



UniCredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari

prevalentemente non residenziali



**RESOCONTO INTERMEDIO
DI GESTIONE
AL 31 MARZO 2013**

Sommario

1. Dati identificativi del Fondo
2. Il patrimonio del Fondo
3. Andamento dei settori immobiliari di interesse
4. La gestione del Fondo nel primo trimestre 2013
5. Rimborso parziale pro-quota
6. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento
7. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre
8. 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 primo trimestre dell'anno 2013.

1. Dati identificativi del Fondo

Si ricorda che, con effetto dal 10 aprile 2009, Torre è subentrata a Pioneer Investment Management SGR S.p.A. ("PIM") nella gestione del Fondo.

In data 8 aprile 2009 PIM e Torre hanno finalizzato il conferimento in Torre del ramo d'azienda di PIM consistente nella gestione di un compendio di fondi immobiliari tra i quali UIU, oltre ad ulteriori cinque fondi immobiliari riservati ad investitori qualificati. Per effetto di tale operazione, PIM ha acquisito una partecipazione in Torre pari al 37,5% del capitale sociale di quest'ultima. L'operazione, di cui è stata data informativa al mercato con comunicazioni dell'8 e 9 aprile 2009 ha avuto efficacia, come detto, a far data dal 10 aprile 2009.

UIU ha iniziato la propria operatività a partire dal 10 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 di negoziazione: QFUNO; 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 Euro 2.500 ciascuna.

Si riportano di seguito i dati essenziali del Fondo.

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data di istituzione	18 giugno 1999
Data di inizio operatività	10 dicembre 1999
Durata del Fondo	15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni
Banca depositaria	SGSS S.p.A.
Esperto indipendente	Patrigest S.p.A.
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 di negoziazione: QFUNO – Codice ISIN: IT0001358479

Numero delle quote	160.000
Valore nominale delle quote	€ 2.500
Valore iniziale del Fondo	€ 400.000.000
Valore unitario delle quote*	€ 3.106,716
Valore complessivo netto del Fondo*	€ 497.074.619
Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari*	€ 354.236.551
Valore di mercato delle partecipazioni in società immobiliari*	€ 75.167.000

*valori riferiti al 31 dicembre 2012

La politica di investimento del Fondo si basa su un portafoglio costituito da immobili prevalentemente non residenziali, detenuti in via diretta o indiretta, 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.

2. Il patrimonio del Fondo

Immobili che compongono il portafoglio del Fondo al 31 marzo 2013

Detenuti direttamente dal Fondo
Roma – Via Boncompagni 71/A
Stezzano - Viale Europa 2
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
Roma – Via Dehon, 61
Milano – Via Larga, 23 (porzione immobiliare)
Piedimonte San Germano, S.S. Casilina
Terni – Via Narni 99
Detenuti indirettamente tramite il Comparto MPO
Milano - Viale Sarca 222
Milano – Via Monte Rosa 91

Partecipazioni in società immobiliari detenute dal Fondo al 31 marzo 2013

Stremmata S.p.A.
Emporikon S.r.l.

3. Andamento dei settori immobiliari di interesse

Lo scenario generale

Gli investimenti diretti in immobili commerciali in Europa, Medio Oriente e Africa sono aumentati del 3% raggiungendo quota € 123 miliardi (US\$ 159 miliardi) nel 2012, sulla spinta del trimestre più forte dal 2007 (€ 46 miliardi nel quarto trimestre del 2012 rispetto ai €53 miliardi nel quarto trimestre del 2007), secondo la nuova ricerca effettuata da Jones Lang LaSalle.

La fase finale dell'anno caratterizzata da forti investimenti dimostra che gli investitori mantengono un vivo interesse per le opportunità immobiliari, in particolare nel Regno Unito, in Germania, Francia e Svezia. È interessante notare come si sia verificato anche un incremento marginale delle attività in mercati quali Irlanda e Spagna nel corso del quarto trimestre del 2012, segnale di un incremento del *momentum* per il 2013. Sebbene notevoli progressi siano stati compiuti per aumentare la globalizzazione dei flussi di capitale, la forza del mercato nazionale non deve essere dimenticata.

