



SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1071-12-2017	Data/Ora Ricezione 28 Aprile 2017 18:58:19	MIV - Quote
--	---	-------------

Societa' : Torre SGR

Identificativo : 88746

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : TORREN02 - Dottarelli

Tipologia : IRAG 01

Data/Ora Ricezione : 28 Aprile 2017 18:58:19

Data/Ora Inizio : 28 Aprile 2017 19:13:20

Diffusione presunta

Oggetto : Fondo Unicredito Immobiliare Uno -
Relazione annuale di gestione al
31.12.2016 Parte 2

Testo del comunicato

Egredi Signori,
si trasmette in allegato quanto in oggetto.

Cordiali saluti

Valentina Peserico

Torre SGR



EXECUTIVE SUMMARY della Relazione di Stima

PATRIMONIO DEL FONDO “UIU - UNICREDITO IMMOBILIARE UNO”

TORRE S.G.R.

VALUTAZIONE AL 31 DICEMBRE 2016

GENNAIO 2017

Indice

1. Obiettivo.....	3
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	6
3. Metodologie utilizzate per le valutazioni degli immobili	11
4. Soggetti responsabili, team di lavoro, requisiti e sopralluoghi	12
5. Limiti della presente relazione	13
6. Conclusioni.....	14

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Allegati

- DOCUMENTI DI VALUTAZIONE :
 - **Asset 01** **Roma**, via Boncompagni 71/A
 - **Asset 04** **Milano**, via Tolstoy 61
Supermercato *PAM*
 - **Asset 05** **Verona**, via Dei Mutilati 3
Supermercato *PAM*
 - **Asset 06** **Trieste**, via Stock 4
Supermercato *PAM*
 - **Asset 07** **Trieste**, via Miramare 1
Supermercato *PAM*
 - **Asset 08** **Pordenone**, via Grigoletti 72/F
Supermercato *PAM*
 - **Asset 09** **Perugia**, Strada Perugia-San Marco 85/A
Supermercato *PAM*
 - **Asset 10** **Roma**, via Dehon 61
Complesso immobiliare *Maisons D*
 - **Asset 11** **Milano**, via Larga 23
 - **Asset 12** **Piedimonte S. Germano (FR)**, S.S. Casilina 23/via Mareello
Shopping center *La Grange*
 - **Asset 13** **Terni**, via Narni 99
Shopping center *Terni Shop*
 - **Asset 14** Società **Emporikon S.r.l.**
 - **Asset 14.a** **Impianto Fotovoltaico** (Società Emporikon S.r.l.) – Piedimonte S.G. (FR), S.S.
Casalina

Milano, gennaio 2017

Spettabile
Torre S.G.R. S.p.A.
Via Mario Carucci 131
00143 Roma

1. Obiettivo

In relazione all'incarico ricevuto da Torre S.G.R., di cui si allega al presente documento copia conforme, *Scenari Immobiliari*, in qualità di Esperto indipendente, ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato alla data del 31 dicembre 2016 dei seguenti Asset, facenti parte del Fondo "UIU - Unicredito Immobiliare Uno" (di seguito il Fondo):

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

FONDO UIU - UNICREDITO IMMOBILIARE UNO								
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE								
Codice Asset	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione principale	Prezzo d'acquisto	Data di acquisto	Note
1	Lazio	Roma	Roma	via Boncompagni 71/A	residenziale-terziario-commerciale	106.906.578	02/08/2000	
2	Lombardia	Bergamo	Stezzano	viale Europa 2	terziario-industriale	56.080.838	22/12/2000	ASSET ALIENATO in data 08/11/2016
4	Lombardia	Milano	Milano	via Tolstoy 61	supermercato PAM	2.700.000	16/07/2004	
5	Veneto	Verona	Verona	via dei Mutilati 3	supermercato PAM	3.500.000	16/07/2004	
6	Friuli V.G.	Trieste	Trieste	via Lionello Stock 4	supermercato PAM	4.000.000	16/07/2004	
7	Friuli V.G.	Trieste	Trieste	viale Miramare 1	supermercato PAM	4.100.000	16/07/2004	
8	Friuli V.G.	Pordenone	Pordenone	via Michelangelo Grigoletti 72/F	supermercato PAM	5.000.000	16/07/2004	
9	Umbria	Perugia	Perugia	Strada comunale Perugia-S.Marco 85/A	supermercato PAM	4.200.000	16/07/2004	
10	Lazio	Roma	Roma	via Leone Dehon 61	residenziale	15.682.323	29/09/2004	
11	Lombardia	Milano	Milano	via Larga 23	commerciale	25.319.996	26/07/2004	
12	Lazio	Frosinone	Piedimonte S. Germano	S.S. Casilina 23/via Marello	shopping center - Le Grange	45.087.727	16/03/2006	
13	Umbria	Terni	Terni	via Narni 99	shopping center - Terni Shop	7.232.192	27/12/2006	

