st</sup>, 2012, the Fund real estate portfolio includes the following assets:

- ✓ 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 Via Sarca 222, Milan;
- ✓ No. 6 properties used as supermarket located respectively in Milan, Verona, Trieste (2 premises), Pordenone and Perugia;
- ✓ A residential building located in Via Leone Dehon, Rome;
- ✓ A mall located in Piedimonte San Germano, Frosinone;
- ✓ A mall located in Via Narni 99, Terni;
- ✓ Residual individual portions of the building located in Via Larga 23, Milan.

The Fund also wholly owns two real estate companies:

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

As of December 31<sup>st</sup>, 2012, the value of the Fund's real estate assets and participations in real estate companies, according to the appraisal of the Independent Expert – net of sales during the year 2012 – amount to **Euro 429,403,551** (compared to Euro 460,800,000 as of December 31<sup>st</sup>, 2011).

The available cash and the investments in short-term financial instruments amount to Euro 64,821,712 (compared to Euro 75,439,365 as of December 31<sup>st</sup>, 2011).

As of December 31<sup>st</sup>, 2012, there are no outstanding loans as the Fund has fully repaid all outstanding loans in 2012.

\* \* \*

The Report of the Directors shows in detail the most significant events for the Fund in the year 2012 and those events occurred after December 31<sup>st</sup>, 2012.

In particular the Report highlights that in 2011, the Board of Directors of Torre resolved to consider the contribution of certain properties owned by UIU into the "Milan Prime Offices" sub-fund ("MPO") of the closed-end real estate fund, reserved to qualified investors, named "Torre Re Fund II – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto").

On December 19<sup>th</sup>, 2012, the Board of Directors 2012 resolved on a new transaction scheme, as notified to Bank of Italy on February 4<sup>th</sup>, 2013 as well as to Consob. Such scheme envisages the contribution into MPO of the property located in Viale Sarca, Milan, owned by UIU, together with the lease agreement relating to the property of Via Monte Rosa, owned by Stremmata, instead of the direct contribution of said property, as originally considered.

At the starting date of the MPO sub-fund, UIU may hold 100% of the MPO units – either directly or through Stremmata. UIU will be able to start the disposal of the MPO units once the Fund has collected the necessary binding purchase undertakings required to meet the risks concentration limits provided under the applicable laws (up to 20% of its activities in a single UCI).

\* \* \*

In light of the above-mentioned results, no proceeds can be distributed according to the Fund management rules for the accounting period ending as of 31<sup>st</sup> December 2012. However, the Board of Directors, pursuant to the Fund management rules, in the interest of the participants and for the purpose of ensuring in their favor a satisfactory and continuing cash return, resolved, to make a partial reimbursement pro-quota reimbursement equal to **Euro 15,000,000** (Euro 93.75 per unit) deriving from the disposal of the real estate property located in Milan, Via Fulvio Testi 327, that occurred on December 6<sup>th</sup>, 2012.

The detachment date will be March 18<sup>th</sup>, 2013 and the relevant payments will start on March 21<sup>th</sup>, 2013.

For further information:  
Carlo Dottarelli  
Investor Relator  
Torre SGR S.p.A.  
Tel. +39 06/4797.2353  
[uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com)