Nell'anno passato, gli investitori di Germania, Francia e Regno Unito hanno rappresentato la maggioranza complessiva degli investitori in Europa. Il settore degli uffici ha registrato un anno significativo nel 2012, con un incremento di attività pari al 24% su base annua; quasi il 60% delle attività nel settore degli uffici nel 2012 ha avuto luogo a Londra, Parigi e nelle 5 principali città della Germania. Questo ha contribuito a consolidare le posizioni di Londra e Parigi fra le 10 principali città con maggiori volumi di investimenti a livello globale, con Londra ben stabile in prima posizione nel 2012.

Nonostante la costante domanda di immobili di ottima qualità per centri commerciali, come evidenziato da svariati contratti di grandi dimensioni nel quarto trimestre, i volumi degli investimenti nel settore *retail* nel corso dell'intero 2012 hanno subito una contrazione su base annua a causa della fornitura limitata di prodotti appropriati. Nel 2012 si è registrato un incremento pari al 36% negli investimenti netti in Europa da parte di investitori esterni alla regione, rispetto al 2011. La maggiore crescita ha avuto origine dall'Asia, dove gli acquisti in Europa hanno subito una crescita sbalorditiva pari all'80% su base annua. Si prevede che gli acquirenti provenienti dall'Asia rappresenteranno una buona porzione delle principali fonti di nuovo capitale nell'anno in corso e oltre, in quanto le normative nazionali adesso consentono investimenti fuori dal mercato immobiliare nazionale.

Si stima che i volumi globali potrebbero raggiungere US\$ 500 miliardi nel 2013 rispetto a US\$ 443 miliardi nel 2012, grazie all'incremento dei livelli di domanda per il settore immobiliare unitamente a una riallocazione strategica verso questa classe di asset da parte degli investitori istituzionali. Nelle regioni di Europa, Medio Oriente e Africa, per il 2013 si prevede un mantenimento dei volumi su livelli analoghi a quelli raggiunti nel 2012. (Fonte: Jones Lang LaSalle)

Lo scenario generale italiano

La seconda recessione in Italia nel giro di pochi anni con una caduta del PIL nel 2012 del 2,1% rende la situazione economica, finanziaria e politica italiana difficile, con un forte impatto negativo sul mercato degli investimenti immobiliari. Infatti, da una parte, gli investitori stranieri guardano con diffidenza al mercato italiano mentre dall'altro le difficoltà dell'accesso al credito non permettono la realizzazione di operazioni immobiliari di certi volumi. Pertanto, nel 2012 il mercato italiano degli investimenti in immobili non residenziali non ha raggiunto il livello del primo semestre dell'anno precedente, attestandosi a € 1,7 miliardi circa.

Nel quarto trimestre del 2012, soltanto € 458 milioni sono stati investiti. Questi dati rappresentano il peggior livello registrato in Italia negli ultimi dieci anni. L'aumento dei rendimenti dei titoli di Stato ha spinto al rialzo anche i rendimenti immobiliari, ma in misura minore. Dall'inizio della crisi i rendimenti *prime* per uffici a Milano sono aumentati di 50 punti base. Le richieste dei proprietari rimangono tuttora troppo elevate rispetto alle condizioni di mercato. Infatti, non si è assistito a delle vendite forzate a prezzi scontati rispetto al prezzo di acquisto. Dall'altra parte, i potenziali compratori non sono disponibili a pagare un asset il cui valore è ritenuto al momento non in linea con le condizioni del mercato.

Ne risulta pertanto un mercato bloccato nel quale si registrano poche operazioni. Nel corso del 2012, con il calo dei consumi e l'aumento della disoccupazione, gli investimenti in prodotti commerciali sono risultati meno attraenti e più rischiosi rispetto al periodo 2010 - 2011.

