



UniCredito Immobiliare Uno

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

RELAZIONE SEMESTRALE

AL 30/06/2009

Indice

Relazione degli Amministratori

Andamento del fondo in sintesi

Andamento dei settori immobiliari di interesse

Direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e linee strategiche future

Gli Immobili

- Roma - Via Boncompagni , 71/A
- Stezzano- - Viale Europa, 2 (BG)
- Milano - Viale Piero ed Alberto Pirelli, 21
- Milano - Via Tolstoj, 61
- Verona - Via dei Mutilati, 3
- Pordenone - Via Grigoletti, 72f
- Perugia - Strada Comunale S.Marco 85/A
- Trieste - Via Lionello Stock, 4
- Trieste - Via Miramare, 3
- Roma - Via Leone Dehon, 61
- Milano - Via Larga, 23
- Piedimonte San Germano , S.S. Casilina
- Milano - Via Monte Rosa, 91
- Terni - Via Narni, 99
- Milano - Viale Fulvio Testi, 327

Situazione Patrimoniale

Attività

Passività e netto

Situazione Reddittuale

Ricavi, costi e risultato del periodo

Elenco beni immobili e diritti reali immobiliari

Nota Illustrativa

Criteri di valutazione

L'ANDAMENTO DEL FONDO IN SINTESI

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 del fondo comune d’investimento immobiliare quotato “UniCredito Immobiliare Uno” e di altri 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, è entrata in vigore il 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, appartenente al Gruppo UniCredito Italiano, 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 settore “mercato dei titoli sottili”.

La durata del Fondo è fissata in 15 anni a decorrere dalla data del richiamo degli impegni, 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.

Politiche di investimento 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.

Performance degli investimenti e valore della quota

Il valore di lancio del fondo è stato di 400.000.000 di Euro;

Il valore complessivo netto del Fondo è passato da Euro 578.555.870 al 31 dicembre 2008 ad Euro 583.683.078 alla data della presente relazione semestrale al 30 Giugno 2009; tale variazione, pari ad Euro 5.127.208, rappresenta il risultato del periodo ed è l’effetto combinato prodotto dal risultato positivo della gestione dei beni immobili per Euro 4.966.245, dagli oneri finanziari complessivi per Euro 157.612, oltre che dal risultato positivo della gestione degli strumenti finanziari per Euro 4.020.632 e da oneri di gestione ed altri ricavi ed oneri che complessivamente producono un effetto negativo di Euro 3.702.057. Con riferimento al risultato positivo della gestione degli immobili si evidenzia che tale somma è influenzata dall’effetto negativo delle minusvalenze nette non realizzate derivanti dalla valutazione al valore corrente al 30 giugno 2009 degli immobili in portafoglio, eseguita in base alla relazione di stima redatta dall’Esperto Indipendente, pari ad Euro 4.968.180.

Il valore della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30 giugno 2009 sul numero di quote, corrisponde ad Euro 3.648,019 (Euro 3.615,974 al 31 dicembre 2008)

Il valore di borsa della quota al 30 giugno 2009 risulta essere di Euro 1.705,00 , con una media riferita allo stesso mese pari a 1.723,86 Euro ed una media riferita all’ultimo anno pari ad Euro 1.684,42.

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. Si consiglia quindi di valutare attentamente l’orizzonte temporale di investimento prima dell’acquisto di un fondo immobiliare chiuso.

Andamento dei settori immobiliari di interesse

Lo scenario globale

Nel primo trimestre del 2009 il Pil dei paesi dell’area OCSE è caduto dell’8,3 per cento in ragione d’anno, il secondo trimestre consecutivo di profonda recessione; la flessione dell’attività è stata marcata anche nel resto del mondo. Il commercio internazionale ha registrato una contrazione pari a oltre il 30 per cento in ragione d’anno.

Tuttavia, grazie anche all’azione fortemente espansiva delle politiche monetarie e fiscali dei principali paesi, il ritmo di caduta del prodotto dei paesi avanzati si è attenuato nel secondo trimestre, come emerge dall’andamento della produzione industriale e da alcuni indicatori anticipatori.

Tra le economie emergenti, indicazioni di un miglioramento del quadro congiunturale provengono dall’Asia, mentre persiste la debolezza dell’attività economica nei paesi dell’Europa centrale e orientale. Segnali di una contrazione meno severa sono pervenuti, negli ultimi mesi, anche dal commercio con l’estero di alcuni paesi industriali e delle economie asiatiche.

La riduzione della tendenza recessiva sembra confermato dai mercati finanziari che, dopo aver toccato i minimi nel mese di marzo, hanno registrato consistenti rialzi, riportandosi sui livelli di inizio 2009.

Secondo le proiezioni degli organismi internazionali, l’attività economica mondiale, stabilizzatasi nel secondo trimestre 2009, tornerà a crescere in quelli successivi, seppure inizialmente a ritmi contenuti.