EMPORIKON S.r.l.					
Codice Asset	Descrizione	Sede legale	Tipologia	Capitale sociale all'atto costitutivo	Data atto costitutivo
14	Emporikon S.r.l.	Milano	Società Responsabilità Limitata	1.000.000	03/04/2006

La società Emporikon S.r.l. detiene l'*impianto fotovoltaico* posizionato sulla copertura del Centro Commerciale *Le Grange* di Piedimonte San Germano (*asset n. 12*).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO							
Codice Asset	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione principale	Prezzo d'acquisto	Data attivazione
14.a	Lazio	Frosinone	Piedimonte S. Germano	S.S. Casilina 23/via Marellò	Fotovoltaico	1.644.015	30/06/2012

Il Fondo “Unicredito Immobiliare Uno” è proprietario anche della Società Stremmata SpA.

Torre SGR ha comunicato a *Scenari Immobiliari* che tale Società, priva di asset immobiliari, è esclusa dal perimetro della presente valutazione.

STREMMATA S.p.a.					
Codice	Descrizione	Sede legale	Tipologia	Capitale sociale all'atto costitutivo	Data atto costitutivo
15	Stremmata S.p.a.	Milano	Società per Azioni	21.432.962	03/05/2010

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, *Scenari Immobiliari* ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti a quelli contenuti nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, che recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*

2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

Per la stima del valore corrente di mercato delle partecipazioni in società non quotate si è fatto riferimento ai principi contenuti nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, del Regolamento Banca d'Italia dell'19 gennaio 2015.

2.4 Partecipazioni di fondi chiusi in società non quotate

2.4.1 Principi generali

La valorizzazione delle partecipazioni in società non quotate, in mancanza di prezzi di riferimento espressi dal mercato, richiede procedimenti di stima legati a una molteplicità di elementi. Detti procedimenti influenzano in modo significativo la determinazione del valore del fondo.

Ne consegue che, nella valutazione delle attività in esame, è posta ogni attenzione affinché il valore di dette attività rifletta le condizioni economiche, patrimoniali e finanziarie delle imprese partecipate, anche in chiave prospettica, tenuto conto che trattasi di investimenti effettuati in una logica di medio-lungo periodo.

Le presenti disposizioni non dettano rigidi criteri uniformi, ma delimitano, con l'indicazione di una serie di criteri operativi, un'area all'interno della quale è scelto, secondo autonoma valutazione, il metodo considerato più appropriato.

2.4.2 Criterio generale di valutazione

In generale, le partecipazioni in società non quotate sono valutate al costo di acquisto, fatto salvo quanto previsto nei paragrafi successivi.

2.4.3 Partecipazioni in imprese non immobiliari

Trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore a un anno dalla data dell'investimento, i titoli di imprese non quotate possono essere rivalutati sulla base dei criteri di seguito indicati:

a) valore risultante da una o più transazioni - ivi compresi gli aumenti di capitale - successive all'ultima valutazione, sul titolo dell'impresa partecipata, a condizione che:

