



UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

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

***RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 30 SETTEMBRE 2012***

SOMMARIO

1. Dati identificativi del Fondo
2. Andamento dei settori immobiliari di interesse
3. La gestione del Fondo nel terzo trimestre 2012
4. Rimborso parziale pro-quota
5. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento
6. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre
7. Altre informazioni

Il presente Resoconto intermedio di gestione, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso **UniCredito Immobiliare Uno** (di seguito "UIU" o "il Fondo"), gestito da Torre SGR S.p.A. (di seguito "Torre"), verificatisi nel terzo trimestre dell'anno 2012.

1. Dati identificativi del Fondo

UIU ha iniziato la propria operatività a partire dal 9 dicembre 1999, data in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni nei riguardi dei sottoscrittori. Il 4 giugno 2001 le quote del Fondo sono state ammesse alla quotazione presso la Borsa Italiana sul "mercato dei titoli sottili". Attualmente le quote (codice ISIN: IT0001358479) sono negoziate sul segmento MIV – Mercato degli Investment Veichles.

La durata del Fondo è fissata in 15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni. Esso quindi verrà a scadenza nel dicembre 2014. Il valore iniziale del Fondo è stato fissato in Euro 400 milioni suddiviso in 160.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna. Si riportano di seguito i dati essenziali del Fondo.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso destinato al pubblico indistinto (<i>retail</i>)
Data di istituzione	15 luglio 1999
Data di inizio operatività	9 dicembre 1999
Durata del Fondo	15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni
Banca depositaria	SGSS S.p.A.
Esperto indipendente	Scenari Immobiliari
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Specialist	Banca IMI S.p.A.
Fiscalità dei partecipanti	In funzione del periodo di maturazione dei proventi distribuiti dal Fondo e della natura del soggetto percettore.
Quotazione	Segmento MIV – Mercato degli Investment Veichles di Borsa Italiana S.p.A. – Codice ISIN: IT0001358479
Numero delle quote	160.000
Valore nominale delle quote	€ 2.500,000
Valore iniziale del Fondo	€ 400.000.000
Valore di collocamento al netto dei rimborsi pro-quota	€ 2.268,750
Valore unitario delle quote (*)	€ 3.156,590
Valore complessivo netto del Fondo (*)	€ 505.054.332
Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari (*)	€ 376.576.000
Valore di mercato delle partecipazioni in società immobiliari (*)	€ 78.556.000

(*) dati desunti dalla Relazione semestrale al 30/06/2012

La politica di investimento del Fondo si basa su un portafoglio costituito da immobili prevalentemente non residenziali, detenuti in via diretta o indirettamente, tramite partecipazioni in società immobiliari. Gli investimenti sono quindi orientati su uffici, centri commerciali, alberghi e residence, residenze per anziani, logistica e settore produttivo. Ciò non esclude che in alcune fasi della vita del Fondo gli investimenti possano essere costituiti, anche per importo consistente, da immobili residenziali.

Immobili che compongono il portafoglio del Fondo

Immobili detenuti direttamente dal Fondo

Roma – Via Boncompagni 71/A

Stezzano - Viale Europa 2

Milano - Viale Sarca, 222

Milano – Via Tolstoy, 61

Verona – Via dei Mutilati, 3

Trieste – Via Stock, 4

Trieste – Via Miramare, 3

Pordenone, Via Grigoletti, 72/F

Perugia – Strada Comunale S. Marco 85/A

Milano – Viale Fulvio Testi 327

Roma – Via Dehon, 61

Milano – Via Larga, 23 (porzione immobiliare)

Piedimonte San Germano, S.S. Casilina

Terni – Via Narni 99

Detenuto da Stremmata S.p.A.

Milano – Via Monte Rosa 91

Partecipazioni in società immobiliari detenute dal Fondo

Società

Stremmata S.p.A.

Emporikon S.r.l.

