



## PRESS RELEASE

### UniCredito Immobiliare Uno

**The Annual Report as of December 31<sup>st</sup>, 2011 has been approved.**

**Net Asset Value: Euro 532,622,807**

**Fund's value per share: Euro 3,328.893**

**Board of Directors resolved to distribute  
a return of capital per share equal to Euro 93.75**

**Increase in value per share from the start date of the Fund: 63.65%**

**Rome, February 29<sup>th</sup>, 2012** – The Board of Directors of Torre SGR S.p.A. has approved the Annual Report of UniCredito Immobiliare Uno Real Estate Fund for the period ending as of December 31<sup>st</sup>, 2011.

Furthermore, the Board of Directors has approved to distribute **Euro 15,000,000**, providing to each of the n. 160,000 shares issued a reimbursement of **Euro 93.75**, equal to 3.75% of the par value of the shares and to 4.80% of the share average market price during 2011.

As of December 31<sup>st</sup>, 2011, the **total net asset value of the Fund (NAV)** – net of the return of capital made in March 2011 – is equal to **Euro 532,622,807** (compared to Euro 567,078,378 as of December 31<sup>st</sup>, 2010).

The **value per share** decreased from Euro 3,544.240 as of December 31<sup>st</sup>, 2010 to **Euro 3,328.893** as of December 31<sup>st</sup>, 2011.

From December 9<sup>th</sup>, 1999, start date of the Fund, the NAV increased by Euro 132,622,807, from Euro 400,000,000 to Euro 532,622,807. The value per share increased from Euro 2,500.000 to Euro 3,328.893, equal to an increase of 33.16%; whereas the distribution of dividends and the return of capital per share made to date for a total Euro 762.34 per share, represent approximately 30.49% of the initial invested capital, **the total increase in value achieved was equal to 63.65%.**

As of December 31<sup>st</sup>, 2011, the stock market value was equal to Euro 1,893.00 with a markdown equal to 44.8% when compared with the value of NAV.

The NAV change, comparing the accounting periods of 2010 and 2011 is equal to Euro 34,455,571. This decrease, equal to 6.08%, is attributable to the combined effect of the return of capital made in March 2011 of **Euro 22 million** (3.88%), and the negative result for the year of Euro 12,455,571 (2.20%). The result for the year ending in December 2011 was negative mainly due to the decrease of the values of the real estate assets owned by the Fund, amounting to Euro 14,288,170.

The most significant items of profit and loss statement of the Fund are: the rental incomes amounted for the year to Euro 14,181,292, the result of the financial instruments positive for Euro 1,455,812, the real estate costs, including the realized losses, amounted to Euro 4,701,830, the balance between other revenues and expenses of Euro 2,533,714, and the operating expenses for Euro 6,394,547.



As of December 31<sup>st</sup>, 2011, 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).

As of December 31<sup>st</sup>, 2011, the equity 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 – amounted to **Euro 460,800,000** (compared to Euro 470,780,000 as of December 31<sup>st</sup>, 2010).

The available cash and the investments in short-term financial instruments amounted to Euro 75,439,365 (compared to Euro 98,082,759 as of December 31<sup>st</sup>, 2010).

As of December 31<sup>st</sup>, 2011, the outstanding loans amounted to Euro 6,979,978, compared to Euro 7,111,933 in the previous accounting period.

\* \* \*

In the Report of the Directors are presented in detail the significant events of the Fund in the year and those that occurred after December 31<sup>st</sup>, 2011.

In particular, please note that during the third quarter, 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 owned by UIU, 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 will be mainly subject to the successful placement of the sub-fund's equity to institutional investors.

The deal has been delayed and at the date of approval of the Annual Report it has not been completed mainly due to the adverse market conditions. However, Torre is taking all appropriate steps to try to complete the deal in 2012.

\* \* \*



In light of the above-mentioned results, as set by the Fund management rules no proceeds in relation to the accounting period ending as of December 2011 could be distributed. 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 management rules, to make a partial return of capital for Euro 15 million (**Euro 93.75 per share**) deriving from the sale of real estate assets completed during 2009 and 2011 (see chart).

