



PRESS RELEASE

UniCredito Immobiliare Uno
The Semiannual Report as of June 30th, 2013, has been approved
The Net Asset Value: Euro 475,799,368
The Fund's value per unit: Euro 2,973.746

Increase in value per unit from the start-date of the Fund: 56.94%
Dividends and reimbursements pro-quota
from the start-date of the Fund: Euro 151,974,400

Rome, July 30th, 2013 – 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, 2013.

The Net Asset Value (the “**NAV**”) of the Fund is equal to Euro 475,799,368 (compared to Euro 497,074,619 as of December 31st, 2012). The decrease of NAV compared as of December 31st, 2012, equal to Euro 21,275,251, is largely justified by the reimbursement pro-quota, made in March 2013, for an amount equal to Euro 15ml (Euro 93.75 per unit), and also by the semiannual results, equal to Euro 6,275,251.

The semiannual results have been mainly influenced, besides the operating results, by: the unrealized gains on the stake in property companies and in real estate “OICR” units, for a total amount equal to Euro 11,355,342; the unrealized losses on the real estate assets equal to Euro 10,267,802, and on the contribution of the real estate property located in Milan, Viale Sarca, 222, (“**Viale Sarca RE**”) to the Sub-fund A “Milan Prime Offices” 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” (“**MPO Sub-fund**”), equal to Euro 7,228,000.

The value per unit as of June 30th, 2013, is equal to Euro 2,973.746 (compared to Euro 3,106.716 as of December 31st, 2012).

From December 9th, 1999, start-date of the Fund, the NAV increased by Euro 75,829,368, from Euro 400,000,000 to Euro 475,829,368. The value per unit increased from Euro 2,500.000 to Euro 2,973.746, equal to an increase of 18.95%; whereas the distribution of dividends and the reimbursements pro-quota made to date for a total Euro 949.840 per unit (total amount Euro 151,974,400), representing 37.99% of the initial invested capital, the total increase in value achieved was equal to 56.94%.

As of June 30th, 2013, the stock market value was equal to Euro 1,479.00, while the accounting value was equal to Euro 2,973.746, with a markdown equal to 50.3% (54.0% as of December 31st, 2012).

As of June 30th, 2013, the equity value of the Fund's real estate assets, following the contribution of Viale Sarca RE to MPO Sub-Fund, according to the appraisal of the Independent Expert, amounted to Euro 277,583,000.

As of June 30th, 2013, 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);
- ✓ 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;
- ✓ Residual individual portions of the building located in Via Larga 23, Milan.

Following the aforesaid contribution of Viale Sarca RE, the Fund owns n. 250 units of the MPO Sub-Fund, for a value equal to Euro 64,030,644 as of June 30th, 2013.

The Fund also owns two wholly owned investments in Italian real estate companies, estimated for an amount equal to Euro 87,794,000:

- ✓ Stremmata S.p.A. (owner of n. 358 MPO Sub-Fund units, following the contribution of the real estate leasing agreement pursuant to which Stremmata S.p.A. owned, as user, the real estate property located in Milan, Via Monte Rosa 91);
- ✓ Emporikon S.r.l. (tenant of the shopping-center located in Piedimonte San Germano, Frosinone).

The available cash, as of June 30th, 2013, is equal to Euro 2,260,823 (compared to Euro 802,874 as of December 31st, 2012).

The investment in short-term financial instruments amount to Euro 47,108,294 (compared to Euro 64,018,838 as of December June 30th, 2012). The decrease is due to the reimbursement pro-quota, made in March 2013, and also to the subscription of Euro 2.5 ml on the MPO Sub-Fund, in March 28th, 2013.

As of June 30th, 2013, the Fund does not present any outstanding loans.

In the Notes of the semiannual report are presented in detail the significant events of the Fund in the first six months of the year and those that occurred after June 30th, 2013.

For further informations please contact:

Carlo Dottarelli

Investor Relator

Tel: 06.4797.2353

Mail: uiu.investors@torresgr.com

www.torresgr.com



UniCredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari

prevalentemente non residenziali



RELAZIONE SEMESTRALE

AL 30 GIUGNO 2013

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2013

ATTIVITA'		Situazione al 30/06/2013		Situazione al 31/12/2012	
		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
A.	STRUMENTI FINANZIARI	195.932.938	40,46%	139.185.838	27,51%
	Strumenti Finanziari non quotati	148.824.644	30,73%	75.167.000	14,86%
A1.	Partecipazioni di controllo	84.794.000	17,51%	75.167.000	14,86%
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.	64.030.644	13,22%		0
	Strumenti Finanziari quotati	47.108.294	9,73%	64.018.838	12,66%
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	47.108.294	9,73%	64.018.838	9,73%
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	277.583.000	57,31%	354.236.551	70,02%
B1.	Immobili dati in locazione	272.869.000	9,73%	201.219.000	9,73%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili	4.714.000	0,97%	153.017.551	30,25%
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'	2.260.823	0,47%	802.874	0,16%
F1.	Liquidità disponibile	2.260.823	0,47%	202.892	0,04%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			599.982	
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G.	ALTRE ATTIVITA'	8.530.919	1,76%	11.635.621	2,30%
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	148.909	0,03%	22.266	0,00%
G3.	Risparmio di imposta	5.113.418	1,06%	5.164.551	1,02%
G4.	Altre	1.363.523	0,28%	1.611.613	0,32%
G5.	Crediti verso locatari	1.905.069	0,39%	4.837.191	0,96%
	Crediti lordi	3.192.484		6.124.606	
	fondo svalutazione crediti	-1.287.415		-1.287.415	
TOTALE ATTIVITA'		484.321.237	100%	505.874.441	100%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 30/06/2013	Situazione al 31/12/2012
H.	FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
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		
L.	DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	28.486	25.673
L1.	Proventi da distribuire	18.736	18.736
L2.	Altri debiti verso i partecipanti	9.750	6.937
M.	ALTRE PASSIVITA'	8.493.383	8.774.149
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	7.757	9.278
M2.	Debiti di imposta	3.028	4.432
M3.	Ratei e Risconti passivi	6.765	6.535
M4.	Altre	8.475.833	8.753.904
TOTALE PASSIVITA'		8.521.869	8.799.822
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		475.799.368	497.074.619
Numero Quote in circolazione		160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle Quote		2.973,746	3.106,716
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		93,750	93,750

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI DEL FONDO IMMOBILIARE UNO

	Situazione al 30/06/2013	Situazione al 31/12/2012
Importi da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	52.000.000	37.000.000

SEZIONE REDDITUALE

		Situazione al 30/06/2013		Situazione al 30/06/2012	
A.	STRUMENTI FINANZIARI				
	Strumenti Finanziari Non Quotati				
A1.	PARTECIPAZIONI	9.627.000		(2.944.000)	
	A1.1 dividendi ed altri proventi				
	A1.2 utili/perdite da realizzi				
	A1.3 plus/minusvalenze	9.627.000		(2.944.000)	
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	1.530.644			
	A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
	A2.2 utili/perdite da realizzi				
	A2.3 plus/minusvalenze	1.530.644			
	Strumenti Finanziari Quotati				
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	197.698		480.267	
	A3.1 interessi, dividendi e altri proventi			56.916	
	A3.2 utili/perdite da realizzi	104.479		380.068	
	A3.3 plus/minusvalenze	93.219		43.283	
	Strumenti Finanziari derivati				
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
	A4.1 di copertura				
	A4.2 non di copertura				
	Risultato gestione strumenti finanziari		11.355.342		(2.463.733)
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(14.641.973)		(6.229.202)	
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	5.790.371		6.561.722	
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	(7.228.000)			
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(10.267.802)		(10.949.734)	
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(1.696.262)		(772.500)	
B5.	AMMORTAMENTI				
B6.	IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	(1.240.280)		(1.068.690)	
	Risultato gestione beni immobili		(14.641.973)		(6.229.202)
C.	CREDITI				
C1.	interessi attivi e proventi assimilati				
C2.	incrementi/decrementi di valore				
	Risultato gestione crediti		0		0
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		(3.286.631)		(8.692.935)

		Situazione al 30/06/2013		Situazione al 30/06/2012	
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			-3.286.631		-8.692.935
H.	ONERI FINANZIARI	(224)		(98.272)	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI			(89.219)	
	H1.1 su finanziamenti ipotecari			(89.219)	
	H1.2 su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	-224		-9053	
Risultato netto della gestione caratteristica			-3.286.855		-8.791.207
I.	ONERI DI GESTIONE	(2.331.214)		(2.980.087)	
I1.	Provisioni di gestione sgr	(2.147.980)		(2.708.569)	
I2.	Commissioni di banca depositaria	(58.234)		(62.164)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(14.000)		(33.000)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al	(18.407)		(20.548)	
I5.	Altri oneri di gestione	(92.593)		(155.806)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	(657.182)		(797.181)	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	9.589		7.268	
L3.	Altri oneri	(666.771)		(804.449)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(6.275.251)		(12.568.475)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3.	Altre imposte				
UTILE/PERDITA DEL PERIODO			-6.275.251		-12.568.475