Il mercato immobiliare globale

Nel 2008 gli investimenti immobiliari mondiali sono diminuiti del 59%, passando dal record di mille miliardi di dollari nel 2007 agli attuali 435 miliardi. Per il 2009 le previsioni sono improntate ad un’ulteriore perdita di terreno nei volumi delle attività nell’ordine del 5%, con un trend perdurante di concentrazione sulle transazioni di importo più contenuto, data la remota possibilità che cambino le condizioni del credito.

Negli equilibri internazionali, comunque, l’Europa guadagna la prima posizione per destinazione degli investimenti in immobili (essa rappresenta il 41% dei volumi complessivi), strappando il primato all’America che perde oltre il 70% della propria attività.

La diminuzione dei flussi di investimento abbraccia tutti i mercati mondiali e tocca anche l’Australia (-77%) e non esime l’area dell’Est asiatico che flette del 45%; l’unica area del mercato che parrebbe essere risparmiata dallo tsunami finanziario è rappresentata dal Medio Oriente, che invece ha visto un incremento negli investimenti del 70%.

Focalizzandosi sull’Europa, pur rappresentando questa la maggioranza relativa dei flussi di investimento immobiliare, la mancanza di finanza ha determinato la riduzione degli investimenti immobiliari in maniera massiccia, tanto che si è calcolato che i volumi degli investimenti nel corso del 2008 si siano ridotti in misura del 53% rispetto all’anno precedente, tornando a quota 117 miliardi di euro, un livello comparabile a quello registrato nel 2004.

Lo scenario italiano

Il primo trimestre del 2009 ha segnato un'ulteriore riduzione del tasso tendenziale su base annua delle transazioni rispetto a quello registrato nel quarto trimestre del 2008. Tale andamento ha investito tutte le tipologie immobiliari ed in maniera particolarmente accentuata il settore produttivo. L'andamento trimestrale del 2008 aveva già evidenziato un peggioramento nel corso dell'anno con il tasso tendenziale annuo passato dal -11,9% del primo trimestre al -16,5% del quarto trimestre. Nel primo semestre 2009 il tasso tendenziale si è ulteriormente ridotto, con una media del -18,7%.

Il settore residenziale mostra un calo del 18,7% in linea con l'andamento complessivo, mentre è il settore produttivo quello maggiormente in crisi, con un tasso tendenziale del -33,5%. Il terziario e il commerciale si riducono del 20,6% e del 23,9% rispettivamente, mentre le pertinenze in cui sono conteggiate i magazzini e i posti auto, si riducono in misura inferiore, -16,9%.

Tuttavia, gli operatori immobiliari reputano che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero di compravendite, sia stato ormai raggiunto e che si stia assistendo, semmai, ad un certo ritorno di interesse all'acquisto, motivato dalla possibilità di pagare prezzi più bassi rispetto al passato.

Il tendenziale aggiustamento medio verso il basso dei prezzi degli immobili riflette, però, andamenti diversi per gli immobili di qualità rispetto agli altri; infatti la domanda rimane significativa per immobili a reddito e ben locati o per immobili con caratteristiche tipologiche, impiantistiche ed ubicazionali di qualità, mentre per quelli marginali si assiste alla più forte rarefazione della domanda.

Le aspettative sono migliori per il settore residenziale rispetto a quelle riferite al non residenziale, dove continua a pesare l'incertezza sui tempi, le modalità e l'intensità della possibile ripresa economica. L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, in gran parte affidata a quella che sarà l'evoluzione generale del quadro economico, con crescenti aperture di credito all'ipotesi di un avvio di miglioramento. In tale prospettiva la fase di indebolimento sin qui registrata sul mercato immobiliare dovrebbe arrestarsi verso la fine del 2009, per poi riavviarsi parallelamente al rischiararsi del quadro macroeconomico.

Il mercato terziario

Il settore terziario risulta mediamente in calo già a partire dal 2006, con un decremento che si è andato accentuandosi nel corso del 2008. Nel primo semestre 2009 il calo di compravendite è particolarmente elevato al Nord, -22,8% e nel Sud, -19,7%, leggermente inferiore nel Centro, -15,3%.

L'indice semestrale dal primo semestre 2007, mostra andamenti simili per le macro aree che convergono verso un calo di compravendite tendenziale del biennio intorno al 30%.

Tra le principali province, risulta particolarmente elevato il decremento di compravendite nel primo semestre 2009 delle province di Napoli, -51%, di Torino, -45% e di Firenze, -31,8%. Nelle province di Milano (-19%), Bologna (-16,2%) e Palermo (-20,2%), il mercato degli uffici mostra una flessione meno importante. L'unica provincia con una crescita delle compravendite di uffici risulta quella di Genova, +9,7% mentre in quella di Roma il numero di compravendite è rimasto invariato.

Il mercato commerciale

Il settore commerciale conferma il trend negativo già evidenziato a partire dal 2006, con un netto peggioramento nel corso del 2008 analogamente a tutti i settori.

Nel primo semestre 2009 si registra un forte decremento pari mediamente a -24% circa, con il calo maggiore nel centro, -27,4%, e quello inferiore nel Sud, -17,2%.

Anche per questo settore il calo del primo semestre 2009 rispetto all'analogo periodo del 2007 si aggira intorno al 30%.