**Anno 2009\_2011 - Vendita Unità Immobiliari Via Larga, 23 - Milano**

| Anno di vendita        | Ricavato lordo di vendita | Utili/perdite da realizzo | Ricavato netto di vendita | % distribuzione | Totale Rimborso pro-quota |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|---------------------------|
| ANNO 2009              | 13.190.402,06             | 1.389.593,61              | 11.800.808,45             | 89,1%           | 10.512.968,42             |
| ANNO 2011              | 4.001.000,00              | - 486.031,58              | 4.487.031,58              | 100,0%          | 4.487.031,58              |
| <b>TOTALE GENERALE</b> | <b>17.191.402,06</b>      | <b>903.562,03</b>         | <b>16.287.840,03</b>      |                 | <b>15.000.000,00</b>      |

The detachment date will be March 19<sup>th</sup>, 2012 and the relevant payments will start on March 22<sup>th</sup>, 2012.

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



**Unicredito Immobiliare Uno**

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

**RENDICONTO ANNUALE**

**AL 31/12/2011**

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2011**

| ATTIVITA'   | Situazione al 31/12/2011 |                      | Situazione a fine esercizio precedente |                      |
|---|--------------------------|----------------------|--|----------------------|
|   | Valore complessivo       | In % totale attività | Valore complessivo                     | In % totale attività |
| <b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>  | <b>151.274.068</b>       | <b>27,60</b>         | <b>169.438.433</b>                     | <b>29,34</b>         |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>                               | <b>78.000.000</b>        | <b>14,23</b>         | <b>76.580.000</b>                      | <b>13,26</b>         |
| A1. Partecipazioni di controllo                                       | 78.000.000               | 14,23                | 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>73.274.068</b>        | <b>13,37</b>         | <b>92.858.433</b>                      | <b>16,08</b>         |
| A6. Titoli di capitale  |                          |                      |  |                      |
| A7. Titoli di debito  | 73.274.068               | 13,37                | 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>382.800.000</b>       | <b>69,82</b>         | <b>394.200.000</b>                     | <b>68,25</b>         |
| B1. Immobili dati in locazione  | 376.300.000              | 68,63                | 382.500.000                            | 66,22                |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria                            |                          |                      |  |                      |
| B3. Altri immobili  | 6.500.000                | 1,19                 | 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>2.165.297</b>         | <b>0,39</b>          | <b>5.224.326</b>                       | <b>0,90</b>          |
| F1. Liquidità disponibile   | 2.165.297                | 0,39                 | 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>11.988.425</b>        | <b>2,19</b>          | <b>8.742.784</b>                       | <b>1,51</b>          |
| G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate                    |                          |                      |  |                      |
| G2. Ratei e risconti attivi   | 42.963                   | 0,01                 | 84.094                                 | 0,01                 |
| G3. Risparmio di imposta  | 5.000.000                | 0,91                 | 5.000.000                              | 0,87                 |
| G4. Altre   | 6.945.462                | 1,27                 | 3.658.690                              | 0,63                 |
| <b>TOTALE ATTIVITA'</b>   | <b>548.241.347</b>       | <b>100</b>           | <b>577.619.100</b>                     | <b>100</b>           |

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2011**

| <b>PASSIVITA' E NETTO</b>  | <b>Situazione al 31/12/11</b> | <b>Situazione a fine esercizio precedente</b> |
|--|-------------------------------|---|
| <b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>                                     | <b>-6.979.978</b>             | <b>-7.111.933</b>                             |
| H1. Finanziamenti Ipotecari  | -6.979.978                    | -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  | -18.736                       | -18.736                                       |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti                                | -4.125                        |   |
| <b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>   | <b>-8.615.701</b>             | <b>-3.410.053</b>                             |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati                    | -31.076                       | -436.565                                      |
| M2. Debiti di imposta  | -598.020                      | -371.677                                      |
| M3. Ratei e Risconti passivi   | -9.951                        | -15.281                                       |
| M4. Depositi Cauzionali  | -45.432                       | -106.370                                      |
| M5. Altre  | -7.931.222                    | -2.480.160                                    |
| <b>TOTALE PASSIVITA'</b>   | <b>-15.618.540</b>            | <b>-10.540.722</b>                            |
| <b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>                            | <b>532.622.807</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>3.328,893</b>              | <b>3.544,240</b>                              |
| <b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>                     | <b>137,50</b>                 | <b>40,34</b>                                  |

