



UniCredito Immobiliare Uno

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

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2010

Sommario

Nota Illustrativa	3
1. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo	6
2. Performance degli Investimenti e valore della quota	6
3. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'arco del periodo con altre società del gruppo di appartenenza della SGR	7
4. Diretrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e linee strategiche che si intendono adottare per il futuro	7
5. Portafoglio Immobiliare e Partecipazioni	9
6. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo	28
7. Operatività posta in essere su strumenti finanziari e strumenti derivati	28
Situazione Patrimoniale	30
Sezione Reddittuale	32
Elenco dei Beni immobili e Diritti Reali Immobiliari detenuti dal Fondo	34
Prospetto dei beni disinvestiti dal Fondo dall'avvio dell'operatività avvenuta in data 09 dicembre 1999 al 30 giugno 2010	35
Allegato - Relazione di stima degli Esperti Indipendenti	36

Relazione Semestrale del Fondo

UniCredito Immobiliare Uno al 30 giugno 2010

Nota Illustrativa

Premessa

Si segnala che, con effetto dal 10 aprile 2009, Torre SGR S.p.A (“Torre”) è subentrata a Pioneer Investment Management SGRp.A. (PIM) nella gestione del fondo Unicredito Immobiliare Uno.

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 il fondo comune d’investimento immobiliare quotato “UniCredito Immobiliare Uno” 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 a far data dal 10 aprile 2009.

Il Fondo in sintesi

Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso “ UniCredito Immobiliare Uno” istituito da Pioneer Investment Management SGR.p.A (già UniCredit Fondi SGR p.A), e gestito dal 10 aprile 2009 da Torre SGR S.p.A., ha iniziato la propria operatività a partire dal 9 dicembre 1999, data in cui è avvenuto il richiamo degli impegni. Il 4 giugno 2001 il Fondo è stato ammesso alla quotazione presso la Borsa Valori Italiana.

La durata del Fondo è fissata in 15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni avvenuto in data 9 dicembre 1999. L’ammontare iniziale del Fondo è fissato in 400.000.000 di Euro suddiviso in 160.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna.

La Relazione semestrale del Fondo è redatta in osservanza del Provvedimento Banca d’Italia del 14 aprile 2005 recante “Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio”. Essa si compone di una Situazione Patrimoniale, della Sezione Reddituale e della presente Nota Illustrativa.

Sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni d’investimento immobiliari chiusi, mentre per quanto riguarda i criteri di valutazione si è fatto riferimento a quelli previsti dal suddetto Provvedimento.

Andamento dei settori immobiliari di interesse

Lo scenario globale

La ripresa economica, avviatasi nel corso del 2009 nelle maggiori economie avanzate, è proseguita nei primi mesi del 2010, evidenziando però incertezza nei mercati finanziari mondiali con veri e propri “rally” positivi alternati a sedute in forte calo. I forti scostamenti dei maggiori indicatori economici hanno contribuito a questo clima di incertezza e sebbene il Pil negli Stati Uniti e nell’area Euro abbia consolidato il trend di crescita registrato alla fine del 2009, le maggiori economie avanzate si mostrano ancora troppo fragili. I risultati trimestrali (secondo trimestre del 2010) delle maggiori aziende USA mostrano un indebolimento della ripresa e gli indicatori lasciano intendere che il secondo semestre del 2010 potrebbe rivelarsi assai meno brillante di quello appena terminato. La fiducia dei consumatori è scesa ai minimi del 2009, gli indici manifatturieri frenano; A breve sono previsti deludenti dati immobiliari del mercato USA.

Le tensioni sui mercati finanziari internazionali nel primo semestre del 2010 sono state causate dalla crisi del debito sovrano Europeo di alcuni paesi. La cronaca della prima metà del semestre è stata quasi monopolizzata dal caso Grecia e dalla sua capacità di trasformarsi da crepa in vera e propria falla dello scafo europeo. Il governo greco ha ben presto fatto richiesta di applicare il piano UE-FMI da 45 miliardi di Euro, varato ai primi di Aprile. Nei giorni successivi, il declassamento dei rating sovrani di Portogallo e Spagna e la risalita degli spread dei titoli dei Paesi più indebitati ha diffuso il panico ed ha mostrato che il problema è più ampio. La reazione della UE, almeno sulla carta, è stata forte.

Durante tutto il periodo l'Euro ha continuato ad essere penalizzato nei confronti delle altre valute principalmente a causa della debolezza intrinseca dell'economia Greca, Portoghese e Spagnola. Specialmente quest'ultima, per le sue dimensioni, potrebbe far pesare sul quadro generale il crollo delle proprie quotazioni immobiliari, con il conseguente rischio di uno scenario deflattivo interno e le difficoltà di un sistema bancario che potrebbe richiedere nuovi aiuti. Ha penalizzato l'Euro anche la tardiva e forse ancora occasionale coesione europea. Infatti il trimestre ha registrato la forza del dollaro USA e della Sterlina britannica e la salita dei prezzi dei rispettivi titoli di stato. Entrambi i Paesi non presentano certo conti pubblici migliori della media dell'area Euro ma sono economicamente più reattivi e politicamente più coesi. La possibilità di gestire sia la politica economica che la politica fiscale a livello aggregato rende più efficaci ed immediate le soluzioni correttive ai problemi economici.

Negli ultimi due mesi del semestre però la moneta unica Europea si è nuovamente rafforzata; nel solo mese di Giugno il recupero è stato del 9%.

Il Vecchio Continente attende con fiducia i risultati degli stress test del prossimo 23 Luglio sui maggiori gruppi Bancari Europei (91 istituti di credito) che, ad eccezione di alcuni Istituti di Credito Iberici, dovrebbero tutti superare la prova.

Il mercato immobiliare Europeo

La ripresa economica ha condizionato gli investimenti immobiliari in Europa, dove si è registrato un aumento delle transazioni di immobili non residenziali nel secondo trimestre 2010. Gli investimenti diretti in immobili commerciali in Europa nel Q2 2010 sono stati pari a €23 mld, un incremento del 15% rispetto al Q1 del 2010 (€20 mld) e dell'80% rispetto al periodo corrispondente nel 2009. Su base semestrale, tuttavia, il volume delle transazioni in Europa nel 2010 è rimasto stabile a €43 mld rispetto all'H2 2009. Continua la ripresa generale e aumenta la liquidità ed il mercato continua a registrare un numero sempre maggiore di transazioni. Il Regno Unito ha guidato la ripresa sia del volume delle transazioni che della correzione del *pricing* per quanto riguarda gli immobili *prime*, rappresentando il 40% degli investimenti complessivi in Europa. I volumi nel Regno Unito sono aumentati del 30% nel trimestre, totalizzando più di €9 mld nel Q2 del 2010.

Lo scenario italiano

Se all'estero la ripresa complessiva del mercato è già avvertita da alcuni mesi, con un riavvio di investimenti ed incrementi dei prezzi di compravendita, il mercato immobiliare italiano si trova ancora ben lontano da una salda ripresa di prezzi e quantità transatte. Va detto però che, mentre il settore immobiliare di paesi come gli Stati Uniti, Il Regno Unito o la Spagna è stata indebolito da problemi endogeni al settore stesso, in Italia il discorso sembra essere sensibilmente differente; in effetti una discesa dei prezzi meno importante ed una più sensibile contrazione del numero delle transazioni sembra validare la teoria che il mercato immobiliare interno sia stato colpito quasi esclusivamente dalla notevole contrazione del mercato finanziario e dal riflesso della crisi immobiliare estera. Nel corso della primavera questo clima di ripresa si è in parte deteriorato, interrompendo il recupero che si era avviato nella seconda metà dell'anno passato. Nei primi tre mesi del 2010 i segnali positivi arrivano quasi esclusivamente, al contrario che nel resto d'Europa, dall'inversione di tendenza del numero delle transazioni nel mercato delle residenze; queste infatti hanno segnato un aumento rispetto al medesimo periodo del 2009 del 4,2% a livello nazionale, ad un livello però del 30% inferiore rispetto allo stesso periodo del 2007. Gli incrementi delle transazioni nelle grandi città rispetto allo stesso periodo del 2009 sono stati rispettivamente del 10,3% per Milano, del 15,6% per la città

di Roma e del 20% per Firenze. Va comunque segnalato che questi incrementi sono relativi al confronto con il primo trimestre del 2009, ossia, fino ad ora, il peggiore dall'inizio della crisi. Il mercato immobiliare italiano resta quindi sostanzialmente ingessato. La flessione dei prezzi, circa un punto percentuale in meno rispetto alla fine del 2009, rallenta il ritmo della discesa, segnando infatti la riduzione più contenuta degli ultimi diciotto mesi. Si tratta però della quarta variazione semestrale negativa consecutiva per le abitazioni e della terza per gli immobili non residenziali.