2. Andamento dei settori immobiliari di interesse

Lo scenario generale in Europa

Il mercato europeo degli investimenti diretti in immobili si mantiene in linea con le aspettative, secondo gli ultimi dati raccolti da Janes Lang LaSalle Capital Markets.

In Europa, i mercati più grandi e con maggiore liquidità continuano a far registrare dati positivi. Londra continua a primeggiare con livelli importanti di attività, nonostante l'evento olimpico che ha fatto registrare un agosto più tranquillo.

Parigi ha avuto un altro trimestre intenso, continuando ad attrarre grandi flussi di capitale internazionale.

Nel corso di quest'anno, il Regno Unito e la Francia hanno realizzato volumi in linea con il medesimo periodo dell'anno passato, e insieme hanno rappresentato il 50% dell'attività in Europa.

Al contrario, la mancanza di immobili di qualità sul mercato nei settori uffici e *retail* in Germania ha indotto una contrazione nei volumi relativi agli immobili commerciali. E' tuttavia opportuno far notare che nei primi tre trimestri del 2012 in Germania si è verificato un forte interesse nel settore residenziale che ha fatto registrare circa 8 miliardi di transazioni rispetto ai 6 miliardi relativi a tutto il 2011.

In Europa centrale e orientale (inclusa la Russia) i volumi degli investimenti hanno subito un arresto, con circa il 40% in meno rispetto al periodo equivalente dell'anno passato, il che è indice di minori opportunità di investimento anziché di un reale cambiamento nell'interesse degli investitori.

Di seguito una sintesi dell'andamento degli investimenti in immobili commerciali:

- ✓ € 25 miliardi di investimenti diretti in immobili commerciali registrati nel terzo trimestre del 2012 nell'area EMEA;
- ✓ il totale per il 2012 ad oggi raggiunge i € 75 miliardi, inferiore solo del 12% allo stesso periodo del 2011;
 - il capitale internazionale continua ad essere attratto dalle località importanti di Londra, Parigi e Germania in quanto gli investitori evitano le aree geografiche più rischiose dell'Europa meridionale;
 - con la scarsa disponibilità di beni immobili di qualità, i settori residenziale e degli alloggi per studenti stanno attirando l'attenzione degli investitori da tutto il mondo;
 - con una fine dell'anno che di solito è particolarmente attiva, le previsioni riferite all'intero anno si attestano intorno ai €108 miliardi, il 10% in meno rispetto ai volumi registrati nel 2011. (Fonte: Jones Lang LaSalle)

Lo scenario generale italiano

Nei primi tre trimestri del 2012 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali ha raggiunto soltanto il livello rilevato nel primo trimestre dell'anno precedente ossia di € 1,2 miliardi circa. Nel terzo trimestre del 2012, sono stati investiti soltanto € 307 milioni, il peggior risultato mai registrato in Italia. Considerata la situazione del mercato e le trattative in corso, si presume che a fine anno gli investimenti totali saranno pari a circa € 2 miliardi, la metà del volume degli ultimi tre anni.

Il deteriorarsi della situazione economica e finanziaria in Italia e in Europa ha avuto un impatto negativo sul mercato degli investimenti, e quindi, il perdurare su livelli molto elevati dei rendimenti dei titoli di Stato italiani non permette agli istituti di credito di rendere il ricorso al credito meno oneroso. Pertanto, nessuna transazione di importo superiore a € 130 milioni (vedi *infra*) è stata concretizzata, in quanto, più delle altre, proprio questo tipo di operazioni necessiterebbe del ricorso alla leva finanziaria.

Il presente mercato immobiliare italiano è caratterizzato da una tradizionale bassa volatilità. I rendimenti immobiliari sono cresciuti lievemente e in maniera ben minore rispetto ai rendimenti dei titoli di Stato italiani. Questa situazione ha creato attese da parte degli investitori in merito ad una correzione dei prezzi che ha reso impossibile l'incontro tra la domanda e l'offerta. Ne risulta pertanto un mercato in *stand by* nel quale si registrano poche operazioni.