Le principali province risultano tutte in calo nel primo semestre 2009. Vanno meno peggio le province del Sud, Napoli (-3,1%) e Palermo (-2,6%), mentre per le altre province si va dal -10,5% di Torino, alla riduzione del -25% della provincia di Roma e del -30% della provincia di Milano. Le province di Firenze (-34%), Bologna (-36,7%) e Genova (-46,7%) sono quelle con il tasso tendenziale maggiormente negativo.

Il mercato logistico e produttivo

Il settore produttivo che nel quinquennio 2004-2008 aveva mostrato una migliore tenuta di mercato, in paragone con gli altri settori, e che aveva concluso il 2008 con il decremento inferiore, nel primo semestre

2009 è invece quello che subisce la maggior contrazione del volume di compravendite, mediamente -33,5% in tutte le macro aree.

Il mercato di questo settore continua ad essere fortemente concentrato nel Nord, con il 70% delle compravendite che avviene in quest'area. L'andamento dell'indice semestrale segnala il crollo dell'ultimo semestre che porta anche questo settore ad un calo medio intorno al 30% rispetto al primo semestre 2007 per tutte le macro aree.

Tra le principali province, è quella di Milano che continua a detenere il primato di compravendite, anche se in netto calo già dal 2007, e con l'ulteriore peggioramento registrato nel primo semestre 2009 con il 32,2% di compravendite in meno.

Nel primo semestre 2009 il calo maggiore del settore produttivo si registra per la provincia di Napoli, -45% circa; anche la provincia di Torino, che aveva mostrato una maggiore stabilità del mercato del settore, nell'ultimo semestre vede quasi dimezzare le compravendite registrate nel secondo trimestre 2008.

Per le altre province si segnala la crescita di quella di Palermo, +80% circa, confermando, comunque, un andamento che era stato positivo anche nel 2008, in controtendenza con l'andamento generale.

Tutte le altre province risultano ancora in forte decremento, superiore al 35%, per quelle di Bologna, Roma e Firenze, mentre per la provincia di Genova il calo è più contenuto, -18%circa.

Il mercato residenziale

Analizzando il settore residenziale per macroaree geografiche, risulta evidente che nel secondo trimestre 2009 il calo di compravendite del settore è maggiore nel nord (-20,6%) ed appena più contenuto nel centro (-16,9%) e nel sud (-16,0%). Si conferma che la contrazione del mercato residenziale risulta più marcata nei comuni non capoluogo, dopo un lungo periodo in cui si era assistito, invece, ad una crescita rilevante del settore proprio nei comuni minori.

Infatti, mentre il mercato delle città diminuisce del 15,8% mediamente (con un massimo per le città del Nord del -17,6%), nei comuni minori la contrazione del mercato sfiora mediamente il 20%, con punte maggiori sempre nel Nord (-22% circa) e nel centro (-19,4%) ed inferiori per il Sud (-16,2%).

Scendendo nel dettaglio delle singole città, il risultato peggiore si registra a Milano, -20,3% sul secondo trimestre 2008 e nella provincia di Bologna, -22%, per i comuni non capoluogo. Tuttavia il mercato residenziale di alta qualità continua a mantenere buone performance, come dimostrato dall'andamento delle vendite degli appartamenti dell'immobile di Via larga di proprietà del Fondo.

La città di Genova è quella con il tasso tendenziale annuo del secondo trimestre 2009 meno negativo, -4,2%, ma è da tenere presente il forte calo di compravendite già subito negli anni 2004-2008. Roma e Firenze si collocano leggermente sopra la media con un calo intorno all'11,5%. Per quanto riguarda le rispettive province, quella di Roma perde il 15,3% e quella di Firenze si limita ad un -11,2%, in linea con il capoluogo.

La città di Torino, con un mercato molto stabile fino al 2007, ed in sensibile decrescita già nel 2008, perde ancora una quota del 13,7% nel secondo trimestre 2009. La relativa provincia, dove il mercato nel 2007 era rimasto stabile, aveva subito un primo rallentamento nel 2008 e nel secondo trimestre 2009 vede un forte calo pari al 21%. Per Napoli (-12,6%) e provincia (-13,7%) la perdita di quota è inferiore all'andamento medio, ma è da tener conto, anche in questo caso, del sensibile ridimensionamento del mercato residenziale già iniziato da parecchi anni. Palermo (-19,6%) e provincia (-21,8%) mostrano un andamento fortemente negativo, ma è da tener presente la miglior tenuta del mercato negli anni precedenti.

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

Le politiche di investimento

Nel corso del primo semestre 2009 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.

Come indicato nel prospetto informativo a suo tempo diffuso, l'attività del Fondo è finalizzata a costituire e gestire un portafoglio di immobili prevalentemente non residenziali. Pertanto il Fondo ha operato fino ad oggi mirando ad acquisire, mettere a reddito e, qualora conveniente, anche vendere immobili a destinazione uffici, residenze per anziani, logistica e immobili per uso produttivo, nonché spazi commerciali per la grande distribuzione. Tra gli immobili in portafoglio vi è anche una piccola quota di residenze ad uso primario. Ciò non esclude che in alcune fasi della vita del Fondo le destinazioni d'uso residenziali possano assumere un peso anche consistente.