Allo stesso modo il mercato della locazione non riesce ad attrarre la domanda che non ha accesso a quello delle compravendite, ancora limitato dalla difficoltà di far ricorso al credito bancario

Il mercato direzionale

Anche nel primo semestre del 2010 il mercato direzionale mostra evidenti segni di sofferenza e di difficoltà di ripresa.

Negative sono infatti le indicazioni in merito alla domanda di spazi direzionali ed al numero di compravendite (-1,3% rispetto allo stesso periodo del 2009), con un'offerta sostanzialmente in linea con il trimestre precedente. Il mercato è in attesa di un deciso segnale di ripresa dell'economia. Le quotazioni del mercato direzionale seguono lo stesso trend del mercato residenziale (-1,2% su base semestrale).

Direzionale Milano (Fonte: DTZ Research Italy)

Stock	9,8 milioni di mq(12 milioni compreso Hinterland)
Assorbimento dello Stock	75.000 mq su un totale direzionale nel semestre di 110.000 mq
Canoni di locazione(Max)	Centro 480 €/mq Semicentro 340€/mq Periferia 240€/mq
Nuove superfici	Circa 42.000mq di spazi nuovi e 13.000mq completamente ristrutturati

La situazione nella città di Milano vede un aumento dell'assorbimento dello stock rispetto allo stesso periodo del 2009(+36%); il maggior numero delle transazioni (circa l'80% al di sotto dei 1000mq) si è concentrato in zone semicentrali nell'ultimo trimestre ma la concentrazione maggiore di transazioni su base semestrale rimane appannaggio delle zone periferiche(41%). Un numero cospicuo di trattative in via di definizione lascia intravedere un trend leggermente positivo in merito all'assorbimento complessivo per la seconda parte del 2010, anche se lo stock di spazi disponibili ha superato complessivamente, per Milano e l'Hinterland, il valore di 1 milione di mq. Rimangono immutati i canoni di locazione prime(480€/mq anno) anche in forza di un leggero aumento della domanda di immobili completamente ristrutturati nella zona centrale; immutati i canoni di tutte le altre sottozone della città.

Direzionale Roma (Fonte: DTZ Research Italy)

Stock	9,8 milioni di mq
Assorbimento dello Stock	40.000 mq su un totale direzionale nel semestre di 60.000 mq
Canoni di locazione(Max)	Centro 380 €/mq Semicentro 320€/mq Periferia 150€/mq

Il mercato direzionale di Roma registra, nonostante il perdurare di tempistiche molto lunghe nelle trattative, un aumento della domanda nella zona dell'Eur e del relativo assorbimento complessivo; il risultato (+58% rispetto allo stesso periodo del 2009) lascia intravedere un

trend di riduzione dei costi e di ricerca di spazi più efficienti da parte un numero crescente di operatori. L'offerta complessiva nella capitale ha visto ridursi il numero totale dei mq disponibili che sono passati da 650.000 a 620.000; la mancanza di nuove consegne, oltre a causare la riduzione delle superfici disponibili, sta provocando il mutamento nella composizione dello stock, con la diminuzione degli spazi disponibili di qualità e l'accumulo di spazi di bassa qualità. Di conseguenza rimangono sostanzialmente immutati i canoni di locazione prime (380€/mq anno) con un ulteriore leggero aggiustamento verso il basso per le zone periferiche della città (150€/mq anno).

Il mercato logistico e produttivo

Il mercato degli immobili industriali è toccato anch'esso dalla rilevante contrazione di nuovi investimenti, sia di compravendita che di locazione, in tendenziale flessione.

Una difficoltà che viene misurata efficacemente dall'incremento nei tempi necessari per alienare ed affittare questa tipologia di immobili, incrementi ben più forti rispetto a quanto segnalato in corrispondenza degli altri comparti immobiliari.

Il mercato residenziale

In Italia sono evidenti i primi ma precisi segnali di ripresa del mercato. Le banche, di fatto, avevano ridotto significativamente la possibilità del ricorso al credito alle famiglie ed avevano condizionato non poco il mercato residenziale del recente passato in un contesto già di per sé pesante. Oggi però le banche sembrano voler abbandonare, almeno in parte, l'eccessiva prudenza che le ha accompagnate in questi ultimi tempi, rivedendo le strategie di sviluppo ed i criteri di erogazione per contrastare la concorrenza in un mercato dei mutui che sembra riprendere vita. A conferma di quanto sostenuto, arriva il +17,7% di richieste di mutuo concedibili. Anche gli incrementi delle transazioni nelle grandi città, rispetto all'anno scorso nello stesso periodo, sono il segno tangibile di una inversione di tendenza. La flessione dei prezzi, circa un punto percentuale in meno rispetto alla fine del 2009, rallenta il ritmo della discesa, segnando infatti la riduzione più contenuta degli ultimi diciotto mesi. Si tratta pur sempre però della quarta variazione semestrale negativa consecutiva per le abitazioni e della terza per gli immobili non residenziali

1. Illustrazione dell'attività di gestione del Fondo

La politica di investimento del Fondo UniCredito Immobiliare Uno contempla un portafoglio costituito da immobili o diritti reali di godimento su beni immobili prevalentemente non residenziali. Gli investimenti sono quindi orientati su uffici, centri commerciali, alberghi e residence, residenze per anziani, logistica e produttivo. Quanto sopra non esclude che in alcune fasi della vita del Fondo gli investimenti possano essere costituiti, anche per importo consistente, da immobili residenziali.

2. Performance degli investimenti e valore della quota

Il valore di lancio del fondo è stato di 400.000.000 di Euro; attualmente il valore complessivo netto al 30 giugno 2010 risulta essere di Euro 566.099.478 (Euro 580.741.437 al 31 dicembre 2009).

Il valore della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30 giugno 2010 sul numero di quote, corrisponde ad Euro 3.538,122 (Euro 3.629,634 al 31 dicembre 2009).

La variazione del valore del patrimonio in gestione tra il 30 giugno 2010 ed il 31 dicembre 2009, pari ad Euro 14.641.959, è dovuto alla distribuzione di proventi di gestione per un importo totale pari ad Euro 6.454.400 avvenuta nel corso del mese di marzo e dal risultato negativo di periodo pari ad Euro 8.187.559.

Il risultato negativo di periodo è imputabile all'effetto combinato prodotto dal risultato negativo della gestione dei beni immobili per Euro 4.858.678, dall'effetto negativo degli oneri di gestione ed altri ricavi ed oneri per Euro 3.319.097, dagli oneri finanziari per Euro 68.858 e dall'effetto positivo della gestione degli strumenti finanziari per Euro 59.074.

Per quanto riguarda il risultato negativo della gestione dei beni immobili, pari ad Euro 4.858.678, si evidenzia che tale importo comprende principalmente: i) per un importo pari ad Euro 10.844.778 i ricavi per canoni di locazione e agli altri proventi derivanti dalla gestione ordinaria degli immobili di proprietà; ii) per un importo pari ad Euro 14.584.864 le minusvalenze nette non realizzate derivanti dalla valutazione al valore corrente al 30 giugno 2010 degli immobili in portafoglio eseguita in base alla relazione di stima redatta dall'Esperto Indipendente al 30 giugno 2010. Il valore di borsa della quota al 30 giugno 2010 risulta essere di 1.940,00 Euro, con una media riferita allo stesso mese pari a 1.956,59 Euro ed una media riferita all'ultimo anno pari a 1.908,94 Euro.