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SEZIONE REDDITUALE**

|  | Rendiconto al 31/12/11 |                   | Rendiconto esercizio precedente |                   |
|--|------------------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|
| <b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>                 | <b>-2.924.188</b>      |                   | <b>-2.831.358</b>               |                   |
| <b>Strumenti finanziari non quotati</b>        |                        |                   |                                 |                   |
| A1. PARTECIPAZIONI                             | -4.380.000             |                   | -3.375.910                      |                   |
| A1.1 dividendi ed altri proventi               |                        |                   |                                 |                   |
| A1.2 utili/perdite da realizzati               |                        |                   |                                 |                   |
| A1.3 plus/minusvalenze                         | -4.380.000             |                   | -3.375.910                      |                   |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI     |                        |                   |                                 |                   |
| A2.1 interessi, dividendi e altri proventi     |                        |                   |                                 |                   |
| A2.2 utili/perdite da realizzati               |                        |                   |                                 |                   |
| A2.3 plus/minusvalenze                         |                        |                   |                                 |                   |
| <b>Strumenti finanziari quotati</b>            |                        |                   |                                 |                   |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI               | 1.455.812              |                   | 544.552                         |                   |
| A3.1 interessi, dividendi e altri proventi     | 238.234                |                   | 370.180                         |                   |
| A3.2 utili/perdite da realizzati               | 815.614                |                   | 141.266                         |                   |
| A3.3 plus/minusvalenze                         | 401.964                |                   | 33.106                          |                   |
| <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>-2.924.188</b> |                                 | <b>-2.831.358</b> |
| <b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b> | <b>-428.708</b>        |                   | <b>3.128.793</b>                |                   |
| B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI       | 14.181.292             |                   | 22.260.698                      |                   |
| B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI                  | -486.032               |                   | 421.082                         |                   |
| B3. PLUS/MINUSVALENZE                          | -9.908.170             |                   | -16.657.286                     |                   |
| B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI     | -2.877.953             |                   | -1.570.932                      |                   |
| B5. AMMORTAMENTI                               |                        |                   |                                 |                   |
| B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI                  | -1.337.845             |                   | -1.324.769                      |                   |
| <b>Risultato gestione beni immobili</b>        |                        | <b>-428.708</b>   |                                 | <b>3.128.793</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 realizzati                |                        |                   |                                 |                   |
| E3. plusvalenze/minusvalenze                   |                        |                   |                                 |                   |
| <b>Risultato gestione investimenti</b>         |                        | <b>-3.352.896</b> |                                 | <b>297.435</b>    |

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SEZIONE REDDITUALE**

|   | Rendiconto al 31/12/11 |                    | Rendiconto esercizio precedente |                   |
|---|------------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|
| <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>-3.352.896</b>  |                                 | <b>297.435</b>    |
| <b>H. ONERI FINANZIARI</b>  | <b>-174.414</b>        |                    | <b>-140.139</b>                 |                   |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI                     |                        |                    |                                 |                   |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari                                     | -173.710               |                    | -140.139                        |                   |
| H1.2 su altri finanziamenti   |                        |                    |                                 |                   |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI  | -704                   |                    |                                 |                   |
| <b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>                |                        | <b>-3.527.310</b>  |                                 | <b>157.296</b>    |
| <b>I. ONERI DI GESTIONE</b>   | <b>-6.394.547</b>      |                    | <b>-6.773.883</b>               |                   |
| I1. Provvigioni di gestione sgr                                     | -5.769.122             |                    | -6.265.666                      |                   |
| I2. Commissioni di banca depositaria                                | -246.107               |                    | -292.398                        |                   |
| I3. Oneri per esperti indipendenti                                  | -42.500                |                    | -30.500                         |                   |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico         | -73.648                |                    | -26.052                         |                   |
| I5. Altri oneri di gestione   | -263.170               |                    | -159.267                        |                   |
| <b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>                                     | <b>-2.533.714</b>      |                    | <b>-592.072</b>                 |                   |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide                       | 17.574                 |                    | 3.909                           |                   |
| L2. Altri ricavi  | 15.810                 |                    | 48.312                          |                   |
| L3. Altri oneri   | -2.567.098             |                    | -644.293                        |                   |
| <b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>                 |                        | <b>-12.455.571</b> |                                 | <b>-7.208.659</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 DELL'ESERCIZIO</b>                               |                        | <b>-12.455.571</b> |                                 | <b>-7.208.659</b> |