

COMUNICATO STAMPA

UNICREDITO IMMOBILIARE UNO: PUBBLICATO IL RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30 SETTEMBRE 2010

Torre SGR S.p.A. comunica che in data odierna è stato approvato e reso pubblico il resoconto intermedio di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno".

Il documento è stato redatto ai sensi dell'art. 154-ter, comma 5, del D.lgs. n. 58/1998 (TUF) applicabile, ai sensi dell'art. 103, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob n. 11971/1999, modificato da ultimo con delibera n. 16850 del 1° aprile 2009, ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato.

Il documento è reperibile sul sito internet di Torre SGR S.p.A., all'indirizzo www.torresgr.com



UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

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

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE

AL 30 SETTEMBRE 2010

Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2010

1. Premessa
2. Dati identificativi del Fondo
3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento
 - a) Andamento dei settori immobiliari di interesse
 - b) Politiche di investimento e di disinvestimento
 - c) Partecipazioni in società immobiliari
 - d) Fatti di rilievo avvenuti nel trimestre
 - e) Operazioni di finanziamento
4. Andamento nel valore della quota nel mercato di riferimento
5. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre di riferimento

1. Premessa

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2010, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il Fondo Unicredito Immobiliare Uno (il "Fondo") verificatisi nel trimestre di riferimento.

2. Dati identificativi del Fondo

Tipologia	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Data di istituzione	15 luglio 1999
Data di inizio operatività	09 dicembre 1999
Durata del Fondo	15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni
Banca depositaria	SGSS S.p.A.
Esperto indipendente	Scenari Immobiliari
Società di revisione	Reconta Ernst & Young S.p.A.
Fiscalità dei partecipanti	In funzione del periodo di maturazione dei proventi distribuiti dal Fondo e della natura del soggetto percettore
Quotazione	Segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles di Borsa Italiana S.p.A.
Numero delle quote	160.000
Valore nominale delle quote	€ 2.500
Valore unitario delle quote	€ 3.538,122 al 30 giugno 2010
Valore complessivo netto del Fondo	€ 566.099.478 al 30 giugno 2010
Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari	€ 405.300.000 al 30 giugno 2010
Valore delle partecipazioni in società immobiliari	€ 78.100.000 al 30 giugno 2010

3. Eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento

a) Andamento dei settori immobiliari di interesse

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 la situazione sembra essere sensibilmente differente; in effetti una discesa dei prezzi meno accentuata 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 degli ultimi mesi questo clima di ripresa si è in parte deteriorato, interrompendo il recupero che si era avviato nella seconda metà dell'anno passato. Nei primi nove mesi del 2010 i segnali positivi sono arrivati 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.

Il mercato immobiliare italiano resta quindi sostanzialmente molto meno attivo che nel periodo 2006/2007. 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 tuttavia della quarta variazione semestrale negativa consecutiva per immobili ad uso abitativo 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

Alla fine dei primi nove mesi dell'anno il mercato direzionale mostra una crescente capacità di assorbire lo stock, specialmente se di nuova costruzione.

Direzionale Milano (Fonte: DTZ Research Italy)

Stock	9,88 milioni di mq(12 milioni compreso hinterland)
Assorbimento dello stock	20.000 mq assorbiti nell'ultimo trimestre rispetto ad un totale di 230.000 mq assorbiti dall'inizio dell'anno
Canoni di locazione(Max)	Centro: 480 €/mq Semicentro: 340€/mq Periferia: 240€/mq
Nuove superfici	Circa 47.000mq di spazi nuovi e 15.000mq completamente ristrutturati

La situazione nella città di Milano vede un aumento dell'assorbimento dello stock rispetto allo stesso periodo del 2009(+55%), un dato che supera le previsioni; il tasso di *vacancy* rimane sostanzialmente stabile rispetto al trimestre precedente(+0.1%) ma è in rialzo rispetto allo stesso periodo del 2009(+1.3%). Durante il 3° trimestre del 2010 le transazioni registrate sono state relativi a superfici

comprese tra 1.000 e 2.500 mq con una media di 470 €/mq. Lo stock di spazi disponibili ha superato complessivamente, per Milano e l'hinterland, il valore di 1 milione di mq.

