



PRESS RELEASE

UniCredito Immobiliare Uno

The Semiannual Report as of June 30th, 2012, has been approved

The Net Asset Value: Euro 505,054,332

The Fund's value per share: Euro 3,156.590

Increase in value per share from the start-date of the Fund: 60.51%

Dividends and return of capital from the start-date of the Fund: Euro 136,794,400

Rome, July 30th, 2012 – 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 30th, 2012.

The Net Asset Value (the “**NAV**”) of the Fund is equal to Euro 505,054,332 (compared to Euro 532,622,807 as of December 31st, 2011). The decrease of NAV compared as of December 31st, 2011 is largely justified by the reimbursement pro-quota, made in March 2012, for an amount equal to Euro 15ml (Euro 93.75 pro-quota), and by the decrease of the values of the real estate assets owned by the Fund.

The value per share as of June 30th, 2012, is equal to Euro 3,156.590 (compared to Euro 3,328.893 as of December 31st, 2011).

From December 9th, 1999, start-date of the Fund, the NAV increased by Euro 105,054,332, from Euro 400,000,000 to Euro 505,054,332. The value per share increased from Euro 2,500.000 to Euro 3,156.590, equal to an increase of 26.26%; whereas the distribution of dividends and the return of capital made to date for a total Euro 856.09 per share (total amount Euro 136,974,400), representing 30.49% of the initial invested capital, the total increase in value achieved was equal to 60.51%.

As of June 30th, 2012, the stock market value was equal to Euro 1,535.00 (compared to Euro 1,839.00 as of December 31th 2011) with a markdown equal to 51.4% when compared with the value per share.

As of June 30th, 2012, the equity value of the Fund's real estate assets and participations in real estate companies, according to the appraisal of the Independent Expert, amounted to Euro 455,132,000 (compared to Euro 460,800,000 as of December 31st, 2011).

As of June 30th, 2012, the Fund owns the following real estate assets in his 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 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 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.
- ✓ Residual individual portions of the building located in Via Larga 23, Milan

The Fund also owns two wholly owned investments in Italian 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 30th, 2012, is equal to Euro 842,772 (compared to 2,165,297 as of December 31st, 2011). The investment in short term financial instruments amount to Euro 56,550,574 (compared to Euro 73,274,068 as of December June 30th, 2012).

As of June 30th, 2012, the outstanding loans amounted to Euro 6,911,022, compared to Euro 6,979,978 in the previous accounting period.

In the Notes of the semiannual are presented in detail the significant events of the Fund in the year and those that occurred after June 30th, 2012.

In particular, the Board of Directors of the management company Torre resolved to 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), to a newly established real estate Fund ("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 has been delayed due to difficulties of real estate and financial markets. Torre is still continuing to take all necessary steps for fund raising and obtaining sources of funding necessary to sub-fund MPO, in order to finalize the project.

Per ulteriori informazioni:

Carlo Dottarelli

Investor Relator

Tel: 06.4797.2353

Mail: uiu.investors@torresgr.com

www.torresgr.com



UniCredito Immobiliare Uno

**Fondo per investimenti immobiliari
prevalentemente non residenziali**

**RELAZIONE SEMESTRALE
AL 30/06/2012**

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2012

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2012		Situazione al 31/12/2011	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	135.106.574	25,73	151.274.068	27,60
Strumenti finanziari non quotati	78.556.000	14,96	78.000.000	14,23
A1. Partecipazioni di controllo	78.556.000	14,96	78.000.000	14,23
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	56.550.574	10,77	73.274.068	13,37
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	56.550.574	10,77	73.274.068	13,37
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	376.576.000	71,74	382.800.000	69,82
B1. Immobili dati in locazione	370.245.000	70,53	376.300.000	68,63
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	6.331.000	1,21	6.500.000	1,19
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	13.557	0,01	13.557	0,00
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	13.557	0,01	13.557	0,00
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	842.772	0,16	2.165.297	0,39
F1. Liquidità disponibile	842.772	0,16	2.165.297	0,39
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	12.403.932	2,36	11.988.425	2,19
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	143.544	0,03	42.963	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,95	5.000.000	0,91
G4. Altre	7.260.388	1,38	6.945.462	1,27
TOTALE ATTIVITA'	524.942.835	100	548.241.347	100

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2012

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2012	Situazione al 31/12/2011
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-6.911.022	-6.979.978
H1. Finanziamenti Ipotecari	-6.911.022	-6.979.978
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	-25.674	-22.861
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-18.736
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-6.938	-4.125
M. ALTRE PASSIVITA'	-12.951.807	-8.615.701
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-281.218	-31.076
M2. Debiti di imposta	-238.217	-598.020
M3. Ratei e Risconti passivi	-25.885	-9.951
M4. Depositi Cauzionali	-39.291	-45.432
M5. Altre	-12.367.196	-7.931.222
TOTALE PASSIVITA'	-19.888.503	-15.618.540
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	505.054.332	532.622.807
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.156,590	3.328,893
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	93,75	137,50

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2012

	Situazione al 30/06/2012		Situazione al 30/06/2011	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-2.463.733		782.093	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-2.944.000		210.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	-2.944.000		210.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	480.267		572.093	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	56.916		139.052	
A3.2 utili/perdite da realizzati	380.068		315.219	
A3.3 plus/minusvalenze	43.283		117.822	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-2.463.733		782.093
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-6.229.202		-112.981	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.561.722		7.723.608	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI			185.151	
B3. PLUSMINUSVALENZE	-10.949.734		-6.648.172	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-772.500		-704.343	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.068.690		-669.225	
Risultato gestione beni immobili		-6.229.202		-112.981
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 realizzati				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		-8.692.935		669.112

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE 30/06/2012

	Situazione al 30/06/2012		Situazione al 30/06/2011	
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 TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		-8.692.935		669.112
H. ONERI FINANZIARI	-98.272		-78.513	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-89.219		-78.121	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-9.053		-392	
Risultato netto della gestione caratteristica		-8.791.207		590.599
I. ONERI DI GESTIONE	-2.980.087		-3.219.407	
11. Provvigioni di gestione sgr	-2.708.569		-2.944.291	
12. Commissioni di banca depositaria	-62.164		-137.400	
13. Oneri per esperti indipendenti	-33.000		-17.000	
14. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-20.548			
15. Altri oneri di gestione	-155.806		-120.716	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-797.181		-75.107	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			12.130	
L2. Altri ricavi	7.268		15.793	
L3. Altri oneri	-804.449		-103.030	
Risultato della gestione prima delle imposte		-12.568.475		-2.703.915
M. IMPOSTE				
M 1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M 2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M 3. Altre imposte				
PERDITA DELL'ESERCIZIO		-12.568.475		-2.703.915