Considerato che nel 2011 gli investitori hanno concentrato la loro principale attenzione sugli uffici e gli immobili commerciali (il 90% del totale), nel corso dei primi nove mesi del 2012 si è assistito ad investimenti nelle altre tipologie di prodotti. In particolare, gli investimenti in strutture alberghiere sono raddoppiati, arrivando a rappresentare il 20% del volume totale delle operazioni. Anche quest'anno la più grande transazione è stata realizzata per l'acquisto di un prodotto commerciale, nello specifico, nel corso del terzo trimestre è stata finalizzata, per € 130 milioni, la vendita dell'edificio in Via del Tritone all'angolo con Via dei Due Macelli a Roma che diventerà il nuovo *department store* della Rinascente nel Centro Storico. (Fonte: *BNP Paribas Real Estate*)

Il mercato direzionale Italiano

Milano

Nei primi nove mesi dell'anno, il mercato degli investimenti immobiliari a Milano ha proseguito la tendenza iniziata nel quarto trimestre del 2011, ovvero un marcato rallentamento sia rispetto all'anno scorso sia rispetto alla crisi immobiliare precedente. Sono stati registrati soltanto € 329 milioni di investimenti in immobili commerciali nei primi nove mesi dell'anno, di cui solo € 87 milioni nel terzo trimestre. Il presente periodo di riferimento è stato caratterizzato da una mancanza di investimenti in immobili ad uso ufficio essendo stati considerati più rischiosi in considerazione delle prospettive economiche negative previste fino alla fine del 2014 e per l'elevato livello di offerta che permette ai conduttori di avere una maggiore scelta e un forte potere contrattuale.

Nel corso del terzo trimestre, sono state registrate quattro operazioni, tra cui un portafoglio di € 38 milioni composto da due asset, un albergo ed un ufficio sfitto che dovrà essere ristrutturato per essere locato nuovamente. Quest'ultima transazione, assieme a quella di Via Disciplini 3, da € 9,3 milioni, rappresenta una ulteriore vendita da parte di un investitore straniero. Tuttavia, la transazione maggiormente "caratteristica" registrata a Milano è stata l'acquisto per un importo pari a circa € 38 milioni del piede commerciale di 150 m² di Piazza Duomo 25 da parte del Gruppo Statuto che in tal modo ha ottenuto un ulteriore accesso in Piazza Duomo permettendogli di rivalutare in maniera rilevante il proprio asset.

Nessuna transazione *prime* è stata registrata nel Central Business District ("CBD") milanese. Tuttavia, la situazione, sia del mercato immobiliare che di quello finanziario, è poco differente rispetto a tre mesi fa, rimanendo piuttosto critica su entrambi i fronti. Pertanto, alla luce di questa situazione di mercato, i rendimenti *prime* sono aumentati di circa 10 punti base in tutti i settori. Per quanto riguarda i rendimenti degli asset secondari, questi rimangono più elevati e seguono la stessa tendenza.

Alla luce del presente contesto economica, il settore uffici mostra una situazione di sofferenza dei principali indicatori di mercato, in quanto, a fronte di una diminuzione dell'occupazione, le motivazioni che spingono le società a cercare nuovi uffici sono principalmente per la riorganizzazione delle loro sedi, la razionalizzazione degli spazi e la ricerca di canoni minori. E' opportuno precisare che, è sempre maggiormente frequente una tendenza alla rinegoziazione dei canoni in essere, al fine di realizzare un risparmio immediato senza dover affrontare tutte le spese e le problematiche di un cambio di sede.

Il volume di sfitto rappresenta circa 1.300.000 m², in aumento costante nell'ultimo anno a causa, come precedentemente esposto, della liberazione di spazi maggiori rispetto a quelli nuovi presi in locazione, ma anche all'arrivo di nuovi prodotti sul mercato.

I cantieri in corso non sono stati fermati, ma si evidenzia un significativo rallentamento. E' previsto un assorbimento netto per la fine del 2012 negativo, pertanto il volume dello sfitto tenderà a progredire per il prossimo trimestre.