Come richiesto dalle Autorità competenti (Banca d'Italia e Consob) alle società di gestione del risparmio che gestiscono fondi immobiliari, la società di gestione del Fondo UniCredito Immobiliare Uno 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 il resto 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 PIM a Torre avvenuto il 10 aprile 2009 non ha comportato una modifica nel corso del primo semestre del 2009 dell'asset allocation del Fondo, rispetto al semestre precedente.

Nell'interesse dei partecipanti al Fondo, la gestione dello stesso da parte di Torre sarà sempre flessibile e aperta, per cogliere tutte le opportunità di mercato che si dovessero presentare, incluse particolari nicchie di mercato globalmente indicate con il termine "altro". Rispetto allo stesso periodo dello scorso anno il Fondo non ha effettuato alcun nuovo investimento e disinvestimento ma ha proceduto a dar seguito agli impegni già presi da parte del gestore precedente nel corso dell'anno 2008.

Anche per il secondo semestre del 2009 la gestione di Torre sarà orientata a perseguire le linee di asset allocation come definita nel rendiconto annuale al 31 dicembre 2008. Sarà comunque cura di Torre SGR aggiornare la politica di investimento e le strategie future sin dal prossimo rendiconto annuale al 31 dicembre 2009 in base alle mutate condizioni del mercato immobiliare e alle esigenze stesse del Fondo.

Tenuto conto del principio indicato nel prospetto informativo per cui il Fondo ha la possibilità di operare "ovunque in Italia e all'estero", il CdA della Società di Gestione ha inteso indicare orientativamente la seguente distribuzione geografica a tendere, in linea con quanto già definito nel corso del 2005 :

50% Nord (35% Nord-Ovest e 15% Nord-Est)

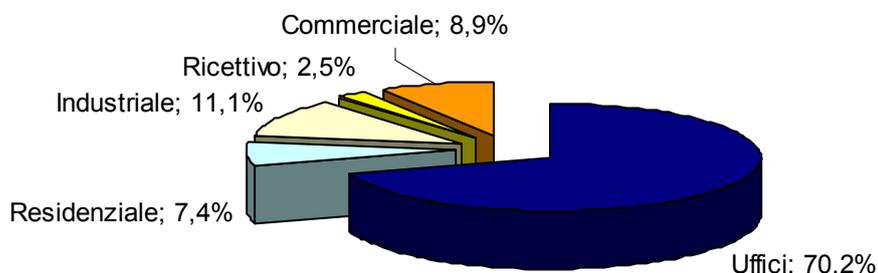
40% Centro

10% Sud e Isole

0% Estero

Di seguito si riporta l'effettiva asset allocation del Fondo al 30 giugno 2009;

Fondo Unicredito Immobiliare Uno
Asset Allocation su valore immobili al 30 Giugno 2009



Sul lato degli impegni già presi da parte del precedente gestore, si è proceduto a dar seguito alle seguenti operazioni:

- 1) riconoscimento di Euro 12.180.000 al 30 giugno 2009 a seguito dell'ultimazione di un nuovo edificio presso il complesso della Brembo denominato "Kilometro Rosso", sito in Stezzano (Bg) a fronte di un canone di locazione aggiuntivo pari al 7% dell'importo pagato;
- 2) impegno di Euro 12.000.000 per realizzare la riqualificazione dell'immobile di via Larga 23, Milano, di tale cifra sono già stati spesi al 30.06.2009 Euro 8.207.705 tra acconto e stato avanzamento lavori. L'ultimazione dei lavori è prevista entro la fine del 2009. Contemporaneamente è stata avviata la commercializzazione delle residenze. Al 30 giugno 2009 sono stati siglati preliminari di vendita per circa Euro 29 milioni pari al 50,2% dei mq disponibili;
- 3) impegno di una somma di circa Euro 7.500.000,00 per la riqualificazione dell'immobile ad uso residence nell'isolato di via Boncompagni a Roma. L'importo esatto dell'impegno sarà definito una volta completato entro la fine del 2009 l'iter progettuale e autorizzativo;
- 4) con riferimento al centro commerciale La Grange sito in Piedimonte San Germano (FR), nell'ottica di un piano di rilancio del complesso, nel mese di dicembre 2008 è stato stipulato un contratto preliminare di affitto di ramo d'azienda che prevede tra l'altro la realizzazione di lavori di adeguamento edili e tecnico oltre all'acquisto delle attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività commerciale. Il concretizzarsi dello stesso, inizialmente previsto entro il mese di maggio 2009, avrà efficacia nell'ultimo trimestre del 2009.

Durante l'intero anno 2008, così come nel corso del primo semestre del 2009, il Fondo non ha operato modifiche dell'asset allocation.

