



**UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**

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

**RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE**

**AL 30 SETTEMBRE 2009**

## **Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009**

- 1. Premessa**
- 2. Dati identificativi del Fondo**
- 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento**
- 4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento**
- 5. Eventi rilevanti verificatisi alla chiusura del trimestre di riferimento**

## L'ANDAMENTO DEL FONDO IN SINTESI

### 1. Premessa

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2009, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 1999 (Regolamento Emittenti) gli eventi di particolare importanza per il fondo verificatisi nel trimestre di riferimento.

Come già segnalato, 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 immobiliare Unicredito Immobiliare Uno.

### 2. Dati descrittivi del Fondo

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<b>Data di istituzione</b>	15 luglio 2009
<b>Data di inizio operatività</b>	09 dicembre 1999
<b>Durata del Fondo</b>	15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni
<b>Banca depositaria</b>	SGSS S.p.A.
<b>Esperto indipendente</b>	Scenari Immobiliari
<b>Società di revisione</b>	Reconta Ernst & Young S.p.A.
<b>Fiscalità</b>	20% dei proventi distribuiti dal Fondo
<b>Quotazione</b>	Segmento MTF Classe 2, Fondi chiusi di Borsa Italiana S.p.A.
<b>Numero delle quote</b>	160.000
<b>Valore nominale delle quote</b>	€ 2.500 cadauno
<b>Valore unitario delle quote</b>	€ 3.648,019 al 30 giugno 2009
<b>Valore complessivo netto del Fondo</b>	€ 583.683.078 al 30 giugno 2009
<b>Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari</b>	€ 448.400.000 al 30 giugno 2009

### 3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento

#### Andamento del mercato immobiliare

Nel corso del 2009, si è confermato l'andamento negativo dell'economia sia con riferimento al mercato globale che all'area dell'Euro, nell'ambito della quale l'Italia si colloca fra i paesi con un andamento al di sotto della media. E' previsto un calo del Pil a fine anno del 4,3% e anche gli altri indicatori economici sono negativi; alla contrazione del prodotto interno lordo si associa un calo dell'occupazione, una crescita del debito pubblico ed una crisi delle esportazioni.

Le difficoltà economiche hanno avuto un impatto pesante sui mercati immobiliari, penalizzati dal calo generalizzato della domanda di investimenti, dalla crisi del mercato del lavoro e soprattutto dalla crisi del settore bancario che comporta un più difficile accesso al credito.

Durante il terzo trimestre l'attività degli investimenti immobiliari è rimasta limitata, portando il volume investito in Italia dall'inizio dell'anno a un livello poco superiore a 1,9 miliardi di euro, circa il 56% in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Si conferma l'interesse per Milano e Roma, anche se durante il trimestre i due mercati hanno tuttavia registrato un volume modesto.

Gli investimenti a Milano nel trimestre hanno registrato circa 80 milioni di euro, per arrivare a un totale di 860 milioni nei primi nove mesi dell'anno; mentre a Roma il totale investito nel terzo trimestre ha raggiunto 50 milioni di euro, portando il volume totale degli investimenti nella capitale a quasi 450 milioni. Confrontando i volumi totali con lo stesso periodo del 2008, si nota una riduzione comprensibile del 14% per Milano, mentre per la capitale si registra un notevole distacco di circa il 53%.

Probabilmente, la causa principale per la cauta situazione romana rimane la carenza di asset allineati con le aspettative degli investitori. Il settore degli uffici, con il 42% sul totale guida gli investimenti in Italia, seguito dal settore retail con circa il 29%. Situazione difficile per il settore industriale/logistico, che non riesce a riprendere quota e ha registrato il suo risultato peggiore negli ultimi 5 anni: solo un 3% sul volume totale. Buon andamento per il settore alberghiero che registra un 18% sul totale dei nove mesi.

(Fonte: *Interna e DTZ Research*)

### **Fatti di rilievo avvenuti nel trimestre**

Per quanto riguarda gli eventi di particolare importanza verificatisi nel terzo trimestre dell'esercizio in corso, si segnala quante segue:

- ***Immobilabile di Via Larga 23 (Milano) – disinvestimento delle unità immobiliari***

Con riferimento all'immobile sito in Milano - Via Larga 23, è proseguita la ristrutturazione globale dell'edificio. Alla data del 30 settembre 2009 sono stati certificati e pagati 17 Stati Avanzamento Lavori e l'immobile ha pertanto raggiunto uno stato di avanzamento pari al 96 % del totale previsto nel progetto di ristrutturazione.

E' proseguita l'attività di commercializzazione delle unità immobiliari realizzate e/o in corso di realizzazione. Al 30 settembre 2009, sono state raccolte prenotazioni per un importo pari ad oltre il 55% del valore complessivo del listino di vendita.

- ***Centro Commerciale Piedimonte San Germano: lavori di ristrutturazione e apertura dell'ipermercato***

Nell'ambito del piano di rilancio del complesso sono proseguiti i lavori di ristrutturazione finalizzati all'apertura dell'ipermercato.

Al fine di ottimizzare i costi di gestione e per dare un nuovo impulso all'attività di commercializzazione dei negozi del Centro Commerciale è stato conferito nel mese di luglio un nuovo incarico ad una primaria società specializzata nel settore.

- ***Centro Commerciale Terni Shop: sfratto per morosità***

Con riferimento al centro commerciale "Terni Shop", nel corso del mese di luglio si è provveduto a citare il conduttore davanti al Tribunale di Terni per il pagamento dei canoni di locazione scaduti e il contestuale rilascio dell'immobile.

### **Operazioni di finanziamento**

Nel corso del trimestre il debito relativo ai Finanziamenti ipotecari in essere del Fondo, non ha subito variazioni rispetto al 30 giugno 2009.

### **Contratti di locazione nuovi**

Nel corso del trimestre non sono stati stipulati nuovi contratti di locazione.

### **Politiche di investimento**

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.

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

### **4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento**

Nel corso del trimestre il valore della quota del Fondo sul mercato di riferimento ha registrato un trend positivo chiudendo il trimestre a quota euro 2.000,00 riportando un aumento del 17,30% rispetto al 30 giugno 2009, data in cui il valore della quota era pari ad euro 1.705,00.

### **5. Eventi rilevanti verificatisi alla chiusura del trimestre di riferimento**

Per quanto riguarda il centro commerciale La Grange di Piedimonte San Germano (FR), nel corso dei primi giorni del mese di novembre sono terminati i lavori di ristrutturazione. Entro la fine del mese di novembre è prevista la riapertura dell'ipermercato con la conseguente stipula di un nuovo contratto d'affitto di ramo d'azienda della durata di sei anni, prorogabile per ulteriori nove anni.

Con riferimento al centro commerciale "Terni Shop", con sentenza del 27.10.09, il Tribunale di Terni ha condannato il conduttore dell'immobile al pagamento dei canoni di locazione scaduti a tutto il 31 agosto 2009 con i relativi interessi di mora, oltre all'immediato rilascio dell'immobile.

L'Amministratore Delegato

Ing. Paolo Vagnone