L'aumento del volume dello sfitto sta mettendo pressione sui proprietari che accettano una riduzione dei canoni e periodi di *free rent* più lunghi. Pertanto, i canoni medi nel Centro sono diminuiti del 6% nel corso del terzo trimestre e del 16% rispetto al livello di un anno fa. Questa tendenza si osserva anche nel Semi-centro, con una diminuzione meno marcata, pari al 10% circa. (Fonte: *BNP Paribas Real Estate*)

Roma

Al 30 settembre 2012 sono stati compravenduti soltanto € 464 milioni dall'inizio dell'anno, in diminuzione del 43% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso. Nel corso del periodo di riferimento, sono state registrate soltanto sei operazioni di cui soltanto una nel terzo trimestre, per ulteriori dettagli si faccia riferimento a quanto esposto prima in merito alla vendita dell'immobile in Via del Tritone.

Nel 2012, il mercato romano risulta essere più attivo, in termini di volumi investiti, rispetto a quello milanese. Tale risultanza è stata determinata dal fatto che a Roma, contrariamente a Milano dove non ce ne sono state, si sono state registrate tre compravendite per importi superiori a € 100 milioni. Per quanto riguarda gli investitori, nel 2012 i fondi immobiliari hanno realizzato soltanto due operazioni significative: l'acquisto dell'immobile in Via Palermo che verrà trasformato in albergo da Sorgente SGR, e quello locato all'Agenzia del Demanio in Via Brodolini da BNP Paribas REIM mentre le due transazioni più rilevanti sono state fatte da investitori esteri, ossia, il futuro immobile della Rinascente comprato da Central Retail Corporation e l'immobile in Via Veneto che ospita al piano terra il Café de Paris che verrà riqualificato e trasformato in un albergo di lusso da parte di una catena asiatica.

In linea con quanto verificatosi per il mercato milanese, nessuna transazione *prime* è stata registrata. Tuttavia, la situazione dei mercati finanziari e del mercato immobiliare rimane piuttosto critica da ormai un anno. Per questo si ritiene che i rendimenti *prime* nel centro di Roma siano aumentati mentre nelle altre zone della città siano rimasti stabili. Tuttavia, dato le attuali condizioni di mercato, non è da escludere che i rendimenti *prime* continuino a crescere nel corso dei prossimi mesi.

Nel corso dei primi nove mesi dell'anno, l'attività nel settore uffici ha avuto un calo molto significativo e soltanto 47.000 m² di uffici sono stati assorbiti, meno di quanto registrato nel medesimo periodo dell'anno precedente. Ad eccezione del *pre-letting* dell'Atac nell'immobile da 22.000 m² all'Europarco, il settore pubblico non ha fatto registrare nessuna transazione significativa. Questa assenza oltre ad non essere stata compensata dal settore privato che incontra importanti difficoltà, è stata aggravata da alcune società multinazionali, che nella loro ricerca di razionalizzare gli spazi, stanno valutando di chiudere la loro sede romana per concentrare i loro uffici a Milano.

Il volume di affitto degli uffici a Roma prosegue il suo aumento, attestandosi alla fine del terzo trimestre a 658.000 m², pari al 6,8% dello stock. Questo aumento del 12% in un anno è il risultato dell'inattività del mercato e della persistente crisi economica. A conferma di quanto detto, le società liberano degli spazi non più necessari per la loro attività e le poche transazioni registrate hanno riguardato imprese che occupavano spazi minori. I costruttori hanno rallentato il completamento di nuovi progetti in attesa di una ripresa del mercato. Tuttavia, questo non è stato sufficiente a tamponare la crescita del volume dello affitto. L'aumento dell'offerta di spazi ad uso uffici nel mercato romano non si traduce in una maggiore pressione sui canoni in quanto le poche transazioni registrate fanno variare in modo significativo i canoni medi registrati. È per questo che i canoni medi sono aumentati nel centro Italia nel primo trimestre e negli altri settori nel terzo trimestre. Tuttavia, questa non può essere considerata una nuova tendenza. Focalizzando l'attenzione in merito ai canoni *prime*, si osserva una loro prima diminuzione nel centro Italia dove si attestano ora a 410 €/ m²/anno.