Le realizzazioni dell'asset allocation immobiliare ha seguito tre criteri guida, che danno al Fondo dei caratteri di assoluta qualità:

- selezione ed equilibrio dei settori economici. Ciò si esplica con l'equilibrio all'interno del Fondo dei comparti immobiliari che offrono le migliori redditività sia attualmente che in prospettiva;
- selezione delle localizzazioni. Gli asset immobiliari del Fondo sono localizzati nelle città e nelle zone ritenute migliori per il campo di attività economica dei conduttori;

- selezione dei conduttori. Gli immobili del Fondo sono affittati a conduttori selezionati e riconosciuti come leader di mercato nei loro rispettivi campi di attività tali conduttori offrono naturalmente buone garanzie di affidabilità economica e di prestigio aziendale.

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 : oltre agli italiani 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), anche lo studio inglese Chapman & Taylor (Centri Commerciali Integrati “Le Grange” a Piedimonte San Germano (Frosinone);
- lista di conduttori che annovera aziende leader di mercato tra cui:

Bipielle Real Estate S.p.A.

Brembo

Euronics

Il Sole 24 Ore

Pierre & Vacances

Price WaterHouse Coopers e società collegate

Pirelli & C. Real Estate

Sun Microsystems

Supermercati PAM

Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2009 il portafoglio immobiliare ammonta ad Euro 448.400.000.

Le tabelle di seguito riportate evidenziano, oltre a quanto già ad oggi in proprietà al Fondo, anche quanto detenuto come 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 2009 pari a Euro 78.750.000. Per quanto riguarda la società Emporikon S.r.l. si noti che gli esperti indipendenti hanno stimato un valore al 30 Giugno 2009 pari a € 2.170.000 .

Tabella 1 – Patrimonio immobiliare secondo i valori di perizia (euro)

Portafoglio del Fondo	Costo di acquisto maggiorato degli oneri connessi all'acquisizione (intero portafoglio oggi presente)	Valutazione al 29 dicembre 2000 (senza Immobili Anni Azzurri)	Valutazione al 30 giugno 2001	Valutazione al 28 dicembre 2001	Valutazione al 30 giugno 2002	Valutazione al 31 dicembre 2002
Totale	355.533.777	179.107.253	228.273.949	233.680.000	238.760.000	246.750.000

Portafoglio del Fondo	Valutazione al 30 giugno 2003	Valutazione al 31 dicembre 2003	Valutazione al 30 giugno 2004	Valutazione al 31 dicembre 2004	Valutazione al 30 giugno 2005	Valutazione al 31 dicembre 2005
Totale	250.220.000	272.760.000	277.450.000	352.455.148	358.658.547	360.110.000

Portafoglio del Fondo	Valutazione al 31 dicembre 2006	Valutazione al 31 dicembre 2007	Valutazione al 30 giugno 2008	Valutazione al 31 dicembre 2008	Valutazione al 30 giugno 2009
Totale	484.900.000	433.300.000	428.400.000	437.600.000	448.400.000

Tabella 2 – Partecipazioni

	Valutazione al 30 giugno 2008	Valutazione al 31 dicembre 2008	Valutazione al 30 giugno 2009
Società Stremmata S.p.A.	73.750.000	75.450.000	78.570.000
Società Emporikon	2.040.000	1.650.000	2.170.000
Totale	75.790.000	77.100.000	80.740.000

I valori indicati nella presente tabella riflettono le valutazioni di mercato dell'esperto indipendente alle date indicate. All'interno dei prospetti contabili alla voce "B3" vengono invece riportati gli "acconti prezzo" pagati al valore nominale.

Tabella 3 – Gli immobili che compongono il portafoglio del Fondo

Immobili
Roma – Via Boncomapagni 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.

2009 e le prospettive per il futuro

Il primo semestre del 2009, pur in presenza di deboli segnali di ripresa, ha fatto registrare in Italia un perdurare della situazione di incertezza dovuta alla carenza di liquidità ed alla bassa fiducia degli istituti di credito nel finanziare nuovi investimenti.

In questo scenario Torre Sgr, gestore del Fondo dal 10 aprile del 2009, ha mantenuto per i primi mesi di gestione, dal 10 aprile al 30 giugno 2009, la medesima politica gestionale già avviata da PIM e volta al mantenimento dell'attuale livello di redditività e di valore del portafoglio immobiliare.

In un momento di crisi generalizzata dell'economia e in particolar modo del settore immobiliare, il mantenimento degli attuali livelli di redditività rappresenta un elemento indispensabile per poter affrontare al meglio i prossimi anni che vedranno il Fondo impegnato sia sul fronte dei disinvestimenti che, qualora le condizioni lo consentano, anche dal lato degli investimenti.

Il Fondo continuerà a valutare con attenzione ogni possibile operazione che possa generare un incremento di redditività per i sottoscrittori.

UniCredito Immobiliare Uno

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

Relazione semestrale al 30 giugno 2009

GLI IMMOBILI

Complesso polifunzionale a 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, centro convegni, magazzini e parcheggi interrati.
Consistenza	Superficie Lorda: 46.731 mq Superficie Commerciale: 35.323 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 30-06-09	€ 154.300.000
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 al 30.06.2009	€ 8.521.056 rivalutabile annualmente al 100% dell'indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

E' allo studio il progetto per la riconversione alberghiera della porzione immobiliare attualmente adibita a residence alberghiero.