Al contrario, si è assistito ad un interesse degli investitori per le strutture alberghiere che anche nel Q4 hanno fatto l'oggetto di compravendite. Inoltre, numerosi alberghi lungo la penisola risultano essere in vendita, per cui questa tendenza dovrebbe proseguire nel corso del 2013. Tuttavia, nel corso del quarto trimestre si è assistito a un interesse maggiore, rispetto ai trimestri precedenti, per gli uffici che hanno rappresentato il 87% del volume del trimestre. Questo è il risultato della vendita da parte di Idea Fimit di due immobili ad uso uffici a Milano e Roma con dei rendimenti bassi, in quanto ben locati e ben posizionati. (Fonte: *BNP Paribas Real Estate*)

Secondo Jones Lang La Salle, il 2013 si è aperto con alcune operazioni significative nel settore uffici, con l'acquisto della nuova sede della provincia di Roma e di un immobile ad uso uffici nel CBD milanese, per un totale di circa €300 milioni. Queste operazioni hanno sensibilmente portato un miglioramento rispetto allo stesso trimestre del 2012 (€500 milioni nel 2012, €600 milioni nel 2013), tuttavia dato il livello di attività contraddistinto da operazioni di rilievo in tutti i settori, si attende un'ulteriore crescita nel corso dell'anno.

Dal punto di vista dei rendimenti, Jones Lang La Salle ha rivisto verso l'alto alcuni dei *prime net yield* dei mercati monitorati. Tra questi segnalano l'aumento dei *prime net yield* uffici milanese, da 5,00% a 5,10%, e romano, da 5,10% a 5,30%.

Il mercato direzionale Italiano

Milano

L'andamento del mercato degli investimenti a fine 2012 non si è discostato dalla tendenza registrata nel corso di tutto l'anno, ossia un forte rallentamento del numero e del volume delle transazioni rispetto all'anno scorso, ma anche rispetto alla crisi immobiliare precedente. Infatti, con soltanto € 140 milioni nel Q4, il volume del 2012 non ha superato i € 500 milioni di transazioni. La specificità del mercato milanese sono gli investimenti in immobili direzionali che però subiscono in pieno gli effetti della crisi economica ed immobiliare. Infatti, sono ritenuti più rischiosi in quanto l'occupazione sta calando spingendo le aziende a rivedere i loro bisogni immobiliari, mentre l'elevato volume di sfitto aumenta la concorrenza tra gli immobili, spingendo quindi al ribasso i canoni. Nel corso del quarto trimestre, sono state registrate tre operazioni, tutte in immobili ad uso uffici completamente affittati, di cui uno comprato da un *owner occupier*.

Nel trimestre è stata registrata la più grande transazione dell'anno in Italia per un immobile ad uso uffici: Palazzo Briandrà in Piazza Cordusio, comprato da Finint Sgr per € 100 milioni. Questa compravendita rappresenta un'ulteriore transazione di un fondo immobiliare italiano, gli unici operatori, assieme ai privati, attivi sul mercato. Purtroppo, anche questo trimestre è stata registrata la vendita da parte di un investitore tedesco: IVG ha ceduto a Amundi RE Sgr un immobile in Bicocca per € 21,7 milioni. La situazione economica ed immobiliare italiana non permette agli investitori stranieri di tornare ad essere degli attori attivi nel nostro mercato. In un mercato con poche transazioni, l'andamento dei rendimenti *prime* era stato stimato al rialzo in quanto la situazione del mercato immobiliare e finanziario è rimasta difficile nel corso di tutto il 2012. I proprietari stanno ancora chiedendo dei rendimenti che non sono in linea con l'offerta dei compratori. Pertanto, il mercato rimane bloccato. Analizzando le transazioni chiuse nel trimestre e quelle in fase di negoziazione, si prevede che i rendimenti *prime* non dovrebbero aumentare nel corso del 2013. Tuttavia, per le altre tipologie di immobili, questa stabilità non dovrebbe proseguire in quanto ritenuti più rischiosi. Nel corso del quarto trimestre, il volume di assorbimento si è attestato intorno ai 52.000 m², portando il totale annuo a 239.000 m². Se la flessione trimestrale è del 12%, su base annuale il mercato ha registrato una diminuzione del 29% rispetto al 2011. Tuttavia, il 2012 è risultato essere un anno migliore rispetto al 2009 durante il quale il totale annuo non aveva superato i 200.000 m². La situazione di difficoltà nella quale si trovano le aziende alla quale si aggiunge il calo dell'occupazione, spingono le società a rivedere i loro progetti immobiliari. In questo periodo i proprietari concedono più facilmente una revisione dei canoni al ribasso in quanto sanno che trovare un altro conduttore non sarà facile e richiederebbe del tempo. Con 1.332.000 m², il volume di sfitto prosegue lentamente ma costantemente ad aumentare a seguito della liberazione di spazi e all'arrivo di nuovi prodotti sul mercato.