Valori di bilancio e valori di mercato

Il disallineamento tra i valori di bilancio e quelli di "mercato" della quota dipendono da diversi fattori. In primo luogo il valore di bilancio viene espresso in sede di relazione semestrale e di rendiconto annuale e tiene conto delle perizie sugli immobili effettuate dagli esperti indipendenti incaricati ai sensi del D.M. 228/1999. Il valore di bilancio della quota è l'indicatore da tenere in considerazione per conoscere la sostanza patrimoniale del fondo. Il lungo orizzonte temporale che si pone il fondo immobiliare chiuso (15 anni) ha lo scopo anche di cumulare gli aumenti dei valori e poterli distribuire alla scadenza del fondo in sede di dismissione. Il sottoscrittore potrà quindi ottenere il massimo vantaggio liquidando le proprie quote alla scadenza dei 15 anni. Diversamente, pur con un'ovvia penalizzazione dovuta anche a fattori intrinseci del settore (es. scarsa liquidità), viene comunque offerta la possibilità di un'uscita anticipata, vendendo le proprie quote sul mercato borsistico che le valuterà con i limiti accennati. Tuttavia nel lungo periodo il valore di bilancio, tendenzialmente in crescita, ed il valore di mercato della quota tenderanno ad allinearsi, fino a coincidere in sede di liquidazione del fondo stesso.

3. Illustrazione dei rapporti intrattenuti nell'arco del primo semestre con altre società del gruppo di appartenenza della Torre SGR S.p.A..

Nell'arco del primo semestre 2010 non sono stati intrattenuti rapporti con altre società riferibili allo stesso gruppo Fortress cui è riconducibile il controllo del capitale sociale della SGR. Si evidenzia tuttavia che la Società di Gestione, nell'esclusivo interesse dei quotisti ha effettuato la compensazione dei crediti e dei debiti IVA tra i Fondi Gestiti ai sensi della normativa di riferimento consentendo per tale via, a beneficio dei quotisti, la liquidazione dei crediti IVA da parte delle entità (Fondi e Società di Gestione) con debiti IVA compensati.

4. Diretrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e linee strategiche future

Le politiche di investimento

Nel corso del primo semestre del 2010 il Fondo ha svolto la propria attività in campo immobiliare, operando anche in via indiretta tramite la gestione delle partecipazioni nelle due società immobiliari in portafoglio interamente detenute.

Come indicato nel prospetto informativo del Fondo, l'attività dello stesso è finalizzata a costituire e gestire un portafoglio di immobili prevalentemente non residenziali. Pertanto il Fondo ha operato fino ad oggi al fine di acquisire immobili in grado di preservare il capitale e fornire una buona redditività e procedere alla loro dismissione al termine del processo di valorizzazione. Tra gli immobili in portafoglio vi è anche una quota di residenze.

Come richiesto dalle Autorità competenti (Banca d'Italia e Consob) alle società di gestione del risparmio che gestiscono fondi immobiliari, la società di gestione che ha istituito il Fondo UniCredito Immobiliare Uno (Pioneer Investment Management SGR.p.A già UniCredit Fondi SGR.p.A) ha approvato un programma di asset allocation sin dall'inizio della sua attività. All'inizio del 2005, per adeguare l'attività del Fondo all'evoluzione del mercato, la società di gestione ha deliberato l'aggiornamento del programma strategico di asset allocation, deliberando tra l'altro di:

- aggiornare completamente ogni inizio anno l'asset allocation in base ad uno studio strategico di settore, dandone comunicazione nel Rendiconto annuale del Fondo;
- se ritenuto necessario, sottoporre, a verifica a metà di ogni anno l'asset allocation in vigore, dandone comunicazione nella Relazione semestrale del Fondo;
- orientare ogni decisione di ampliamento o riduzione del portafoglio immobiliare in base agli obiettivi e seguendo l'asset allocation in vigore.

Il cambio di gestione del Fondo da Pioneer Investment Management SGR p.A. a Torre SGR S.p.A. avvenuto il 10 aprile 2009 non ha comportato una modifica nel corso del 2009 dell'asset allocation del Fondo, rispetto all'esercizio precedente.

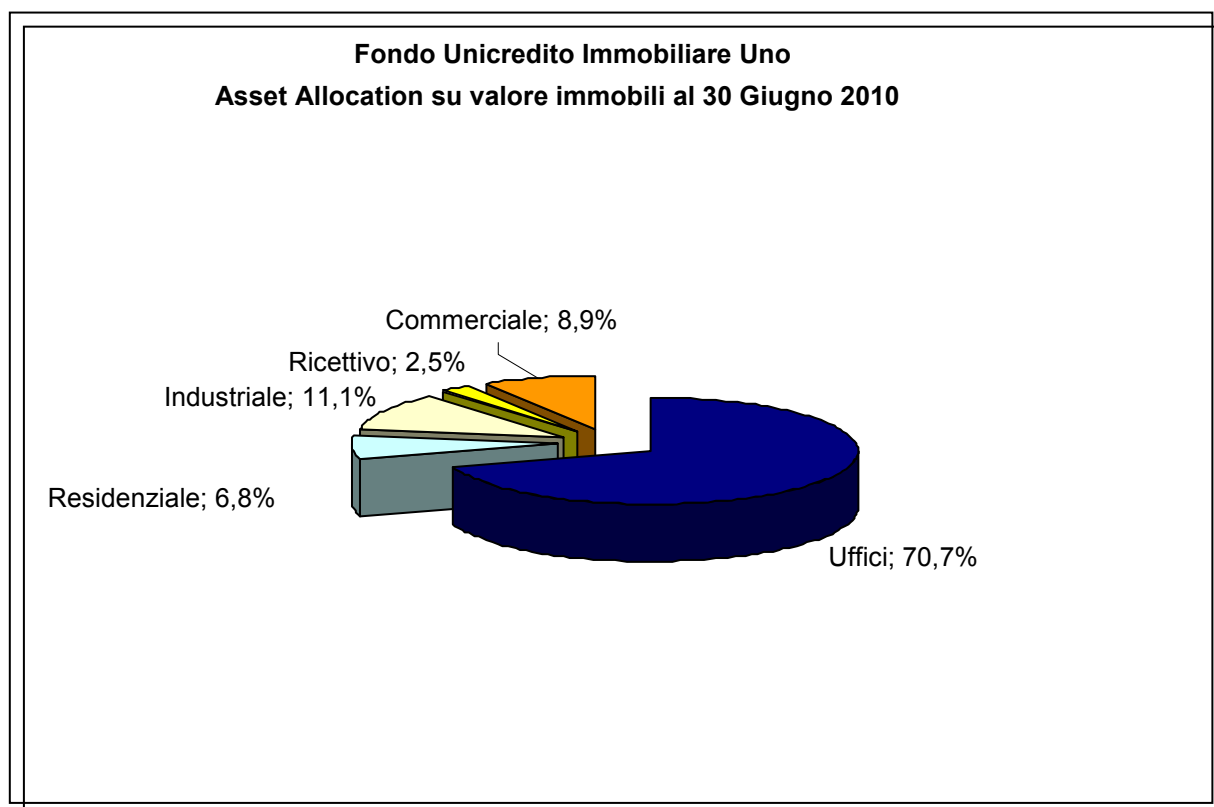
Nell'interesse dei partecipanti al Fondo, la gestione dello stesso da parte di Torre SGR S.p.A. sarà sempre orientata a cogliere tutte le opportunità di mercato che si dovessero presentare. Rispetto allo stesso periodo del 2009 il Fondo non ha effettuato alcun investimento, mentre continuano le dismissioni degli appartamenti dell'immobile di Via Larga 23 a Milano. Al 30 giugno 2010 la percentuale in termini di valore dell'immobile oggetto di dismissione (rogiti avvenuti entro il 30 giugno 2010) rispetto al listino minimo di vendita è stata pari a circa il 58% e tali vendite hanno prodotto una plusvalenza da realizzo rispetto al valore di carico dell'Asset di circa il 11%.

Come da comunicazione del 9 giugno 2010, Torre SGR, per conto del Fondo UniCredito Immobiliare Uno, ha conferito un incarico di Advisory per la procedura di dismissione dell'Immobile del "Il Sole 24 Ore" sito in Milano - Via Monte Rosa n. 91 (detenuto tramite la Partecipazione in Stremmata S.p.A.). Alla data della presente Relazione non è stato siglato nessun contratto di vendita né alcun accordo vincolante con i potenziali Acquirenti.