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 dicembre 2006 è stato terminato e consegnato a Pioneer l'ampliamento del nuovo Headquarter Brembo progettato dall'architetto Jean Nouvel e situato in prossimità dell'edificio esistente (cd Polo Tecnologico"). Si tratta di 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• Aree fabbricabili• Aree in corso di edificazione
Consistenza	Superficie Lorda 38.527 mq (comprensivi del nuovo edificio) Superficie Commerciale 29.094 mq
Data di acquisto	22 dicembre 2000
Venditore	BREMBO S.p.A.
Prezzo di acquisto	€ 43.900.838 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.
Valutazione degli esperti indipendenti al 30-06-09	€ 72.000.000
Decorrenza del contratto di locazione	1° gennaio 2007
Scadenza del contratto	31 dicembre 2018
Conduttore/i	BREMBO S.p.A.
Canone Complessivo	Canone € 4.415.547 rivalutabile annualmente al 75% dell'indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

E' stato ultimato il progetto di ampliamento del Polo Tecnologico che prevedeva la realizzazione un edificio industriale con rampa di risalita. L'importo per la realizzazione dell'edificio è stato pari a 12.180.000 Euro ed è stato corrisposto a Brembo dal fondo Unicredito Immobiliare Uno in data 30 giugno 2009. L'edificio è stato locato a Brembo ad un canone corrispondente alla percentuale dell'7%, del costo di costruzione dell'edificio a partire dall'1 ottobre 2009. Contestualmente si è provveduto a modificare l'originale contratto di locazione che adesso prevede una durata di 12 anni (scadenza 31.12.2018) senza possibilità di recesso per il conduttore.

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 ed alle Aeroportazioni 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 Superficie Commerciale: 16.524 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 30.06.09	€ 72.600.000
Decorrenza del contratto di locazione	1° agosto 2003
Scadenza del contratto di locazione	31 luglio 2012 senza possibilità di recesso rinnovabile per altri 9 anni.
Conduttore	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.
Canone Complessivo	€ 4.244.698 rivalutabile annualmente al 75% dell'indice ISTAT.

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.</p> <p>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 Superficie Commerciale: 1.731 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 30.06.09	€ 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	€ 210.708 rinnovabile annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM Verona

Via Mutilati 3

Localizzazione	<p>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.</p> <p>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.</p>
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 prospiciente 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 Superficie Commerciale: di 1.733 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 30.06.09	€ 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	€ 273.140 rinnovabile 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	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. 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.
Anno di costruzione	Fine anni '90
Tipologia	Supermercato
Consistenza	Superficie Lorda: 8.766 mq Superficie Commerciale: 4.670 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 30.06.09	€ 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, cioè fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo	€ 390.199 rinnovabile 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 Superficie Commerciale: 2.429 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 30.06.09	€ 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, cioè fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo	€ 327.767 rinnovabile 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 Superficie Commerciale: 3.093 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 30.06.09	€ 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, cioè fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo	€ 312.159 rinnovabile annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Supermercato PAM Trieste

Via Miramare 3

Localizzazione	<p>L'immobile è ubicato lungo Viale Miramare a poca distanza dalla stazione ferroviaria e dallo scalo merci marittimo in prossimità di Piazza della Libertà.</p> <p>Posto in zona semi-periferica a ovest rispetto al centro della città di Trieste, è raggiungibile dalla tangenziale attraverso l'uscita Sistina.</p> <p>Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a più piani e da attività commerciali di vicinato al piano stradale.</p>
Descrizione	<p>La proprietà occupa il piano terra di un edificio a cinque piani fuori terra che accoglie anche uffici.</p> <p>È costituita da una superficie commerciale posta al piano terra con accesso diretto da Via Miramare.</p> <p>Sono presenti inoltre dei posti auto coperti destinati alla clientela.</p>
Anno di costruzione	Anno 2000
Tipologia	Supermercato
Consistenza	Superficie Lorda: 4.849 mq Superficie Commerciale: 2.510 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 30.06.09	€ 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, cioè fino al 15 luglio 2031.
Conduttore/i	Supermercati PAM S.p.A.
Canone Complessivo	€ 319.963 rinnovabile 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	Trattasi di un complesso di 82 appartamenti, suddiviso in due corpi di fabbrica indipendenti, con la possibilità di accogliere giornalmente sino a 214 ospiti. 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.
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 6.995 mq Superficie commerciale 4.610 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 30.06.09	€ 16.200.000
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	€ 1.173.440 rinnovabile annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.