È interessante osservare una caratteristica della piazza romana dove i proprietari preferiscono, in maniera generale, non usare lo strumento dei *rental free period* per mantenere i canoni. (Fonte: *BNP Paribas Real Estate*)

3. La gestione del Fondo nel primo trimestre 2012

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio nel trimestre, si segnalano i fatti più significativi.

✓ *Immobilie di Via Boncompagni, 71 (Roma)*

Sono proseguite anche nel 3° trimestre del 2012 le attività propedeutiche al progetto di riconversione dell'immobile da uso uffici ad uso residenziale. L'immobile risulta quasi integralmente liberato dai precedenti conduttori.

✓ **Immobili di Viale Sarca e Via Monte Rosa (Milano): l'operazione "Milan Prime Offices"**

Come noto, nel mese di luglio 2011 il Consiglio di Amministrazione di Torre ha deliberato in merito all'avvio delle attività strumentali alla realizzazione di un'operazione di conferimento al comparto "Milan Prime Offices" del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati denominato "Torre Re Fund II – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto", dei seguenti due immobili facenti parte del patrimonio di UIU:

- a) immobile sito in Milano, in Via Monte Rosa 91, detenuto da UIU tramite la società Stremmata S.p.A.;
- b) immobile sito in Milano, in viale Sarca, 222, detenuto direttamente da UIU.

Torre ha sempre fornito ai propri partecipanti le informazioni sullo stato dell'operazione nell'ambito dei documenti obbligatori comunicati al mercato.

L'operazione, come noto, non è stata ancora perfezionata principalmente a causa della perdurante difficoltà del mercato immobiliare e finanziario che rende al momento molto difficile l'individuazione di uno o più istituti di credito disponibili a concedere il finanziamento necessario al Comparto MPO a condizioni che rendano remunerativa l'operazione. La SGR sta comunque continuando a perseguire ogni soluzione per dare corso al progetto.

✓ **Centro Commerciale Piedimonte San Germano (Frosinone)**

E' continuata l'attività di commercializzazione del centro commerciale ed anche nel corso del terzo trimestre sono stati sottoscritti nuovi contratti di locazione. Con le aperture avvenute ad ottobre 2012 di una media superficie di calzature e di due negozi (abbigliamento e accessori) la percentuale di occupazione è arrivata al 95%, rispetto al 33% del 2009.

Nel corso del terzo trimestre è stata sottoscritta la risoluzione del contratto di affitto con l'ancora alimentare a marchio *Iperfamila* e contestualmente è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con una nuova ancora a marchio *In Grande* (Gruppo Despar). Il nuovo conduttore ha aperto al pubblico in data 25 ottobre 2012.

Alla data del presente documento, si fa presente che è stato ultimato l'impianto fotovoltaico sulla copertura del centro commerciale.

La società di gestione del centro commerciale, Emporikon S.r.l., interamente posseduta da UIU, ha ottenuto, tramite lodo arbitrale, la condanna dell'ex conduttore Standa Commerciale S.r.l., al pagamento di €5,2 milioni, più interessi e spese.

Standa Commerciale ha posto in essere alcune azioni legali volte a contestare e ritardare l'esecutorietà del lodo arbitrale; in ragione di ciò, Emporikon ha provveduto a notificare l'atto di precetto a Standa Commerciale, procedendo al pignoramento delle quote sociali della stessa e dei conti correnti bancari. Emporikon ha inoltre provveduto ad incassare la fideiussione bancaria pari a circa € 286 mila.

✓ **Centro Commerciale Terni Shop**

E' continuata l'attività di regolarizzazione urbanistica ed autorizzativa dell'immobile.

✓ **Immobile Viale Fulvio Testi 327 (Milano)**

Il Consiglio di Amministrazione di Torre ha deliberato di avviare una procedura pubblica di dismissione del cespite, contestuale all'attività di rilocazione già in corso.

