



PRESS RELEASE

UniCredito Immobiliare Uno

**The Annual Report as of December 31st, 2010, has been approved
The Net Asset Value amounts to Euro 567,078,378
The Fund's value per share is equal to Euro 3,544.240
Board of Directors resolved to distribute
a reimbursement pro-quota equal to Euro 137.50**

Rome, February 28th, 2011 – The Board of Directors of Torre SGR S.p.A. ("**Torre**") has approved the Annual Report of the UniCredito Immobiliare Uno Real Estate Fund (the "**Fund**") for the period as of December 31st, 2010.

As of December 31st, 2010, the total net asset value of the Fund ("**NAV**"), is equal to Euro 567,078,378 (compared to Euro 580,741,437 as of December 31st, 2009) and the value per share is equal to Euro 3,544.240 (compared to Euro 3,629.634 as of December 31st, 2009). The stock market value as of December 31st, 2010, was equal to Euro 1,991.00 per share, with a markdown equal to 43.8% when compared with the book value (the markdown as of December 31st, 2009, was equal to 46.3%).

The NAV variation, comparing the accounting periods of 2009 and 2010, is equal to Euro 13,663,059. Said decrease, equal to 2.35%, is the result of the combined effect of a distribution of proceeds made in March 2010, for an amount equal to Euro 6,454,400 (1.11%) and the negative result of the accounting period, equal to Euro 7,208,659 (1.24%).

The trend in the Fund management is overall positive, taking into consideration, however, that the economic result has been affected by capital losses, equal to Euro 20,2ml, deriving from the alignment of the value of the real estate assets and the stockholdings included in the Fund to their market value (equal to Euro 470,8ml as of December 31st, 2010).

In spite of uncertainties affecting the real estate market, Torre SGR has continued to carry out its management activities intended to pursue the further valorisation and enhancement of the Fund's real estate assets, including the search for opportunities of assets investments/disinvestments. In this regard, Torre has finalised the disposal of real estate assets with revenues amounting to Euro 17,8ml, in line with the relevant forecasts.

The income generated from the existing lease agreements and the other real estate investments amount to Euro 22,260,698 (compared to Euro 22,502,618 in 2009). The profits deriving from asset disposal is equal to Euro 421,082 (compared to Euro 2,872,692 in 2009). The charges on real estate assets amount to Euro 2,895,701 (compared to Euro 2,553,105 in 2009), the management charges are equal to Euro 6,773,883 (compared to Euro 6,984,601 in 2009), the financial charges are equal to Euro 140,139 (compared to Euro 232,051 in 2009). The net result between other revenues and charges is equal to Euro 592,072 (compared to 2,319,048 in 2009). The net profits deriving from the management of financial instruments is equal to Euro 544,552 (compared to Euro 1,532,884 in 2009).

As of December 31st, 2010, 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 Via Piero e Alberto Pirelli, Milan;
- A multifunctional complex located in Via Monte Rosa 91, Milan (used and managed by the company Stremmata S.p.A., wholly owned by the Fund);
- No. 6 properties used as a supermarket located respectively in Milan, Verona, Trieste (2 premises), Pordenone and Perugia;
- A residential building located in Via Larga 23, Milan (residual individual portions of the building are currently on sale);
- 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.

As of December 31st, 2010, the equity value of the Fund's real estate assets and participations in real estate companies, according to the appraisal of the Independent Expert (as of December 31st, 2010) is equal to Euro 470,780,000 (compared to Euro 501,830,000 as of December 31st, 2009), net of sales made during the accounting period.

The available cash, as of December 31st, 2010, is equal to Euro 5,224,326 (compared to Euro 12,004,317 as of December 31st, 2009). The investments in short-term financial instruments amount to Euro 92,858,433 (compared to Euro 66,514,818 as of December 31st, 2009).

As of December 31st, 2010, the outstanding loans amounted to Euro 7,111,933, compared to Euro 7,236,325 in the previous accounting period.

In light of the above-mentioned results, as for by the Fund rules the distribution of proceeds in relation to the accounting period considered have not been fulfilled. However, the Board of Directors, in the interest of the participants, and for the purpose of ensuring in their favour a satisfactory and continuing cash return, resolved to exercise the right, provided under the Fund rules, to make a partial pro-quota capital distribution deriving from disinvestments made by the Fund (see Annex).