*UniCredito Immobiliare Uno*

*Fondo chiuso per investimenti immobiliari*

*prevalentemente non residenziali*



RENDICONTO

AL 31 DICEMBRE 2012

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2012**

ATTIVITA'		Situazione al 31/12/2012		Situazione a fine esercizio precedente	
		Valore Complessivo	In percentuale attivo	Valore Complessivo	In percentuale attivo
A.	STRUMENTI FINANZIARI	139.185.838	27,52%	151.274.068	27,66%
	Strumenti Finanziari non quotati	75.167.000	14,86%	78.000.000	14,26%
A1.	Partecipazioni di controllo	75.167.000	14,86%	78.000.000	14,26%
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.				
	Strumenti Finanziari quotati	64.018.838	12,66%	73.274.068	13,40%
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	64.018.838	12,66%	73.274.068	13,40%
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	354.236.551	70,02%	382.800.000	69,98%
B1.	Immobili dati in locazione	201.219.000	39,78%	376.300.000	68,80%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili	153.017.551	30,25%	6.500.000	1,18%
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'	802.874	0,16%	2.165.297	0,40%
F1.	Liquidità disponibile	202.892	0,04%	2.165.297	0,40%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	599.982	0,12%		
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G.	ALTRE ATTIVITA'	11.635.621	2,30%	10.701.010	1,96%
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	22.266	0,00%	42.963	0,01%
G3.	Risparmio di imposta	5.164.551	1,02%	5.000.000	0,91%
G4.	Altre	1.611.613	0,32%	1.189.159	0,22%
G5.	Crediti verso locatari	4.837.191	0,96%	4.468.888	0,82%
	Crediti lordi	6.124.606		5.756.303	
	fondo svalutazione crediti	-1.287.415		-1.287.415	
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>		<b>505.874.441</b>	<b>100%</b>	<b>546.953.932</b>	<b>100%</b>

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 31/12/2012	Situazione a fine esercizio precedente
H.	FINANZIAMENTI RICEVUTI	0,00	-6.979.978
H1.	Finanziamenti Ipotecari	0,00	-6.979.978
H2.	Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3.	Altri		
I.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0,00	0,00
I1.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2.	Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non		
L.	DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-25.673	-22.861
L1.	Proventi da distribuire	-18.736	-18.736
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	-6.937	-4.125
M.	ALTRE PASSIVITA'	-8.774.149	-7.328.286
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-9.278	-31.076
M2.	Debiti di imposta	-4.432	-598.020
M3.	Ratei e Risconti passivi	-6.535	-9.951
M4.	Altre	-8.753.904	-6.689.239
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>		<b>-8.799.822</b>	<b>-14.331.125</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>497.074.619</b>	<b>532.622.807</b>
Numero Quote in circolazione		160.000.000	160.000.000
Valore unitario delle Quote		3.106,716	3.328,893
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		93,750	137,500

#### IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI

	Situazione al 31/12/2012	Situazione a fine esercizio precedente
Importi da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	37.000.000	22.000.000

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2012

SEZIONE REDDITUALE				
	Rendiconto al 31/12/2012		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-6.853.490		-2.924.188	
Strumenti Finanziari Non Quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-7.833.000		-4.380.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	-7.833.000		-4.380.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti Finanziari Quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	979.510		1.455.812	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	81.446		238.234	
A3.2 utili/perdite da realizzi	717.273		815.614	
A3.3 plus/minusvalenze	180.791		401.964	
Strumenti Finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		-6.853.490		-2.924.188
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-6.344.942		-428.708	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	13.142.336		14.181.292	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-4.811.800		-486.032	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-9.404.461		-9.908.170	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-2.436.003		-2.877.953	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMU	-2.835.014		-1.337.845	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		-6.344.942		-428.708
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI				
E1. proventi				
E2. utile/perdita da realizzi				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		-13.198.432		-3.352.896

	Rendiconto al 31/12/2012		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				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO				
Risultato lordo della gestione caratteristica		-13.198.432		-3.352.896
H. ONERI FINANZIARI	-161.273		-174.414	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	-149.996			
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-149.996		-173.710	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-11.277		-704	
Risultato netto della gestione caratteristica		-13.359.705		-3.527.310
I. ONERI DI GESTIONE	-5.805.107		-6.394.547	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-5.278.441		-5.769.122	
I2. Commissioni di banca depositaria	-121.145		-246.107	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-55.450		-42.500	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al	-49.383		-73.648	
I5. Altri oneri di gestione	-300.688		-263.170	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-1.383.376		-2.533.714	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			17.574	
L2. Altri ricavi	200.907		15.810	
L3. Altri oneri	-1.584.283		-2.567.098	
Risultato della gestione prima delle imposte		-20.548.188		-12.455.571
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>		<b>-20.548.188</b>		<b>-12.455.571</b>