Per il 2013, un volume simile è atteso in arrivo sul mercato, in particolare nella zona di Garibaldi-Repubblica, il nuovo quartiere direzionale di Milano che sta registrando negli'ultimi anni importanti lavori di trasformazione. Pertanto, il volume dello sfitto dovrebbe superare i 1.400.000 m² nel corso dell'anno. L'aumento dello sfitto spinge i proprietari a rivedere al ribasso i canoni richiesti per i loro immobili. La concessione degli sconti non è più sufficiente e, quindi, si osserva una diminuzione generale dei canoni medi in tutti i settori

di Milano (-16%). In particolare, sono calati del 18% nel corso dell'ultimo anno, mentre soltanto del 4% in Periferia. Rispetto al precedente picco, la diminuzione maggiore è stata registrata nel Hinterland, con un -25% rispetto al Q2 2011. Un'inversione di questa tendenza non è attesa nel breve periodo in quanto il volume di affitto dovrebbe ancora aumentare quest'anno, per stabilizzarsi soltanto nel corso del 2014. (Fonte: *BNP Paribas Real Estate*)

Roma

L'attività nel mercato degli investimenti romano è stata nel 2012 piuttosto bassa, con € 150 milioni, portando il totale annuo a € 622 milioni, in diminuzione del 25% rispetto al 2011 e del 50% rispetto al 2010. In considerazione del numero di transazioni, la diminuzione è stata ancora maggiore in quanto soltanto 12 ne sono state registrate, di cui però 4 sopra i € 100 milioni. Le tre più grandi transazioni registrate nel mercato italiano sono avvenute a Roma. Nel corso del 2012, è aumentata la quota degli investimenti realizzati dai end user, ossia dalle società interessate ad acquistare l'immobile che occupavano (transazione della Luiss) o che andranno ad occupare (transazione della Rinascente e della catena alberghiera Shangri-La). Oltre ai fondi immobiliari italiani e ai privati, meno attivi del solito, le altre tipologie di investitori sono state poco attive. In particolare, se gli investitori stranieri non sono stati attivi in quanto il mercato italiano in generale risulta essere percepito troppo rischioso, spicca l'assenza di investimenti da parte delle società assicurative e i fondi pensione. Questi investitori risultano essere tra i pochi ad avere liquidità da investire, che però non trovano il prodotto giusto al prezzo ritenuto corretto per le loro esigenze. In un mercato con poche transazioni, l'andamento dei rendimenti prime era stato stimato al rialzo in quanto la situazione del mercato immobiliare e finanziario è rimasta difficile nel corso di tutto il 2012. I proprietari stanno ancora chiedendo dei rendimenti che non sono in linea con l'offerta dei compratori, rendendo di fatto il mercato bloccato.

Analizzate le transazioni chiuse nel trimestre e quelle in fase di negoziazione, si prevede che i rendimenti *prime* non dovrebbero aumentare nel corso del 2013. Tuttavia, per le altre tipologie di immobili, questa stabilità non proseguirà in quanto ritenuti più rischiosi. Nel corso del quarto trimestre, 19.800 m² di uffici sono stati assorbiti, portando il totale annuo a soltanto 66.500 m². La tendenza iniziata nella seconda metà del 2011 è continuata anche in questo trimestre, facendo registrare il volume più basso a Roma degli ultimi sette anni. La bassa attività del settore pubblico e l'assenza delle grandi transazioni continuano a pesare fortemente sul mercato romano.

Inoltre, le difficoltà economiche continuano a frenare l'attività del settore privato. Le società preferiscono rinegoziare i loro contratti in essere, cercando di ottenere delle condizioni migliori. Infatti, i proprietari concedono in questo periodo più facilmente delle riduzioni di canoni. Nel corso del 2012, il volume di affitto degli uffici a Roma è aumentata ulteriormente, attestandosi alla fine del quarto trimestre a 634.000 m², pari al 6,5% dello stock. Questo rappresenta un aumento del 6% in un anno. L'inattività del mercato e la liberazione maggiore di spazi continuano a spingere al rialzo lo affitto. Nel corso del 2013, il perdurare della crisi economica non dovrebbe permettere di invertire questa tendenza. Pertanto, i vari progetti di sviluppo che erano stati pianificati dovranno aspettare per trovare un mercato in grado di assorbirli e, quindi, saranno ulteriormente ritardati. Le poche transazioni registrate hanno fatto variare in modo significativo i canoni medi, spingendoli al rialzo nei vari settori. Tuttavia, questa non può essere considerata una nuova tendenza in quanto l'aumento dello affitto e le rinegoziazioni dei contratti in essere permettono di riuscire ad ottenere dei canoni più ridotti. Infatti, la diminuzione del canone prime osservata nel terzo trimestre a 410 €/m²/anno è stata confermata a fine anno. Il canone prime della zona Eur rimane invece stabile a 320 €/m²/anno. (Fonte: *BNP Paribas Real Estate*)