- l'acquisizione dei titoli sia effettuata da un terzo soggetto non legato, in modo diretto o indiretto, né all'impresa partecipata, né alla società di gestione del fondo;*
- la transazione riguardi una quantità di titoli che sia significativa del capitale dell'impresa partecipata (comunque non inferiore al 2 per cento del medesimo);*
- la transazione non interessi un pacchetto azionario tale da determinare una modifica degli equilibri proprietari dell'impresa partecipata.*

b) valore derivante dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-patrimoniale. Tali metodi prevedono, di norma, la rilevazione di determinate grandezze dell'impresa da valutare (es.: risultato operativo, utili prima o dopo le imposte, cash flow) e il calcolo del valore della medesima attraverso l'attualizzazione di tali grandezze con un appropriato tasso di sconto. Le grandezze possono essere un dato storico ovvero la loro proiezione futura. L'applicazione di tali metodi è ammissibile, in generale, a condizione che:

- l'impresa valutata abbia chiuso per almeno tre esercizi consecutivi il bilancio in utile;
- le grandezze reddituali utilizzate siano depurate di tutte le componenti straordinarie e, se basate su dati storici, tengano conto del valore medio assunto da tali grandezze negli ultimi tre esercizi;
- il tasso di sconto o di attualizzazione utilizzato sia la risultante del rendimento delle attività finanziarie prive di rischio a medio-lungo termine e di una componente che esprima il maggior rischio connaturato agli investimenti della specie. Tale ultima componente va individuata tenendo conto del tipo di produzione dell'impresa, dell'andamento del settore economico di appartenenza e delle caratteristiche patrimoniali e finanziarie dell'impresa medesima.

c) è inoltre possibile, in presenza di imprese che producono rilevanti flussi di reddito, ricorrere a metodologie del tipo price/earnings, ponendo però una particolare attenzione affinché il rapporto utilizzato sia desunto da un campione sufficientemente ampio di imprese simili a quella da valutare per tipo di produzione, caratteristiche economico-finanziarie, prospettive di sviluppo e posizionamento sul mercato.

2.4.4 Partecipazioni non di controllo in società immobiliari

Trascorso un periodo che, di norma, non può essere inferiore a un anno dall'acquisizione da parte del fondo, alle partecipazioni non di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo.

Al fine di tener conto nella valutazione della partecipata di ulteriori componenti economicamente rilevanti rivenienti, ad esempio, dalle caratteristiche della struttura organizzativa, da specifiche competenze professionali, ecc., il valore del patrimonio netto può essere rettificato, alla luce di un generale principio di prudenza, sulla base del valore risultante:

- da transazioni riguardanti quantità di titoli significative rispetto alla partecipazione detenuta dal fondo e a condizione che tale trasferimento sia effettuato da un terzo soggetto non legato, in modo diretto o indiretto, né all'impresa partecipata né alla società di gestione del fondo;
- dall'applicazione di metodi di valutazione basati su indicatori di tipo economico-finanziario.

2.4.5 Partecipazioni di controllo in società immobiliari

Alle partecipazioni di controllo in società non quotate la cui attività prevalente consiste nell'investimento in beni immobili va attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo. Il patrimonio netto è determinato applicando ai beni immobili e ai diritti reali immobiliari risultanti dall'ultimo bilancio approvato i criteri di valutazione descritti al successivo par. 2.5 "Beni immobili". Le altre poste attive e passive del bilancio della partecipata non sono di norma oggetto di nuova valutazione. Le eventuali rivalutazioni o svalutazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari determinano, rispettivamente, un aumento o una diminuzione del patrimonio netto contabile della partecipata medesima, tenendo anche conto dei possibili effetti fiscali. Sono considerati anche gli eventi di rilievo intervenuti tra la data di riferimento del bilancio e il momento della valutazione.

2.4.6 Disposizioni comuni

In tutti i casi descritti nel presente par. 2.4, ad eccezione del par. 2.4.5, le caratteristiche degli elementi di tipo reddituale utilizzati ai fini dell'eventuale rivalutazione della partecipazione (grandezze utilizzate, tassi di attualizzazione e di rendimento considerati, orizzonte temporale adottato, ipotesi formulate sulla redditività dell'impresa valutata, rapporto price/earnings utilizzato, ecc.) e la metodologia seguita sono sottoposte a verifica almeno semestralmente e illustrate in dettaglio per ciascun cespite nella relazione semestrale e nel rendiconto del fondo. Inoltre, ove attraverso l'adozione dei metodi in questione si pervenga a risultati che si discostano in maniera significativa dal valore corrispondente alla frazione di patrimonio netto della partecipata di pertinenza del fondo, tale differenza deve essere opportunamente motivata.