For this purpose, the Board of Directors resolved to distribute Euro 22ml, providing to each of the n. 160,000 shares issued a reimbursement of Euro 137.50, equal to 5.50% of the par value of the shares and to 7.10% of the share average market price during 2010.

The detachment date will be March 21st, 2011 and the relevant payments will start on March 24th, 2011.

For further information:
Carlo Dottarelli
Investor relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/47972353
uiu.investors@torresgr.com

Anno 2009_2010 - Vendita Unità Immobiliari Via Larga, 23 - Milano
--

Anno di vendita	Ricavato lordo di vendita	Utili da realizzo	Ricavato netto di vendita	% distribuzione	Totale Rimborso pro-quota
ANNO 2009	6.204.336,53	1.354.359,53	6.911.785,96	67%	4.603.379,05
ANNO 2010	17.817.702,72	421.081,77	17.396.620,95	100%	17.396.620,95
TOTALE GENERALE	24.022.039,25	1.775.441,30	24.308.406,91		22.000.000,00



UniCredito Immobiliare Uno

**Fondo chiuso per investimenti immobiliari
prevalentemente non residenziali**

RENDICONTO DELLA GESTIONE AL 31/12/2010

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2010

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2010		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	169.438.433	29,34	142.444.818	23,77
Strumenti finanziari non quotati	76.580.000	13,26	75.930.000	12,67
A1. Partecipazioni di controllo	76.580.000	13,26	75.930.000	12,67
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	92.858.433	16,08	66.514.818	11,10
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	92.858.433	16,08	66.514.818	11,10
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	394.200.000	68,25	425.900.000	71,06
B1. Immobili dati in locazione	382.500.000	66,22	397.800.000	66,37
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	11.700.000	2,03	28.100.000	4,69
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'	5.224.326	0,90	12.004.317	2,00
F1. Liquidità disponibile	5.224.326	0,9	11.328.220	1,89
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			676.097	0,11
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.742.784	1,51	18.987.237	3,17
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	84.094	0,01	132.478	0,02
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,87	5.000.000	0,84
G4. Altre	3.658.690	0,63	13.854.759	2,31
TOTALE ATTIVITA'	577.619.100	100	599.349.929	100

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2010**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/10	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.111.933	-7.236.325
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.111.933	-7.236.325
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	-18.736	-17.526
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-17.526
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-3.410.053	-11.354.641
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-436.565	-164.743
M2. Debiti di imposta	-371.677	-1.756.541
M3. Ratei e Risconti passivi	-15.281	-2.907.826
M4. Depositi Cauzionali	-106.370	-1.322
M5. Altre	-2.480.160	-6.524.209
TOTALE PASSIVITA'	-10.540.722	-18.608.492
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	567.078.378	580.741.437
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.544,240	3.629,634
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	40,34	

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2010**

	Rendiconto al 31/12/10		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-2.831.358		-478.618	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-3.375.910		-2.011.502	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	-3.375.910		-2.011.502	
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	544.552		1.532.884	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	370.180		994.076	
A3.2 utili/perdite da realizzi	141.266		117.490	
A3.3 plus/minusvalenze	33.106		421.318	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-2.831.358		-478.618
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	3.128.793		12.199.885	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	22.260.698		22.502.618	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	421.082		2.872.692	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-16.657.286		-10.622.320	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.570.932		-1.189.329	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.324.769		-1.363.776	
Risultato gestione beni immobili		3.128.793		12.199.885
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 realizzi				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		297.435		11.721.267

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2010**

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		297.435		11.721.267
H. ONERI FINANZIARI	-140.139		-232.051	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-140.139		-231.763	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI			-288	
Risultato netto della gestione caratteristica		157.296		11.489.216
I. ONERI DI GESTIONE	-6.773.883		-6.984.601	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.265.666		-6.411.160	
I2. Commissioni di banca depositaria	-292.398		-299.187	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-30.500		-34.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-26.052		-24.184	
I5. Altri oneri di gestione	-159.267		-216.070	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-592.072		-2.319.048	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	3.909		20.245	
L2. Altri ricavi	48.312		218.363	
L3. Altri oneri	-644.293		-2.557.656	
Risultato della gestione prima delle imposte		-7.208.659		2.185.567
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO		-7.208.659		2.185.567