Torre SGR S.p.A. intende mantenere la medesima politica di asset allocation adottata da PIM nei precedenti esercizi di gestione, secondo la seguente distribuzione geografica:

50% Nord (35% Nord-Ovest e 15% Nord-Est)
40% Centro
10% Sud e Isole
0% Estero

Di seguito si riporta l'effettiva asset allocation del Fondo al 30 giugno 2010;



L'applicazione delle politiche di investimento da parte del gestore ha pertanto generato un portafoglio immobiliare caratterizzato da:

- qualità architettonica media elevata con alcune eccellenze rappresentate dagli edifici progettati da architetti di fama internazionale: Renzo Piano (palazzo del Sole 24Ore a Milano), Vittorio Gregotti (palazzo della Pirelli a Milano), il francese Jean Nouvel (edifici produttivi e direzionali di Brembo a Stezzano, Bergamo);

- lista di conduttori che annovera aziende leader di mercato tra cui:

Bipielle Real Estate S.p.A. (Gruppo Banco Popolare)

Brembo

Euronics

Il Sole 24 Ore

Pierre & Vacances

PriceWaterHouseCoopers e società collegate

Pirelli & C.

Supermercati PAM

5. Il portafoglio immobiliare e le Partecipazioni

Al 30 giugno 2010 il portafoglio immobiliare, al netto del valore delle partecipazioni, ammonta ad Euro 405.300.000.

Le tabelle di seguito riportate evidenziano, oltre a quanto già di proprietà del Fondo, anche quanto detenuto attraverso la Partecipazione nella società immobiliare costituita per l'operazione di Via Monte Rosa a Milano (Nuova sede de "Il Sole 24 Ore"). Per questo asset gli esperti indipendenti hanno stimato un valore al 30 giugno 2010 pari ad Euro 193.600.000 (Euro 193.600.000

al 31 dicembre 2009). Il valore della partecipazione della società Stremmata S.p.A. al 30 giugno 2010 è pari ad Euro 76.500.000 (Euro 75.930.000 al 31 dicembre 2009).

Per quanto riguarda la partecipazione in Emporikon S.r.l., il suo valore al 30 giugno 2010 è pari ad Euro 1.600.000 mentre al 31 dicembre 2009 il suo valore era stato azzerato a fronte alle perdite sostenute in passato dalla società. Alla luce di ciò, nel corso del primo semestre 2010, il Fondo ha ripianato parzialmente la perdita della stessa per un importo pari ad € 4.600.000 a fronte della perdita dell'esercizio 2009 di € 4.874.090 garantendo la continuità aziendale alla stessa partecipata.

Tabella 1. Portafoglio del Fondo

Costo di acquisto maggiorato degli oneri connessi all'acquisizione (intero portafoglio oggi presente)	355.533.777
Valutazione al 29 dicembre 2000	179.107.253
Valutazione al 30 giugno 2001	228.273.949
Valutazione al 28 dicembre 2001	233.680.000
Valutazione al 30 giugno 2002	238.760.000
Valutazione al 31 dicembre 2002	246.750.000
Valutazione al 30 giugno 2003	250.220.000
Valutazione al 31 dicembre 2003	272.760.000
Valutazione al 30 giugno 2004	277.450.000
Valutazione al 31 dicembre 2004	352.455.148
Valutazione al 30 giugno 2005	358.658.547
Valutazione al 31 dicembre 2005	360.110.000
Valutazione al 31 dicembre 2006	484.900.000
Valutazione al 31 dicembre 2007	433.300.000
Valutazione al 30 giugno 2008	428.400.000
Valutazione al 31 dicembre 2008	437.600.000
Valutazione al 30 giugno 2009	448.400.000
Valutazione al 31 dicembre 2009	425.900.000
Valutazione al 30 giugno 2010	405.300.000

Tabella 2. Partecipazioni

	Valutazione al 30 giugno 2010	Valutazione al 31 dicembre 2009	Valutazione al 31 dicembre 2008
Stremmata S.p.A.	76.500.000	75.930.000	75.450.000
Emporikon S.r.l.	1.600.000	0	1.650.000
Totale	78.100.000	75.930.000	77.100.000

I valori indicati nella presente tabella riflettono le valutazioni di mercato dell'esperto indipendente alle date indicate.

Tabella 3 – Gli immobili che compongono il portafoglio del Fondo

Immobili
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, 72f
Perugia – Strada Comunale S. Marco 85/A
Milano, Viale Fulvio Testi 327
Roma – Via Dehon, 61
Milano – Via Larga, 23
Piedimonte San Germano, S.S. Casilina
Terni – Via Narni 99
Partecipazioni
Milano – Via Monte Rosa 91

All'interno della tabella 3 è riportato il portafoglio immobiliare del Fondo, tenendo conto della natura contrattuale sottostante gli investimenti immobiliari portati a termine e in corso di attuazione. Sotto la voce "Immobili" sono elencati i cespiti di proprietà del fondo

che sono già stati oggetto di compravendita diretta (dal Venditore al Fondo). Alla voce "Partecipazioni" è riportato l'immobile che è a tutti gli effetti parte del patrimonio del Fondo ma che è posseduto tramite il controllo di una apposita società immobiliare.

Le caratteristiche di ogni singolo immobile sono contenute nelle seguenti schede:

Complesso polifunzionale Roma Via Boncompagni

Localizzazione	Il complesso, sito nel centro storico, occupa un intero isolato ed è nelle immediate vicinanze dell'Ambasciata degli Stati Uniti a poche centinaia di metri dalla centralissima via V. Veneto, sede di prestigiosi alberghi, attività commerciali e di importanti istituzioni pubbliche e private.
Descrizione	Si tratta di un immobile di pregio, con un elevato standard di finiture, composto da più corpi di fabbrica e costituito da 4 piani interrati e da 7 piani fuori terra, oltre al piano terreno.
Anno di costruzione	1971-1979
Tipologia	Complesso polifunzionale: uffici, residenze, residence alberghiero, centro convegni, magazzini e parcheggi interrati.
Consistenza	Superficie Lorda: 46.731 mq
Data di acquisto	2 agosto 2000
Venditore	I.C.C.R.I. – Banca Federale Europea S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 106.906.578 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 148.800.000
Decorrenza del contratto di locazione	2 agosto 2000
Scadenza del contratto di locazione	2 agosto 2012
Conduttore/i	L'immobile è locato alla Società Bipielle Real Estate del Gruppo BPI.
Canone Complessivo annuo	€ 8.521.000 rivalutabile annualmente al 100% dell'indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

Il progetto finalizzato a consentire il collocamento del Residence in una fascia di mercato più elevata dell'attuale, non ha avuto successo in seguito al mancato ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie da parte degli organi preposti. L'accordo stipulato con il conduttore del residence alberghiero prevede che si debba procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione il cui importo annuo è definito dall'Esperto Indipendente.

Sebbene l'Esperto Indipendente abbia indicato il valore del canone da applicare, il conduttore del Residence, contravvenendo a quanto contrattualmente previsto, ha richiesto tramite le vie legali una verifica della congruità del canone richiesto.

Alla data della presente Relazione, il Management di Torre SGR sta valutando delle ipotesi alternative per la valorizzazione dell'intero complesso immobiliare anche attraverso ipotesi di cambio di destinazione d'uso.

**Headquarter BREMBO S.p.A.
Stezzano (BG)**

Localizzazione	La proprietà si trova nelle vicinanze di Bergamo, in una posizione di ottima visibilità in quanto prospetta direttamente su un tratto dell'Autostrada Torino-Venezia, all'altezza del casello di Bergamo.
Descrizione	Gli immobili esistenti, visibili dall'Autostrada, sono stati progettati da uno degli studi di architettura più noti a livello internazionale: Skidmore, Owings & Merrill. Nel maggio 2009 è stato ultimato il progetto di ampliamento del Polo Tecnologico, attraverso la realizzazione un edificio industriale con rampa di risalita. Il Polo Tecnologico è un immobile a destinazione terziario/produttivo caratterizzato da diversi corpi realizzati a sbalzo utilizzando prevalentemente materiali traslucidi e vetro per trasmettere differenti aspetti di trasparenza e continuità con il paesaggio circostante.
Anno di costruzione	1993-1994 2005/2006 ampliamento nuovo Polo Tecnologico 2009 realizzazione nuovo edificio
Tipologia	<ul style="list-style-type: none">• Laboratori tecnologici• Uffici• Fabbricati ad uso ricreativo, per la formazione e per la ristorazione
Consistenza	Superficie Lorda 33.823 mq (comprensivi del nuovo edificio)
Data di acquisto	22 dicembre 2000
Venditore	BREMBO S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 43.900.838 oltre IVA + € 12.180.000 + IVA per la realizzazione del nuovo edificio
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 68.000.000
Decorrenza del contratto di locazione	1° gennaio 2007
Scadenza del contratto	31 dicembre 2018
Conduttore/i	BREMBO S.p.A.
Canone Complessivo annuo	Canone € 4.415.547 indicizzato annualmente al 75% dell'indice ISTAT.