Per tenere conto delle caratteristiche di scarsa liquidità e di rischio degli investimenti in società non quotate, alle rivalutazioni risultanti dall'utilizzo dei metodi sopra descritti è, di norma, applicato un idoneo fattore di sconto almeno pari al 25 per cento.

Le partecipazioni in società non quotate devono essere oggetto di svalutazione in caso di deterioramento della situazione economica, patrimoniale o finanziaria dell'impresa ovvero di eventi che del pari possano stabilmente influire sulle prospettive dell'impresa medesima e sul presumibile valore di realizzo dei relativi titoli (es.: difficoltà a raggiungere gli obiettivi di sviluppo prefissati, problemi interni al management o alla proprietà). Si provvede alla svalutazione in presenza di riduzioni del patrimonio netto delle partecipate.

3. Metodologie utilizzate per le valutazioni degli immobili

La stima del patrimonio immobiliare del Fondo UIU - Unicredito Immobiliare Uno è stata elaborata utilizzando il metodo del **Discounted Cash Flow** (sia per immobili a reddito che per immobili oggetto di trasformazione) e il metodo **Sintetico Comparativo o di comparazione delle vendite** coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del 19 gennaio 2015.

La valutazione dell'impianto fotovoltaico, posizionato sulla copertura dello Shopping center *Le Grange* di Piedimonte San Germano, è stata elaborata utilizzando il metodo **Reddituale Diretto**.

La stima delle Società Emporikon s.r.l. è stata elaborata utilizzando il metodo del **Patrimonio Netto Rettificato** (metodo **Patrimoniale Semplice**).

4. Soggetti responsabili, team di lavoro, requisiti e sopralluoghi

Soggetti responsabili

La valutazione è stata eseguita sotto il controllo e la supervisione dell'arch. Francesca Zirnstein MRICS, (direttore generale di *Scenari Immobiliari*) e di Maurizio Sinigaglia (consigliere delegato per le valutazioni immobiliari).

Team di lavoro

Il team di lavoro che ha collaborato alla redazione del presente Documento di Valutazione e dei relativi allegati è così composto:

Arch. Francesco Carenzi: valutazione e relazione tecnica

Dott.ssa Clara Garibello, dott. Tommaso Romagnoli: analisi di mercato

Dott. Federico Rivolta: analisi urbanistica

Paola von Berger: editing

Requisiti

Come indicato nell'art.16, comma 5, del D.M. del 5 marzo 2015 n. 30, si precisa che tutti i soggetti sopra elencati, nonché i firmatari della presente e dei relativi allegati, sono in possesso dei requisiti prescritti nel comma 2, e più precisamente tali soggetti non versano in situazione di conflitto di interessi, che non sussistono le cause di incompatibilità indicate dai commi 11, 12 e 16 e che sono rispettati i requisiti previsti dai commi 8 e 9.

Sopralluoghi

I sopralluoghi hanno come obiettivo la verifica della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici nonché dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili.

In sede di sopralluogo viene effettuato un rilievo fotografico degli spazi esterni e degli ambienti interni, se accessibili, del complesso immobiliare.

5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come attendibile, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state desunte dal materiale fornitoci dalla committenza; la superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati rilevati dal mercato immobiliare, sulla base di indagini dirette e utilizzando i principali prezzari a disposizione tra cui l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la *Bancadati – Scenari Immobiliari*;
- Il Documento di Perizia è stato elaborato assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie;
- la presente Relazione non costituisce una proposta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni o raccomandazione in termini di investimento.