4. La gestione del Fondo nel primo trimestre 2013

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

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

Sono proseguite nel 1° trimestre del 2013 le attività propedeutiche al progetto di riconversione dell'immobile da uso ufficio ad uso residenziale. Nel corso del periodo è stato sottoscritto dalla SGR il relativo Atto d'Obbligo con il Comune di Roma. Nei primi giorni di

aprile il Comune di Roma ha deliberato positivamente in merito al Piano di Recupero e pertanto sono state avviate tutte le attività necessarie alla stipula della Convenzione con l'ente locale al fine di ottenere i relativi permessi a costruire.

Nel contempo, è stato definito mediante un accordo stragiudiziale il contenzioso con il conduttore del residence alberghiero. L'accordo prevede il rilascio della porzione immobiliare al 31 maggio 2013 a fronte del pagamento di una indennità da parte del Fondo.

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

In data 28 marzo 2013, con effetto al 1° aprile 2013, si è perfezionata l'operazione di apporto al Comparto A – Milan Prime Offices – del fondo Torre Re Fund II (di seguito "Comparto MPO") dei seguenti asset di UIU:

- a) complesso immobiliare sito in Milano, Viale Sarca, 222, detenuto direttamente dal Fondo (di seguito, l'"Immobile di Viale Sarca"), al valore di apporto di Euro 60.000.000, coincidente con la stima resa dall'Esperto Indipendente del Comparto MPO;
- b) contratto di leasing traslativo in essere con Unicredit Leasing S.p.A. (di seguito, il "Contratto di Leasing"), per effetto del quale Stremmata S.p.A. - società controllata al 100% dal Fondo UIU – deteneva, nella qualità di utilizzatore, il complesso immobiliare, sito in Milano, Via Monte Rosa 91, al valore di apporto di Euro 89.500.000, coincidente con la stima resa dall'Esperto Indipendente del Comparto MPO.

I suddetti valori sono stati giudicati congrui sia dall'Esperto Indipendente del Fondo sia da un valutatore terzo interpellato da Torre, quale ulteriore presidio per la tutela degli interessi dei fondi interessati all'operazione e dei partecipanti.

Contestualmente ai predetti apporti, il UIU ha effettuato anche una sottoscrizione di quote del Comparto MPO mediante versamento in denaro, per un importo complessivo pari a Euro 2.500.000.

L'operazione risponde all'esigenza di procedere al graduale smobilizzo dell'attivo del Fondo, in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del termine di durata di detto fondo e dell'attuale difficile contesto di mercato. Le quote del Comparto MPO assegnate a fronte dell'Operazione ad UIU ed a Stremmata saranno progressivamente cedute sul mercato secondario ad investitori Istituzionali. Il Fondo potrà iniziare la cessione delle quote dal momento in cui avrà raccolto impegni vincolanti per un importo complessivo tale da rispettare il limite di concentrazione dei rischi previsto dalla normativa di settore (al massimo il 20% delle proprie attività in uno stesso OICR emittente). Sino al mantenimento della totalità delle quote assegnate a fronte dell'Operazione, il Fondo continuerà a detenere la titolarità dei due asset per il tramite del Comparto MPO.

Si fa presente che, in conformità a quanto previsto nel regolamento di gestione del Fondo, dal compenso della SGR, quale gestore del Fondo, sarà dedotta la remunerazione complessiva (provvigione di gestione, provvigione di incentivo, ecc.) che la stessa percepirà nella qualità di gestore del Comparto MPO proporzionalmente alle quote tempo per tempo detenute dal Fondo e da Stremmata S.p.A., lasciando così invariate le commissioni complessivamente percepite dalla SGR.