Complesso direzionale Pirelli Milano Bicocca

Localizzazione	Il contesto urbano è sito a nord rispetto al centro di Milano, in area Bicocca, sede storica del Gruppo Pirelli. L'immobile è inserito all'interno del progetto Bicocca, un importante intervento di sviluppo e trasformazione urbanistica in Milano. L'ubicazione dell'area permette un agevole collegamento con la tangenziale di Milano e, attraverso quest'ultima, al sistema Autostradale e agli Aeroporti del capoluogo Lombardo.
Descrizione	L'immobile, ubicato su un'area di circa 31.500 mq, segue i più innovativi criteri di progettazione sfruttando un residuo di archeologia industriale, attorno al quale si sviluppa la nuova struttura in acciaio e cristallo di 12 piani fuori terra.
Anno di costruzione	2001-2003
Tipologia	Direzionale, uffici.
Consistenza	Superficie Lorda: 28.686 mq
Data di acquisto	1° agosto 2003
Venditore	LAMBDA S.r.l.
Prezzo di acquisto	€ 53.779.862 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 69.400.000
Decorrenza del contratto di locazione	1° gennaio 2010
Scadenza del contratto di locazione	31 dicembre 2018 senza possibilità di recesso rinnovabile per altri 9 anni.
Conduttore	Pirelli & C. S.p.A.
Canone Complessivo annuo	€ 4.270.000 indicizzato annualmente al 75% dell'indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

In data 1 febbraio 2010 è stata perfezionata la risoluzione del contratto di locazione in essere con Pirelli RE S.p.A. con effetto dal 31 dicembre 2009 e la contestuale sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con la società Pirelli & C. S.p.A.. Il nuovo contratto di locazione, della durata di 9 anni + 9, ha decorrenza dall'1 gennaio 2010 con un canone annuo pari ad € 4.270.000.

Supermercato PAM Milano Via Tolstoj 61

Localizzazione	Il supermercato è ubicato nella zona sud-ovest di Milano in un contesto caratterizzato dalla presenza di palazzi di dieci e più piani fuori terra a destinazione mista residenziale-terziario realizzati negli anni '60-'70. L'edificio è posizionato in prossimità di uno dei principali assi viari di penetrazione del territorio circostante verso la città, Via Lorenteggio.
Descrizione	<p>L'edificio a pianta rettangolare si sviluppa su due livelli, di cui uno fuori terra destinato a vendita e magazzino, un ammezzato in cui si colloca il locale ad uso ufficio ed un interrato con locali a servizio dell'attività commerciale.</p> <p>Il prospetto principale su Via Tolstoj ha ampie vetrate, sormontate da una fascia metallica orizzontale realizzata con elementi bugnati quadrati. La proprietà presenta un ingresso riservato alla clientela direttamente su Via Tolstoj e un ingresso secondario per lo scarico merci su Via Romagnoli.</p>
Anno di costruzione	1960
Tipologia	Supermercato
Consistenza	Superficie Lorda: 3.271 mq
Data di acquisto	16 luglio 2004
Venditore	Supermercati PAM S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 2.700.000 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 3.400.000
Decorrenza del contratto di locazione	16 luglio 2004
Scadenza del contratto di locazione	15 luglio 2022 senza possibilità di recesso per i primi 12 anni, con possibilità di rinnovo per un periodo di altri 9 anni, cioè fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo annuo	€ 210.708 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM Verona Via Mutilati 3

Localizzazione	L'immobile è ubicato nel centro storico di Verona, a circa 200 mt. di distanza dall'Arena e dai monumenti storici ed artistici di maggior rilevanza. Il tessuto urbano è costituito dalla prevalenza di edifici storici di rappresentanza, ad uso terziario e residenziale e dalla presenza di attività commerciali e ricettive legate ad un notevole flusso di turisti che giornalmente gravitano nel centro cittadino.
Descrizione	<p>La proprietà occupa il piano terreno di un edificio a 5 piani fuori terra. L'intero piano terra è destinato alla vendita di prodotti alimentari con locali annessi quali laboratori, magazzini, celle frigorifere, carico e scarico merci.</p> <p>Il fronte principale è costituito da una serie continua di vetrine sormontate da una fascia di rivestimento esterna in lamiera di alluminio. L'accesso è garantito da un unico ingresso pedonale prospettante Via Mutilati e da un ingresso carraio che conduce a un parcheggio interrato destinato alla clientela.</p>
Anno di costruzione	Costruito agli inizi degli anni '60 è stato oggetto di ristrutturazioni interne nel 2002.
Tipologia	Supermercato
Consistenza	Superficie Lorda: 2.929 mq
Data di acquisto	16 luglio 2004
Venditore	Supermercati PAM S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 3.500.000 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 4.300.000
Decorrenza del contratto di locazione	16 luglio 2004
Scadenza del contratto di locazione	15 luglio 2022 senza possibilità di recesso per i primi 12 anni, con possibilità di rinnovo per un periodo di altri 9 anni, cioè fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo annuo	€ 273.140 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM Pordenone Via Grigoletti 72

Localizzazione	L'immobile è ubicato a circa 1,5 km dal centro storico del comune di Pordenone, nel quadrante nord ovest della città. Il contesto è caratterizzato da immobili a destinazione residenziale di medio livello qualitativo, risalenti agli anni '50/'60.
Descrizione	<p>La proprietà è inserita all'interno di un complesso immobiliare ad uffici. È costituita da una piastra commerciale posta al piano stradale, da parcheggi interrati al primo livello interrato e da posti auto a raso di pertinenza pubblica.</p> <p>Edificio di buon livello architettonico, è caratterizzato da un rivestimento esterno in quadrotti di materiale lapideo e da ampie vetrate a nastro continuo. L'accesso avviene direttamente da Via Grigoletti.</p>
Anno di costruzione	Fine anni '90
Tipologia	Supermercato
Consistenza	Superficie Lorda: 8.766 mq
Data di acquisto	16 luglio 2004
Venditore	Supermercati PAM S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 5.000.000 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 5.800.000
Decorrenza del contratto di locazione	16 luglio 2004
Scadenza del contratto di locazione	15 luglio 2022 senza possibilità di recesso per i primi 12 anni, con possibilità di rinnovo per un periodo di altri 9 anni, fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo annuo	€ 390.199 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM, Strada Comunale San Marco Perugia

Localizzazione	Il supermercato è ubicato in località San Marco a circa 4 km dal centro storico del comune di Perugia e a circa 7-8 km dall'accesso alle principali strade e autostrade. Il contesto, semiperiferico, è prevalentemente residenziale e di recente edificazione. L'edificio è prossimo a un comprensorio di palazzine a destinazione residenziale.
Descrizione	L'edificio si sviluppa su un livello fuori terra destinato prevalentemente all'esposizione e alla vendita ed uno interrato adibito a locali tecnici e parcheggio privato. La struttura portante è in cemento armato; la facciata è caratterizzata da ampie vetrate con infissi in alluminio e vetro. L'accesso alla proprietà è direttamente su strada comunale San Marco.
Anno di costruzione	2000
Tipologia	Supermercato
Consistenza	Superficie Lorda: 4.352 mq
Data di acquisto	16 luglio 2004
Venditore	Supermercati PAM S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 4.200.000 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 4.700.000
Decorrenza del contratto di locazione	16 luglio 2004
Scadenza del contratto di locazione	15 luglio 2022 senza possibilità di recesso per i primi 12 anni, con possibilità di rinnovo per un periodo di altri 9 anni, fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo annuo	€ 327.767 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM Trieste Via Lionello Stock 4

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel quartiere di Roiano, in una zona semicentrale di Trieste, ad ovest rispetto il centro città. Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato in prevalenza da edifici residenziali a più piani e da attività commerciali di vicinato al piano stradale.

Descrizione

La proprietà è inserita in un contesto multifunzionale in cui sono presenti spazi a destinazione commerciale, terziario e residenziale. L'edificio è stato oggetto di recente ristrutturazione mediante un piano di recupero dei vecchi stabilimenti della società di liquori Stock. La proprietà è costituita da una superficie commerciale posta al piano terra con accesso diretto da Via Stock e Via delle Ginestre.

Sono presenti inoltre dei posti auto coperti destinati alla clientela.