Direzionale Roma (Fonte: DTZ Research Italy)

Stock	9,8 milioni di mq
Assorbimento dello stock	40.000 mq assorbiti nell'ultimo trimestre rispetto ad un totale di 60.000 mq assorbiti dall'inizio dell'anno
Canoni di locazione(Max)	Centro 380 €/mq Semicentro 320€/mq Periferia 150€/mq

Il mercato direzionale di Roma registra, nonostante il perdurare di tempi molto lunghi nelle trattative, un aumento della domanda nella zona dell'Eur e del relativo assorbimento complessivo; il risultato (+70% 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 620.000 a 600.000. 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).

b) Politiche di investimento e di disinvestimento

La politica di investimento del Fondo prevede un portafoglio costituito da beni immobiliari 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 del periodo considerato il Fondo ha svolto la propria attività nel proprio settore di riferimento, operando anche in via indiretta tramite la gestione delle partecipazioni nelle due società immobiliari in portafoglio interamente detenute.

c) Partecipazioni in società immobiliari

Si rammenta che il Fondo, alla data del 30 settembre 2010, detiene il 100% del capitale sociale delle società Stremmata S.p.A., titolare dei diritti sull'immobile di via Monte Rosa 91, Milano, in virtù di un contratto di leasing con Unicredit Leasing S.p.A., ed Emporikon S.r.l., titolare delle licenze commerciali e conduttrice del centro commerciale Le Grange di Piedimonte San Germano (Fr),

d) 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:

- ***Immobile di Via Monte Rosa, 91 (Milano)***

In data 16 luglio 2010 è stato sottoscritto il nuovo contratto di locazione con PricewaterhouseCoopers S.p.A. mediante risoluzione del vecchio contratto. Il nuovo contratto, al contrario del precedente che prevedeva un diritto di recesso in qualsiasi momento da parte del conduttore con soli 12 mesi di preavviso, ha durata 9+6 anni senza possibilità di recesso anticipato, per un importo complessivo di Euro 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 S.p.A. e Cushman & Wakefield LLP per la ricerca di un potenziale acquirente dell'immobile.

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

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

E' proseguita la dismissione delle singole unità e la sottoscrizione di nuovi preliminari di compravendita.

Al 30 settembre 2010 sono stati sottoscritti complessivamente:

- contratti di vendita per un importo pari a Euro 37,2 milioni;
- preliminari di vendita pari a Euro 5,6 milioni.

per un totale di Euro 42,8 milioni rispetto a Euro 40,2 milioni al 30 giugno 2010.

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

Proseguono le attività di ricommercializzazione delle unità sfitte. Nel trimestre luglio-settembre 2010 sono stati sottoscritti 6 nuovi contratti di locazione, compresa una media superficie, che hanno portato la percentuale di *occupancy* dal 48,7% al 30 giugno 2010 al 67,8% al 30 settembre 2010.

- ***Centro Commerciale Terni Shop: rilascio immobile e nuove locazioni***

Il precedente conduttore non ha rispettato il piano di rientro delle morosità pregresse. Sono quindi state riavviate le procedure di recupero in via giudiziale del credito.

Sono continuate le attività di *reletting* delle unità immobiliari ancora libere così come le attività per il rilascio delle autorizzazioni necessarie alla commercializzazione delle superfici non locate.

e) Operazioni di finanziamento

Nel corso del terzo trimestre 2010 il debito relativo ai finanziamenti ipotecari non ha subito variazioni rispetto al 30 giugno 2010, ed è pari ad Euro 7,175 milioni. Tali finanziamenti sono riferibili all'immobile di proprietà del Fondo sito in Roma – Via Leone Dehon.

La leva finanziaria utilizzata direttamente dal Fondo al 30 settembre 2010 risulta essere inferiore al 2% con riferimento al valore del portafoglio immobiliare in essere al 30 giugno 2010. Tale percentuale è ampiamente al di sotto del livello massimo consentito dalla vigente normativa.

4. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Il valore di mercato della quota del Fondo è passato da un prezzo di riferimento rilevato in data 30 giugno 2010 di Euro 1.940,00 ad un prezzo di riferimento di Euro 1.882,05 rilevato il 30 settembre 2010.

Nel corso del terzo trimestre 2010 l'andamento del valore della quota ha registrato un decremento di circa il 3%.

Il valore medio del prezzo nel periodo di riferimento è stato di Euro 1.915,94, il massimo del periodo è stato di Euro 1.958,89 mentre il valore minimo è stato di Euro 1.882,00.

Per quanto riguarda il volume degli scambi, il periodo in oggetto ha registrato una rilevazione media di 36 quote trattate giornalmente.

5. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre di riferimento

Si informa che il 20 ottobre scorso è entrato in vigore un accordo di riduzione di superficie e di risoluzione del contratto di gestione dell'Immobile sito in Via Boncompagni 71/h, Roma, in essere tra il Fondo UIU e Bipielle Real Estate S.p.A., di cui è stata fornita debita informativa al mercato. L'accordo permetterà al Fondo di intraprendere quanto prima le attività di valorizzazione del complesso immobiliare.

L'Amministratore Delegato
dott. Francesco Colasanti