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

E' continuata l'attività di commercializzazione dei locali del centro commerciale. Alla chiusura del trimestre la percentuale di occupazione è in linea con quella risultante alla fine dell'esercizio precedente, ovvero pari al 95% della superficie locabile.

Nel corso del periodo di riferimento, la nuova ancora a marchio *In Grande* (Gruppo Despar), ha ceduto la proprietà al gruppo COOP; tuttavia fino al 2014 non verrà effettuato alcun cambiamento nella gestione del supermercato.

I primi dati sull'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del centro commerciale confermano i profitti attesi.

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 Euro 5,2 milioni, più interessi e spese. Il pagamento è avvenuto contestualmente alla sottoscrizione di un atto transattivo avvenuta in data 14 marzo 2013.

✓ **Centro Commerciale Terni Shop**

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

5. Rimborso parziale pro-quota

Si ricorda che, alla luce del risultato d'esercizio 2012 che non prevedeva la possibilità di distribuire proventi di gestione,, 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 del disinvestimento effettuati nell'anno 2012 dell'immobile sito in Milano, Via Fulvio Testi, si è posto in distribuzione nel mese di marzo 2013, in linea con quanto effettuato nel precedente esercizio, 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.

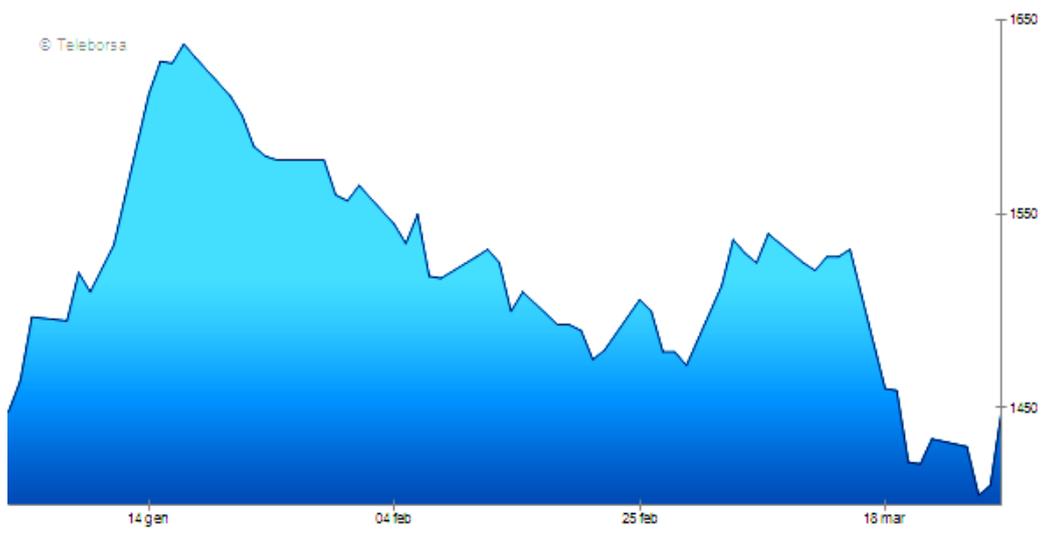
6. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

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

Il valore di borsa della quota, pari ad Euro 1.428,00 alla chiusura del 2012, risulta essere a fine del primo trimestre di Euro 1.450,00, con una media riferita al mese di marzo pari a Euro 1.482,10 ed una media riferita all'intero trimestre pari a 1.519,72 Euro. Il valore massimo rilevato nel primo trimestre del 2013, pari a Euro 1.638,00, si è registrato in data 17 gennaio 2013, mentre quello minimo, pari a Euro 1.405,00, in data 26 marzo 2013.

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

Il volume medio degli scambi nel corso del primo trimestre 2013 è stato di 60 quote giornaliere.



7. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre

Non si registrano eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre.

8. Altre informazioni

In conformità alla normativa applicabile, si informa che Torre riconosce a Unicredit S.p.A. e a Fineco Bank S.p.A. quale compenso a fronte del servizio di collocamento ed assistenza post vendita, una percentuale delle commissioni di gestione percepite.

Informazioni più dettagliate possono essere richieste alla SGR all'indirizzo email: uiu.investors@torresgr.com

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