6. Conclusioni

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti e nei documenti allegati, è possibile indicare il più probabile valore corrente di mercato alla data del 31 dicembre 2016 degli *Asset* facenti parte del Fondo Immobiliare “UIU - Unicredito Immobiliare Uno”, nel seguente modo:

FONDO UIU - UNICREDITO IMMOBILIARE UNO								
PORTAFOGLIO IMMOBILIARE								
Codice Asset	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione principale	Valutazione 31/12/2016	Variazione rispetto alla scorsa semestrale (%)	Note
1	Lazio	Roma	Roma	via Boncompagni 71/A	residenziale-terziario-commerciale	122.000.000	-2,6%	
2	Lombardia	Bergamo	Stezzano	viale Europa 2	terziario-industriale			ASSET ALIENATO in data 08/11/2016
4	Lombardia	Milano	Milano	via Tolstoy 61	supermercato PAM	3.190.000	0,6%	
5	Veneto	Verona	Verona	via dei Mutilati 3	supermercato PAM	4.350.000	0,2%	
6	Friuli V.G.	Trieste	Trieste	via Lionello Stock 4	supermercato PAM	4.410.000	0,2%	
7	Friuli V.G.	Trieste	Trieste	viale Miramare 1	supermercato PAM	4.760.000	0,0%	
8	Friuli V.G.	Pordenone	Pordenone	via Michelangelo Grigoletti 72/F	supermercato PAM	5.300.000	0,0%	
9	Umbria	Perugia	Perugia	Strada comunale Perugia-S.Marco 85/A	supermercato PAM	4.680.000	0,0%	
10	Lazio	Roma	Roma	via Leone Dehon 61	residenziale	20.600.000	11,4%	
11	Lombardia	Milano	Milano	via Larga 23	commerciale	1.020.000	-7,3%	
12	Lazio	Frosinone	Piedimonte S. Germano	S.S. Casilina 23/via Marellò	shopping center - <i>Le Grange</i>	13.600.000	-17,4%	
13	Umbria	Terni	Terni	via Narni 99	shopping center - <i>Terni Shop</i>	4.910.000	0,6%	
TOTALE PORTAFOGLIO IMMOBILIARE						188.820.000	-24,5%	

EMPORIKON S.r.l.					
Codice Asset	Descrizione	Sede legale	Tipologia	Valutazione 31/12/2016	Variazione rispetto la scorsa semestrale
14	Emporikon S.r.l.	Milano	Società Responsabilità Limitata	2.157.000	-23,9%

La società Emporikon S.r.l. detiene l'*impianto fotovoltaico* posizionato sulla copertura del Centro Commerciale *Le Grange* di Piedimonte San Germano (*asset n. 12*).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO							
Codice Asset	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo	Destinazione principale	Valutazione 31/12/2016	Variazione rispetto la scorsa semestrale
14.a	Lazio	Frosinone	Piedimonte S. Germano	S.S. Casilina 23/via Marellò	Fotovoltaico	1.260.000	8,6%

Nello schema seguente viene riportato il riepilogo della valutazione degli *Asset* facenti parte del Fondo “UIU - Unicredito Immobiliare Uno”, al 31 dicembre 2016.

FONDO UIU - UNICREDITO IMMOBILIARE UNO - Riepilogo valutazione		
Descrizione	Valutazione (euro)	Variazione rispetto alla scorsa semestrale (%)
Valore del <i>Portafoglio Immobiliare</i>	188.820.000	-24,5%
Patrimonio netto rettificato della società <i>Emporikon S.r.l.</i>	2.157.000	-23,9%
TOTALE	190.977.000	-24,5%

Rispetto alla valutazione semestrale del 30 giugno 2016 è variato il perimetro del Fondo: l'*Asset 02* (Stezzano) è stato alienato.

Per i dettagli relativi ai singoli *Asset* si rimanda agli allegati del presente documento.

Milano, gennaio 2017

Scenari Immobiliari

Maurizio Sinigaglia

(Consigliere Delegato)

Mario Breglia

(Presidente)

Il presente documento, in quanto *Executive Summary*, rappresenta un abstract della Relazione di Stima del Fondo “Unicredito Immobiliare Uno” alla data del 31 dicembre 2016.

ALLEGATO: copia conforme *Lettera d’Incarico* ai sensi dell’art. 16 del D.M. 5 marzo 2015 n.30.



EXECUTIVE SUMMARY
del Documento di Valutazione
sulla base delle nuove ipotesi di
trasformazione

ROMA

Via Boncompagni 71/A

FONDO

“UIU - UNICREDITO IMMOBILIARE
UNO”

TORRE S.G.R.