Anno di costruzione

Fine dell'800, ristrutturato completamente nel 2000

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 5.414 mq

Data di acquisto

16 luglio 2004

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

€ 4.000.000 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010

€ 4.500.000

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 2004

Scadenza del contratto di locazione

15 luglio 2022 senza possibilità di recesso per i primi 12 anni, con possibilità di rinnovo per un periodo di altri 9 anni, fino al 15 luglio 2031.

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone Complessivo annuo

€ 312.159 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM Trieste Via Miramare 3

Localizzazione

L'immobile è ubicato lungo Viale Miramare a poca distanza dalla stazione ferroviaria e dallo scalo merci marittimo in prossimità di Piazza della Libertà.

Posto in zona semi-periferica a ovest rispetto al centro della città di Trieste, è raggiungibile dalla tangenziale attraverso l'uscita Sistina. Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a più piani e da attività commerciali di vicinato al piano stradale.

Descrizione

La proprietà occupa il piano terra di un edificio a cinque piani fuori terra che accoglie anche uffici.

È costituita da una superficie commerciale posta al piano terra con accesso diretto da Via Miramare. Sono presenti inoltre dei posti auto coperti destinati alla clientela.

Anno di costruzione

Anno 2000

Tipologia

Supermercato

Consistenza

Superficie Lorda: 4.849 mq

Data di acquisto

16 luglio 2004

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

€ 4.100.000 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010

€ 4.600.000

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 2004

Scadenza del contratto di locazione

15 luglio 2022 senza possibilità di recesso per i primi 12 anni, con possibilità di rinnovo per un periodo di altri 9 anni, fino al 15 luglio 2031.

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone Complessivo annuo

€ 319.963 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Immobile a Roma Via Leone Dehon 61

Localizzazione	Il complesso immobiliare è situato a ridosso dell'antico tracciato delle mura Aureliane, a pochi metri dal parco di Villa Doria Pamphili, completamente immerso nel verde e libero da edifici circostanti. L'ingresso principale è situato sulla strada privata Leone Dehon, un altro ingresso è posizionato in Via Casale di San Pio V.
Descrizione	<p>Trattasi di un complesso di 82 appartamenti, suddiviso in due corpi di fabbrica indipendenti, con la possibilità di accogliere giornalmente sino a 214 ospiti.</p> <p>L'immobile principale, costruito negli anni '70, si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre a due interrati adibiti a depositi e garage. L'altro immobile è costituito da un villino dei primi del '900 con terrazze panoramiche. Il piano terra della porzione adibita a Villino ospita un ristorante con servizio bar. Nel giardino all'italiana su cui si prospettano sia il complesso principale che il Villino, trova posto una piscina con annesso solarium. Ai piani interrati sono predisposti dei posti auto a servizio degli ospiti della struttura.</p>
Anno di costruzione	Anni '70 per il corpo principale e primi del '900 per il Villino. L'intero complesso è stato completamente ristrutturato sia internamente che in facciata nel corso del 2003.
Tipologia	Residence
Consistenza	Superficie Lorda 8.487 mq
Data di acquisto	29 settembre 2004
Venditore	La Tedessa S.r.l.
Prezzo di acquisto	€ 15.682.323 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 16.000.000
Decorrenza del contratto di locazione	1° ottobre 2004
Scadenza del contratto di locazione	30 settembre 2013 senza possibilità di recesso rinnovabile per altri 9 anni.
Conduttore/i	Pierre & Vacances Italia operatore nel settore turistico/ricettivo.
Canone Complessivo annuo	€ 1.173.440 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Immobile a Milano Via Larga 23

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel centro storico di Milano a 500 metri da Piazza Duomo, in una posizione di particolare prestigio per le numerose funzioni che vi sono insediate (Comune, Università Statale, Teatro). Esso si affaccia direttamente su Via Larga e su Via Chiaravalle.

Il contesto urbano è caratterizzato dalla prevalenza di uffici e studi professionali nei piani superiori e da negozi ed attività commerciali ai piani terra.

La proprietà è servita viabilisticamente dall'asse di Via Larga e Via Albricci ed è in prossimità anche di C.so di Porta Romana, con direzione radiale verso sud e verso l'imbocco dell'autostrada da cui dista circa 8 km. Al piano terra sono presenti due attività commerciali tra cui la sede dell'Ente Nazionale del turismo marocchino.

Descrizione

La proprietà, la cui edificazione risale agli anni '60, è costituita da un immobile cielo terra di otto piani fuori terra, di cui uno rialzato e tre piani interrati.

Anno di costruzione

1950-1960

Tipologia

residenziale

Consistenza

Superficie Lorda: 2.496 mq (*si tratta dei mq residui ancora da vendere*)

Data di acquisto

26 luglio 2004

Venditore

Lagare S.p.A.

Prezzo di acquisto

€ 25.319.996 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione

Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010

€ 20.400.000 (valore residuo in fase di dismissione)

Aggiornamento semestrale

Al 30 giugno 2010, sono stati sottoscritti complessivamente:

- contratti di vendita per un importo pari a 32,4 milioni di Euro
- preliminari di vendita pari a 7,79 milioni di Euro.

Centro commerciale Integrato “Le Grange” Piedimonte San Germano (FR)

Localizzazione	Il centro commerciale “Le Grange” è situato nel comune di Piedimonte San Germano (FR), in prossimità della SS Casilina, lungo la strada vicinale Mareello. Dista circa 2,5 km dal casello “Cassino” lungo l’autostrada A1 Roma-Napoli.
Descrizione	Il centro si sviluppa su un livello fuori terra ed uno interrato su progetto dello studio Chapman & Taylor. Esso comprende un ipermercato esclusivamente alimentare di circa 6.700 mq e n. 4 medie superfici non alimentari con superficie lorda complessiva di circa 7.104 mq. Completa la struttura una Galleria Commerciale con attività commerciali di vicinato con 60 negozi.
Anno di costruzione	2004-2005.
Tipologia	Centro Commerciale con Ipermercato e Galleria.
Consistenza	Superficie Lorda: 48.562 mq
Data di acquisto	16 marzo 2006
Venditore	Sercom S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 45.087.727 oltre IVA ed oneri connessi all’acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 22.500.000
Decorrenza del contratto di locazione	16 marzo 2006
Scadenza del contratto di locazione	15 marzo 2012
Conduttore/i	L’immobile è locato ad Emporikon S.r.l.
Canone Complessivo annuo	€ 657.312

Aggiornamento semestrale

Proseguono da parte della società di gestione le attività di ricomercializzazione delle unità immobiliari ancora sfitte.

Complesso immobiliare a Milano Via Monte Rosa 91

Localizzazione	Il complesso in oggetto è ubicato nel settore nord-ovest della città a breve distanza dalla Fiera di Milano. Il sito è delimitato da Via Monte Rosa, Via Tempesta, Viale Migliara e da proprietà di terzi sui restanti fronti. L'accessibilità è ottima sia avvalendosi di mezzi di trasporto privati che pubblici.
Descrizione	Il complesso, progettato dall'Arch. Renzo Piano, si articola in 3 corpi di fabbrica ad uso ufficio, disposti ad U attorno ad una corte interna occupata da una collinetta artificiale coperta a verde; i tre piani di cui due interrati sottostanti la collinetta sono adibiti a mensa, depositi e parcheggi.
Anno di costruzione	2004.
Tipologia	Direzionale, uffici.
Consistenza	Superficie Lorda: 86.086 mq
Data di acquisto	27 dicembre 2001
Venditore	Banca Intesa BCI
Termini di vendita	Subentro in un contratto di Leasing Immobiliare con Locat S.p.A. come Concedente per un valore complessivo di € 128.081.310,97; Stremmata S.p.A. svolge il ruolo di utilizzatore del leasing con durata 15 anni e con riscatto finale pari al 20%.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 193.600.000
Decorrenza del contratto di locazione	Il Sole 24 Ore: 01-02-2004 Servizi Aziendali PricewaterhouseCoopers S.r.l. 01-01-2004* Pellegrini S.p.A. per bar: 14-02-2005 Pellegrini S.p.A. per ristorante: 16-03-2005.
Scadenza del contratto di locazione	Il Sole 24 Ore: 31-01-2019 Servizi Aziendali PricewaterhouseCoopers S.r.l. 31-12-2012* Pellegrini S.p.A. per bar: 13-02-2011 Pellegrini S.p.A. per ristorante: 15-03-2011.
Conduttore	Il Sole 24 Ore S.p.A.; PricewaterhouseCoopers; Pellegrini S.p.A. per il ristorante ed il bar interni al complesso.
Canone Complessivo annuo	€ 13.352.959 indicizzato annualmente al 75% dell'indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

Nella relazione di stima redatta dall'esperto indipendente al 30 giugno 2010 la partecipazione in Stremmata S.p.A. è stata valutata in € 76.500.000.