Immobile a Milano

Via Larga 23

Localizzazione	<p>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.</p> <p>Il contesto urbano è caratterizzato dalla prevalenza di uffici e studi professionali nei piani superiori e da negozi ed attività commerciali ai piani terra.</p> <p>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</p>
Descrizione	<p>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.</p>
Anno di costruzione	1950-1960
Tipologia	residenziale
Consistenza	Superficie Lorda: 9.301 mq Superficie Commerciale: di 7.000 mq
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 30.06.09	€ 47.600.000
Scadenza del contratto di locazione	Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere. Mediamente la scadenza è prevista a fine 2009.
Conduttore/i	Locato in minima parte

Aggiornamenti semestrali

Attualmente l'immobile è oggetto di un intervento di ristrutturazione che prevede la realizzazione di circa 60 appartamenti. L'importo previsto per il completamento dei lavori è di Euro 12.000.000. Di tale cifra sono già stati spesi al 30.06.2009 Euro 8.207.705 tra acconto e stato avanzamento lavori. L'ultimazione dei lavori è prevista entro la fine del 2009. Al 30 giugno 2009 sono stati siglati preliminari di vendita pari al 50,2% dei mq disponibili.

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 Marello. Dista circa 2,5 km dal casello “Cassino” lungo l’autostrada per l’Aquila.
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 Superficie Commerciale: 19.485 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 30.06.09	€ 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	€ 657.312

Aggiornamenti semestrali

Il Centro Commerciale “Le Grange” al 30 giugno 2009 presenta 27 punti di vendita ancora aperti. Lo scorso dicembre 2008 è stato sottoscritto un contratto preliminare d’affitto per la gestione dell’ipermercato la cui apertura inizialmente prevista il 15 maggio 2009 è stata posticipata all’ultimo trimestre dell’anno in corso.

.A far data dal 30 giugno 2009 è stato conferito un nuovo incarico alla società Agorà Srl per la gestione e ri-commercializzazione del Centro.

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: 69.811 mq Superficie Commerciale: 53.801 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%.
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. 31-12-2015 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	€ 13.433.468 rinnovabile annualmente al 75% dell'indice ISTAT.

Aggiornamento semestrale

Nella relazione di stima redatta dall'esperto indipendente al 30.06.09 la partecipazione in Stremmata S.p.A. è stata valutata in € 78.570.000.

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 Superficie Commerciale: 4.012 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 30.06.09	€ 7.500.000
Decorrenza del contratto di locazione	27 dicembre 2006
Scadenza del contratto di locazione	26 dicembre 2024
Conduttore	Inserco S.p.A.
Canone Complessivo	€ 466.236

Aggiornamento semestrale

E' stata avviata l'attività di recupero dei canoni di locazione non corrisposti dal conduttore.

Immobile a Milano

Viale Fulvio Testi 327

Localizzazione	<p>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.</p> <p>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.</p>
Descrizione	<p>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.</p>
Anno di costruzione	anteriore al 1967, ristrutturato interamente nel 2001
Tipologia	Direzionale, uffici.
Consistenza	Superficie Lorda: mq 9.290 Superficie Commerciale: mq 8.500
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 30.06.09	€ 28.400.000
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	€ 1.661.096,00 rinnovabile annualmente al 75% dell'Indice ISTAT.



Unicredito Immobiliare Uno

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

RELAZIONE SEMESTRALE

AL 30/06/2009

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2009**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2009		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	128.586.862	21,40	140.114.536	23,68
Strumenti finanziari non quotati	80.740.000	13,44	77.100.000	13,03
A1. Partecipazioni di controllo	80.740.000	13,44	77.100.000	13,03
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	47.846.862	7,96	63.014.536	10,65
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	47.152.853	7,85	62.382.688	10,54
A8. Parti di O.I.C.R.	694.009	0,12	631.848	0,11
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	448.400.000	74,62	437.600.000	73,97
B1. Immobili dati in locazione	448.400.000	74,62	437.600.000	73,97
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	5.483.468	0,91	3.646.818	0,62
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	5.483.468	0,91	3.646.818	0,62
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	6.042.193	1,01	790.954	0,13
F1. Liquidità disponibile	6.042.193	1,01	790.954	0,13
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	12.386.600	2,06	9.436.255	1,60
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	197.712	0,03	561.162	0,09
G3. Risparmio di imposta	6.760.909	1,13	5.000.000	0,85
G4. Altre	5.427.979	0,90	3.875.093	0,66
TOTALE ATTIVITA'	600.899.123	100	591.588.563	100

RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2009

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/09	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.295.822	-7.353.589
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.295.822	-7.353.589
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	-17.526	-17.526
L1. Proventi da distribuire	-17.526	-17.526
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-9.902.697	-5.661.578
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-58.265	-301.865
M2. Debiti di imposta		-247.598
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.792.180	-3.374.726
M4. Depositi Cauzionali	-1.302	-1.321
M5. Altre	-6.050.950	-1.736.068
TOTALE PASSIVITA'	-17.216.045	-13.032.693
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	583.683.078	578.555.870
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.648,019	3.615,974
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	0,00	73,75

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 30/06/2009		Situazione al 30/06/2008	
A. STRUMENTI FINANZIARI	4.020.632		3.888.257	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	2.798.501		3.027.696	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	2.798.501		3.027.696	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	1.222.131		860.561	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	741.051		1.411.547	
A3.2 utili/perdite da realizzati	22.170		-111.273	
A3.3 plus/minusvalenze	458.910		-439.713	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		4.020.632		3.888.257
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	4.966.245		4.829.358	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	11.099.144		12.078.185	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI				
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-4.968.180		-5.924.610	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILIARI	-475.744		-490.139	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILIARI	-688.975		-834.078	
Risultato gestione beni immobili		4.966.245		4.829.358
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 realizzati				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		8.986.877		8.717.615