VALUTAZIONE AL 31 DICEMBRE

APRILE 2017

Indice

1	Obiettivo	2
2	Conformità	2
3	Definizione di valore corrente di mercato.....	3
4	Introduzione metodologica	5
5	Documentazione utilizzata per la stima	8
6	Soggetti responsabili, team di lavoro, sopralluogo e requisiti	9
7	Limiti della presente Relazione di Stima.....	10
8	Contesto localizzativo.....	11
9	Descrizione del bene pre-trasformazione	14
10	Riferimenti catastali, criticità e stato locativo	17
11	Inquadramento urbanistico.....	19
12	Ipotesi di valorizzazione	24
	Descrizione dell'intervento di trasformazione	24
	Descrizione del Progetto originario.....	24
	Ipotesi di variazione progettuale	28
13	Gli elementi della valutazione: definizioni	29
	Elementi che influenzano il valore di un'area edificabile.....	29
	Superfici e indicatori immobiliari inseriti nella stima	33
	Costi	35
	Ricavi.....	38
	La costruzione del tasso	40
	Tempi e assorbimenti.....	43
14	Processo valutativo	44
15	Valore del bene	53

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di Scenari Immobiliari.

Milano, aprile 2017

Spettabile

Torre S.G.R. S.p.A.
Via Mario Carucci 131
00143 Roma

1 Obiettivo

Torre SGR (Committenza) ha conferito a *Scenari Immobiliari*, Esperto Indipendente del Fondo Unicredit immobiliare Uno, l'incarico di stimare quale avrebbe potuto essere il più probabile valore di mercato dell'operazione di sviluppo immobiliare del bene localizzato a Roma (via Boncompagni 71/A) **nel caso in cui, alla data del 31 dicembre 2016, fossero già presenti le sopraggiunte ipotesi di variazione al progetto di trasformazione dell'immobile.**

2 Conformità

L'incarico è stato eseguito in conformità ai principi e definizioni generali contenuti in RICS – Standard professionali di Valutazione edizione di gennaio 2014 (“Red Book”) che incorpora e recepisce gli Internationals Valuations Standard (IVS).

12 Ipotesi di valorizzazione

- **Descrizione dell'intervento di trasformazione**

Alla data attuale, l'iter autorizzativo-procedurale dell'operazione immobiliare è così caratterizzato:

- Nel 2014 è stato approvato il Piano di recupero dall'amministrazione capitolina.
- Ad Ottobre 2016 si è conclusa positivamente la Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto dell'Opera Pubblica con Determinazione Dirigenziale della UO Città Storica.
- Alla luce delle successive comunicazioni intercorse con l'Amministrazione Capitolina ed alle bozze di Convenzione già ricevute formalmente, nonché all'espletamento della certificazione antimafia, sarà possibile stipulare la Convenzione Urbanistica a far data dal 26 aprile 2017, data tra l'altro già concordata con la Direzione Appalti e Contratti Convenzioni e Diritti Reali Direzione Generale di Roma Capitale.
- Sottoscritta la Convenzione si procederà con le attività necessarie al ritiro dei Permessi a Costruire che prevede l'approvazione del progetto edilizio attraverso il probabile svolgimento di una ulteriore Conferenza dei Servizi per il rilascio dei permessi di costruire

In merito alle considerazioni sopra esposte, non si ritiene realistico prevedere l'inizio dei lavori prima di gennaio 2020.

- **Descrizione del Progetto originario**

L'immobile è oggetto di una trasformazione ai fini della realizzazione di un complesso edilizio a **destinazione prevalentemente residenziale** con quote di superfici destinate a terziario e commerciale, oltre ad un'autorimessa interrata.

L'intervento oggetto della presente valutazione prevede la trasformazione degli edifici esistenti evitando la demolizione/ricostruzione completa della struttura portante; il progetto si propone di sostituire le facciate e restituire una nuova distribuzione spaziale/funzionale degli spazi interni.

L'impianto dell'intero complesso manterrà l'originaria tipologia a corte: i prospetti su strada saranno caratterizzati da ampi terrazzamenti e superfici vetrate continue. Le facciate rivolte verso la corte interna saranno invece costituite da un curtain-wall metallico traslucido.

La corte sarà riprogettata, prevedendo un piccolo stagno artificiale.