* In data 16 luglio 2010 è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione con PricewaterhouseCoopers mediante risoluzione del vecchio contratto. Il nuovo contratto, al contrario del vecchio che prevedeva un diritto di recesso in qualsiasi momento da parte del conduttore con soli 12 mesi di preavviso, ha durata 9+6 senza possibilità di recesso anticipato per un importo complessivo di € 3.278.000 e decorrenza dal 1 luglio 2010.

Nel corso del mese di Giugno 2010 è stato conferito incarico congiunto alle società Jones lang La Salle e Cushman per la ricerca di un potenziale acquirente dell'immobile.

In data 02 luglio 2010 sono stati versati al Comune di Milano Euro 2,8M quali sanzioni per il cambio di destinazione d'uso intervenuta su parte dell'immobile incrementando la superficie ad uso uffici.

Centro Commerciale Terni Shop Terni

Localizzazione	Il centro commerciale è situato nell'area periferica del Comune di Terni lungo via Narni, direttrice di collegamento tra l'abitato di Terni e quello di Narni facilmente raggiungibile dalle direttrici autostradali Firenze- Roma, Roma- l'Aquila. L'intorno urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio prevalentemente industriale in fase di trasformazione.
Descrizione	La struttura del centro è costituita da un immobile cielo-terra realizzato dal recupero di una vecchia struttura industriale, che si sviluppa su due piani fuori terra e con annessa un'ampia zona a parcheggio.
Anno di costruzione	2006.
Tipologia	Piastra Commerciale.
Consistenza	Superficie Lorda : 4.799 mq
Data di acquisto	27 dicembre 2006
Venditore	Inserco S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 7.232.192 oltre ad IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 6.800.000
Decorrenza del contratto di locazione	27 dicembre 2006
Scadenza del contratto di locazione	26 dicembre 2024
Conduttori	Todi's Acqua & sapone Cinecittà
Canone Complessivo annuo	€ 209.250

Aggiornamento semestrale

Nel mese di luglio 2009 il Conduttore Inserco SpA è stato condannato dal Tribunale di Terni a rilasciare la conduzione dell'immobile e al pagamento dei canoni di locazione non pagati (circa un milione di Euro) oltre agli interessi. In data 23 febbraio 2010 è stato ottenuto il rilascio dell'immobile con contestuale immissione nel possesso.

Nel corso del primo semestre 2010 sono stati rinegoziati i contratti di locazione con i precedenti sub conduttori della Inserco S.p.A. Sono in corso le attività di locazione della media superficie (circa 1.500 mq ancora sfitti).

E' stato raggiunto con la Inserco S.p.A. un accordo mediante il quale, la Inserco si è impegnata la pagamento del proprio debito pari a circa €1,2 milioni.

Immobile a Milano Viale Fulvio Testi 327

Localizzazione	L'immobile è ubicato a cavallo del confine del Comune di Milano e del Comune di Sesto San Giovanni; l'accesso avviene da Viale Fulvio Testi, direttrice di alto scorrimento che collega il capoluogo lombardo all'Autostrada A4 e alla tangenziale Nord. Il contesto urbano nel quale si inserisce il bene è caratterizzato dalla presenza di edifici a prevalente destinazione terziario-commerciale- residenziale. Il quartiere Bicocca servito da molteplici attività commerciali dista un chilometro e mezzo circa dalla proprietà.
Descrizione	La proprietà è stata oggetto di una recente ristrutturazione avvenuta nel 2001; il complesso è composto da 4 edifici, di cui il principale è composto da un piano interrato e cinque piani fuori terra; da un parcheggio interrato con 60 posti auto e un cortile con dei posti auto esterni.
Anno di costruzione	anteriore al 1967, ristrutturato interamente nel 2001
Tipologia	Direzionale, uffici.
Consistenza	Superficie Lorda: mq 9.290
Data di acquisto	18 dicembre 2007
Venditore	IVG Institutional Funds GmbH, società di gestione del Fondo immobiliare di diritto tedesco Spezialfond "Europroperty Fonds".
Prezzo di acquisto	€ 27.349.000 oltre IVA
Valutazione degli esperti indipendenti al 30.06.2010	€ 26.100.000
Decorrenza del contratto di locazione	01 luglio 2006
Scadenza del contratto di locazione	1 luglio 2018; il conduttore ha possibilità di recedere dal contratto a partire dal 1° luglio 2010
Conduttore/i	Sun Microsystems Italia S.p.A.
Canone Complessivo annuo	€ 1.661.096,00 indicizzato annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

Nel corso del mese di luglio 2010 Sun Microsystem in forza di quanto previsto nel contratto di locazione ha inviato lettera di disdetta, con la quale comunica alla proprietà che lascerà la conduzione dell'immobile a far data dal 6 luglio 2011. Torre SGR si è immediatamente operata per la ricerca di un nuovo conduttore.

6. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura del periodo che possono avere effetti sulla gestione

Come già indicato nelle schede degli immobili, relativamente all'immobile sito in Milano – Via Monte Rosa, in data 16 luglio 2010 è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione con PricewaterhouseCoopers mediante risoluzione del vecchio contratto. Il nuovo contratto, al contrario del vecchio che prevedeva un diritto di recesso in qualsiasi momento da parte del conduttore con soli 12 mesi di preavviso, ha durata 9+6 senza possibilità di recesso anticipato per un importo complessivo di € 3.278.000 e decorrenza dal 1 luglio 2010.

Per quanto riguarda l'immobile sito in Milano – Via Fulvio Testi 327, nel corso del mese di luglio 2010 Sun Microsystems in forza di quanto previsto nel contratto di locazione ha inviato lettera di disdetta, con la quale comunica alla proprietà che lascerà la conduzione dell'immobile a far data dal 6 luglio 2011.

7. Operatività poste in essere su strumenti finanziari derivati e strategie seguite dal gestore in tale comparto

Al 30 giugno 2010 non risultano poste in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.



UniCredito Immobiliare Uno

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

RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2010

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2010

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2010		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	157.793.967	27,33	142.444.818	23,77
Strumenti finanziari non quotati	78.100.000	13,53	75.930.000	12,67
A1. Partecipazioni di controllo	78.100.000	13,53	75.930.000	12,67
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	79.693.967	13,80	66.514.818	11,10
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	79.693.967	13,80	66.514.818	11,10
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 quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	405.300.000	70,20	425.900.000	71,06
B1. Immobili dati in locazione	384.900.000	66,67	397.800.000	66,37
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.400.000	3,53	28.100.000	4,69
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'	5.613.089	0,97	12.004.317	2,00
F1. Liquidità disponibile	5.613.089	0,97	11.328.220	1,89
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			676.097	0,11
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.649.692	1,50	18.987.237	3,17
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	272.017	0,05	132.478	0,02
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,87	5.000.000	0,83
G4. Altre	3.377.675	0,58	13.854.759	2,31
TOTALE ATTIVITA'	577.370.305	100	599.349.929	100

**FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2010**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/2010	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.175.047	-7.236.325
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.175.047	-7.236.325
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 quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-18.736	-17.526
L1. Proventi da distribuire	-18.736	-17.526
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-4.077.044	-11.354.641
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-583.188	-164.743
M2. Debiti di imposta	-86.306	-1.756.541
M3. Ratei e Risconti passivi		-2.907.826
M4. Depositi Cauzionali	-27.328	-1.322
M5. Altre	-3.380.222	-6.524.209
TOTALE PASSIVITA'	-11.270.827	-18.608.492
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	566.099.478	580.741.437
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.538,122	3.629,634
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	40,34	0,00

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2010

	Situazione al 30/06/2010		Situazione al 30/06/2009	
A. STRUMENTI FINANZIARI	59.074		4.020.632	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	-55.910		2.798.501	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	-55.910		2.798.501	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	114.984		1.222.131	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	202.930		741.051	
A3.2 utili/perdite da realizzi	68.005		22.170	
A3.3 plus/minusvalenze	-155.951		458.910	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		59.074		4.020.632
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-4.858.678		4.966.245	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	10.844.778		11.099.144	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	427.634			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-14.584.864		-4.968.180	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-867.843		-475.744	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-678.383		-688.975	
Risultato gestione beni immobili		-4.858.678		4.966.245
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
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		-4.799.604		8.986.877

FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2010

	Situazione al 30/06/2010		Situazione al 30/06/2009	
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 CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		-4.799.604		8.986.877
H. ONERI FINANZIARI	-68.858		-157.612	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-68.752		-157.593	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-106		-19	
Risultato netto della gestione caratteristica		-4.868.462		8.829.265
I. ONERI DI GESTIONE	-3.349.179		-3.441.228	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.099.270		-3.168.136	
I2. Commissioni di banca depositaria	-144.632		-147.846	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-22.000		-17.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico			-4.128	
I5. Altri oneri di gestione	-83.277		-104.118	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	30.082		-260.829	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	7		3.633	
L2. Altri ricavi	30.653		373	
L3. Altri oneri	-578		-264.835	
Risultato della gestione prima delle imposte		-8.187.559		5.127.208
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DEL PERIODO		-8.187.559		5.127.208

Elenco dei Beni immobili e Diritti Reali Immobiliari detenuti dal Fondo

Redditività dei beni locati al 30 giugno 2010											
N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda(*)	Canone per m ² su sup.Comm.(**)	Tipo di contratto	1°Scadenza contratto	Locatario	Costo storico (***)	Ipotecate	Ulteriori informazioni
1	Lazio - Roma Via Boncompagni Complesso multifunzionale che occupa un intero isolato (Via Boncompagni, Romagna, Sicilia, Puglia)	Direzionale uffici, residence, parcheggi interrati, residenze	1971 inizio lavori 1979 fine lavori	46.731	241 €/m ²	Gestione	02/08/2012	Bipielle Real Estate (Banca Popolare Italiana)	€ 106.906.578	NO	Il gestore non ha facoltà di recesso
2	Sede Brembo - Viale Europa, 2 Stezzano (BG)	Produttivo	1993/4- 2005/06 ampliamento nuovo polo tecnologico	33.823	151 €/m ²	Affitto	31/12/2018	Freni Brembo S.p.A	€ 56.080.838	NO	Opzione di acquisto a favore del conduttore esercitabile dal 30 giugno 2013 al 31 dicembre 2013
3	Complesso direzionale Bioccca (Mi) - Via Piero e Alberto Pirelli 21	Direzionale uffici	2001/2003	28.686	257 €/m ²	Affitto	31/07/2012	Pirelli & C. S.p.a.	€ 53.779.862	NO	Risolto in data 31.12.2009 il contratto di locazione con Pirelli RE e stipulato un nuovo contratto di locazione della durata di 9 anni con Pirelli & C. SpA
4	Supermercati Pam - Via Tolstoj 61 Milano	Commerciale	1960	3.271	122 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati Pam Spa	€ 2.700.000	NO	Il conduttore non ha facoltà di recesso per i primi 12 anni
5	Supermercati Pam - Via Mutilati 3 Verona	Commerciale	Costruito inizi anni '60 e ristrutturato negli anni 2000	2.929	158 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati Pam Spa	€ 3.500.000	NO	Il conduttore non ha facoltà di recesso per i primi 12 anni
6	Supermercati Pam - Viale Grigoletti 72 Pordenone	Commerciale	Fine anni '90	8.766	84 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati Pam Spa	€ 5.000.000	NO	Il conduttore non ha facoltà di recesso per i primi 12 anni
7	Supermercati Pam - Via Stock 4, Trieste	Commerciale	Fine dell'800, ristrutturato di recente.	5.414	101 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati Pam Spa	€ 4.000.000	NO	Il conduttore non ha facoltà di recesso per i primi 12 anni
8	Supermercati Pam, Via Miramare 3 - Trieste	Commerciale	2000	4.849	127 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati Pam Spa	€ 4.100.000	NO	Il conduttore non ha facoltà di recesso per i primi 12 anni
9	Supermercati Pam, Strada comunale San Marco - Perugia	Commerciale	2000	4.352	136 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati Pam Spa	€ 4.200.000	NO	Il conduttore non ha facoltà di recesso per i primi 12 anni
10	Residence Dehon - Via Dehon 61-63 - Roma	Commerciale	1970 (ristrutturazione completa 2003)	8.487	256 €/m ²	Affitto	30/09/2013	Pierre & Vacances Italia srl	€ 15.682.323	€ 8.120.058	
11	Complesso Direzionale-commerciale, Via Larca 23 Milano	In atto processo di riconversione in destinazione d'uso residenziale	1950/1960	2.496					€ 25.319.996	NO	E' in corso la vendita degli appartamenti
12	Cento Commerciale "Le Grange" Piedimonte San Germano (Fr)	Commerciale	2004/2005	48.562	34 €/m ²	Affitto	16/03/2012	Emporikon Srl	€ 45.087.727	NO	Aperto al pubblico in data 26 Novembre 2009 il nuovo ipermercato.
13	Cento Commerciale "Terni Shop" Terni	Commerciale	2006	4.799	116 €/m ²	Affitto	26/12/2015	Pluri conduttori	€ 7.232.192	NO	Stipulati nuovi contratti di locazione con i conduttori
14	Complesso Immobiliare in Viale Fulvio Testi 327 Milano	Direzionale uffici	Anno 1967 (ristrutturazione completa 2001)	9.290	195 €/m ²	Affitto	01/07/2018	Sun Microsystem Italia SpA	€ 27.349.000	NO	il conduttore ha possibilità di recedere dal contratto con 12 mesi di preavviso a partire dal 1° luglio 2010
Totali									€ 348.758.516		

*) In metri quadrati lordi. Ove si tratti di beni immobili per i quali la volumetria è più significativa della superficie si potrà far riferimento ai metri cubi lordi. Anche l'eventuale canone deve essere riferito ai metri cubi. La circostanza dovrà essere evidenziata.

**) Canone calcolato sulla superficie commerciale determinata sottraendo alla superficie lorda, i locali tecnologici, i cavevi, i vani scale ed ascensore.

***) Importo al netto degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

Prospetto dei beni disinvestiti dal Fondo dall'avvio dell'operatività avvenuta in data 09 dicembre 1999 al 30 giugno 2010:

Immobili disinvestiti	Superficie lorda	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati (c)	Oneri sostenuti (d)	Risultato dell'investimento (e) = (a)+(b)+(c)+(d)
		Data	Costo acquisto (a)		Data	Ricavo di vendita (b)			
Lazio - Roma via Po 28/32	13.962	22/12/00	-38.277.325	41.770.000	02/12/03	48.000.000	2.989.778	-940.708	11.771.745
Sicilia - Misterbianco La Tenutella	378.000	28/06/03	-1.12.019	112.019	25/01/05	1.350.000		-70.160	1.167.821
Lombardia - Stezzano	39.150	22/12/00	-1.965.554	2.325.999	05/12/05	3.500.000		-37.620	1.496.826
Piemonte - Volpiano	11.885	01/07/01	-16.319.356	18.300.000	29/03/06	18.137.502	5.931.595	-209.627	7.540.114
Lombardia-Basiglio	4.260	21/09/04	-5.536.345	6.150.000	29/12/06	8.000.000	1.188.636	-405.715	3.246.576
Lazio- Roma Via Tevere1/A	2.248	22/12/00	-8.276.178	13.360.000	26/12/06	17.500.000	3.875.108	-343.289	12.755.641
Lombardia - Milano Via Darwin, 17	4.465	28/06/01	-9.597.232	11.500.000	16/02/07	12.250.000	4.162.769	-197.622	6.617.915
Rezzato	13.340	28/06/01	-18.033.513	20.100.000	05/04/07	20.600.000	7.840.459	-180.891	10.226.055
Ragusa	23.700	27/10/06	-44.170.000	50.000.000	15/10/07	59.659.107	3.354.778	-531.127	18.312.758
Lombardia-Milano Via Larga (*)	2.976 950	26/07/04 26/07/04	-21.869.331 -7.724.569	20.744.080 7.304.640	30/12/09 30/06/10	24.742.023 8.152.203	893.413 315.886	-3.034.616 -1.359.836	731.489 616.316

(*) La cessione delle unità immobiliari è iniziata nel 2009 e prosegue nel corso del 2010

Allegati

RELAZIONE DI STIMA DEGLI ESPERTI INDIPENDENTI