L'attività di dismissione è stata affidata al broker internazionale Colliers International.

✓ **Indebitamento**

Nel corso del terzo trimestre del 2012 il debito relativo a finanziamenti ipotecari non ha subito variazioni rispetto al 30 giugno 2012 ed è pari ad Euro 6,9 milioni. L'indebitamento è riferito a finanziamenti ipotecari sull'immobile di proprietà del Fondo sito in Roma, Via Leone Dehon. Tali finanziamenti hanno scadenza al 21 dicembre 2012.

Si ricorda che la leva finanziaria utilizzata direttamente dal Fondo al 30 giugno 2012 (ultimo dato ufficiale del valore del patrimonio immobiliare) risultava essere pari al 1,8% del valore degli asset, mentre la leva complessiva (cioè quella determinata comprendendo l'indebitamento ed il valore dell'immobile della società partecipata Stremmata) era pari al 15,6%. Tali percentuali sono ampiamente al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa (60%).

4. Rimborso parziale pro-quota

Si ricorda che nel mese di marzo 2011 si è proceduto ad effettuare un rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti effettuati dal Fondo, ai sensi dell'art. 10, comma 17, del regolamento che recita "*La Società di Gestione può avvalersi della facoltà di effettuare nell'interesse dei partecipanti rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti dopo che siano decorsi cinque anni dalla data di completamento dei versamenti...*"

In particolare, in considerazione di disinvestimenti effettuati nell'anno 2009 e 2011 sull'immobile sito in Milano, Via Larga 23, si è posto in distribuzione nel mese di marzo 2012 un importo complessivo di Euro 15.000.000 a titolo di rimborso parziale pro-quota, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso pari ad Euro 93,750.

5. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Le quote del Fondo sono scambiate presso Borsa Italiana S.p.A., segmento MIV – Mercato degli Investment Veichles.

Il valore di borsa della quota del Fondo, pari ad Euro 1.535,00 al 30 giugno 2012, risulta essere a fine terzo trimestre di Euro 1.500,00, con una media riferita al mese di settembre pari a Euro 1.530,55 ed una media riferita all'intero trimestre pari a 1.532,64 Euro. Il valore massimo rilevato nel terzo trimestre del 2012, pari a Euro 1.564,00, si è registrato in data 23 luglio 2012, mentre quello minimo, pari a Euro 1.500,00, in data 28 settembre 2012.

L'andamento del titolo da inizio anno risulta dal seguente grafico.



Il volume medio degli scambi nel corso del terzo trimestre 2012 è stato di 56 quote giornaliere.

6. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre

Non si registrano eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre. Si rinvia al successivo paragrafo per la descrizione dell'approvazione di alcune modifiche del Regolamento efficaci successivamente al 30 settembre 2012.

7. Altre informazioni

Si comunica che, in data 9 luglio 2012, il Consiglio di Amministrazione di Torre ha deliberato alcune modifiche al Regolamento di gestione del Fondo, il cui iter di approvazione si è concluso positivamente con nota di Banca d'Italia del 16 ottobre 2012.

Le modifiche, che interessano gli artt. 3 e 11 del Regolamento, hanno efficacia dalla data del 23 ottobre 2012 e prevedono:

- ✓ la possibilità di effettuare investimenti in parti di altri OICR gestiti o istituiti da Torre, da altre società alla stessa legate tramite controllo comune o con una considerevole partecipazione diretta o indiretta (cc.dd. "parti correlate");
- ✓ che, con riferimento agli investimenti in OICR collegati, non sono a carico del Fondo UIU eventuali commissioni di sottoscrizione e rimborso e che dal compenso di Torre è dedotta la remunerazione complessiva che il gestore degli OICR collegati percepisce.

Si precisa che le modifiche apportate al Regolamento si sono rese necessarie per dare corso all'operazione "Milan Prime Offices" o ad altre della specie.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Dottor Francesco Colasanti