Il progetto del nuovo complesso immobiliare sarà caratterizzato da uno sviluppo verticale di nove piani fuori terra e quattro livelli interrati dove troveranno posto un'autorimessa, cantine e locali tecnici. Le superfici del piano terra invece sono destinate quasi completamente agli spazi commerciali.

La qualità architettonica-edilizia del nuovo complesso immobiliare è di lusso e, nella progettazione, particolare attenzione è stata attribuita al tema ambientale dell'eco-sostenibilità prevedendo l'utilizzo della geotermica.

Il progetto di riqualificazione dell'immobile è stata affidata allo studio cinese di fama internazionale *Mad* (arch. Mad Yansong).

Note:

- La chiesa sconsacrata posizionata ad angolo tra via Sicilia e via Puglia non sarà oggetto di trasformazione; l'ipotesi potrebbe essere quella di una destinazione a show room o, più in generale, servizi alle attività produttive
- A scomputo degli oneri, gli accordi con la Pubblica Amministrazione (come comunicato dalla Committenza) prevedono la cessione al Comune di circa 300 mq della superficie commerciale del piano terra, quale Opera Pubblica da destinare a servizi socio-assistenziali dedicata ai giovani diversamente abili.

Ad oggi, la stima degli oneri da scomputare ammonta a circa 390 mila euro.

Di seguito si riporta il riepilogo delle consistenze del progetto originario della trasformazione immobiliare.

- **Ipotesi di variazione progettuale**

Le nuove ipotesi progettuali comunicate da Torre SGR, prevedono di trasformare l'immobile in un edificio a destinazione prevalentemente terziaria con quote di residenziale; circa due terzi della superficie commerciale fuori terra sarebbe destinata ad uffici e un terzo ad unità abitative. Rimangono immutate le superfici e le destinazioni d'uso dei piani interrati.

Di seguito si riporta un riepilogo delle consistenze aggiornate sulla base delle nuove ipotesi di progetto (informazioni dedotte dalle indicazioni fornite dalla Committenza).

CONSISTENZE - Nuova ipotesi di progetto			
Quantità	Destinazione d'uso	GBA	NRA
N.		mq	mq
-	Residenziale	7.574	6.822
-	Uffici	15.148	13.643
0	Commerciale	0	
1	Commerciale a scomuto	300	
-	Spazi comuni/facilities	3.025	
80	Cantine	798	160
111	Box auto	1.973	
86	Posti auto coperti	1.075	
37	Posti moto coperti	93	
TOTALE		29.985	20.625

SUPERFICI NON OGGETTO DI TRASFORMAZIONE			
Descrizione		GBA	NRA
N	funzione	mq	mq
1	Chiesa sconsacrata (vacancy)	1.298	1.236

La chiesa sconsacrata non è oggetto di trasformazione. La superficie lorda è stata stimata applicando opportuni indici di ragguaglio alla superficie commerciale fornita dalla Committenza (NRA=1.236 mq).

15 Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile di Roma (via Boncompagni 71/A), alla data del 31 dicembre 2016, in base alle nuove ipotesi di trasformazione, in:

Euro 119.000.000
(centodiciannovemilioni/00)

Variazioni rispetto alla valutazione della semestrale del 31 dicembre 2016:

-2,5%

Variazioni rispetto alla valutazione della semestrale del 30 giugno 2016:

-5,0%

**Principali motivazioni alla base della variazione di valore rispetto all'ultima Relazione
di Stima dell'immobile (dicembre 2016):**

- Variazione del progetto di trasformazione del complesso immobiliare
- Aggiornamento della stima dei costi totali dell'operazione di sviluppo
- Aggiornamento delle previsioni relative alle tempistiche di inizio cantiere e conseguente variazione temporale dei flussi di cassa
- Aggiornamento delle percentuali di assorbimento sulla base delle nuove ipotesi progettuali
- Adeguamento dei ricavi unitari attesi sulla base delle nuove ipotesi progettuali
- Adeguamento dei tassi di rischio

Milano, aprile 2017

Scenari Immobiliari

Maurizio Sinigaglia
(Consigliere Delegato)

Mario Breglia
(Presidente)

Fine Comunicato n.1071-12

Numero di Pagine: 27