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE REDDITUALE**

	Situazione al 30/06/2009		Situazione al 30/06/2008	
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		8.986.877		8.717.615
H. ONERI FINANZIARI	-157.612		-219.125	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-157.593		-215.786	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-19		-3.339	
Risultato netto della gestione caratteristica		8.829.265		8.498.490
I. ONERI DI GESTIONE	-3.441.228		-3.387.057	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.168.136		-3.119.976	
I2. Commissioni di banca depositaria	-147.846		-145.599	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-17.000		-16.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-4.128		-32.334	
I5. Altri oneri di gestione	-104.118		-73.148	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-260.829		29.978	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	3.633		39.418	
L2. Altri ricavi	373		13.058	
L3. Altri oneri	-264.835		-22.498	
Risultato della gestione prima delle imposte		5.127.208		5.141.411
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO		5.127.208		5.141.411

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DEL FONDO:

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda ¹	Redditività dei beni locati						
					Canone ² per m ² su sup.Com m.	Tipo di contratto	1°Scadenza contratto	Locatario	Costo storico ³	Ipotecche	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	38.527	151 €/m ²	Affitto	31/12/2018	Freni Brembo S.p.A	€ 43.900.838	NO	Opzione di acquisto a favore del conduttore con effetto a partire dal 1° gennaio 2010, e fino al 30 giugno 2010 e dal 30 giugno 2013 al 31 dicembre 2013
3	Complesso direzionale Bicocca (Mi) – Via Piero e Alberto Pirelli 21	Direzionale uffici	2001/2003	28.686	257 €/m ²	Affitto	31/07/2012	Pirelli & C. Real Estate S.p.a.	€ 53.779.862	NO	
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	135 €/ 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)	6.995	255 €/ m ²	Affitto	30/09/2022	Pierre & Vacances Italia srl	€ 15.682.323	€8.120.058	Novi anni di locazione garantiti
11	Complesso Direzionale-Commerciale, Via Larga 23 Milano	In atto processo di riconversione in destinazione d'uso residenziale	1950/1960	9301					€ 25.319.996	NO	In ristrutturazione
12	Centro 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	
13	Centro Commerciale "Terni Shop" Terni	Commerciale	2006	4.799	116 €/ m ²	Affitto	26/12/2015	Inserco Spa	€ 7.232.192	NO	
14	Complesso Immobiliare in Viale Fulvio Testi 327 Milano	Direzionale uffici	Ante 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 a partire dal 1° luglio 2010
Totali									€ 348.758.516		

¹ 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.

² Canone calcolato sulla superficie commerciale determinata sottraendo alla superficie lorda, i locali tecnologici, i cavei, i vani scala ed ascensore.

³ Importo al netto degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

**Prospetto dei beni immobili disinvestiti dal Fondo dall'avvio dell'operatività avvenuta in data 09/12/1999
al 30/06/2009**

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	-112.019	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 Teverel/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

NOTA ILLUSTRATIVA

Criteri di valutazione

Forma e contenuto

La relazione semestrale è composta da una situazione patrimoniale, da una sezione reddituale, dalla nota illustrativa ed è accompagnata dalla relazione degli Amministratori.

La relazione è stata redatta secondo le disposizioni previste dal provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 14 Aprile 2005.

Tutti gli importi indicati nei prospetti sono espressi in unità di Euro, ove non diversamente indicato.

Principi contabili

Nella redazione della relazione semestrale del fondo sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni di investimento ed i criteri di valutazione previsti dal Regolamento Banca d'Italia 14 Aprile 2005.

Tali principi sono coerenti con quelli utilizzati nel corso dell'esercizio per la predisposizione del prospetto di calcolo della quota. Gli schemi ed il contenuto dei singoli prospetti sono stati redatti nel rispetto delle disposizioni in materia emesse dalla Banca d'Italia.

Durata dell'esercizio contabile

L'esercizio contabile ha durata annuale e si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Criteri contabili

Le negoziazioni su titoli e sulle altre attività finanziarie sono contabilizzate nel portafoglio del fondo sulla base della data di conclusione dei relativi contratti anche se non ancora regolati.

Le commissioni di acquisto e vendita sono comprese nei prezzi di acquisto o dedotte dai prezzi di vendita dei titoli in conformità agli usi di Borsa.

Per le operazioni di "pronti contro termine" e assimilabili il portafoglio non subisce modificazioni.

I movimenti della liquidità a pronti trovano corrispettivo in movimenti di pari importo delle corrispondenti voci "pronti contro termine attivi e operazioni assimilate" o "pronti contro termine passivi e operazioni assimilate".

La differenza tra i prezzi a pronti e quelli a termine viene distribuita, proporzionalmente al tempo trascorso, lungo tutta la durata del contratto.

Nel caso di sottoscrizione di titoli di nuova emissione la contabilizzazione nel portafoglio ha luogo al momento in cui l'attribuzione dei titoli è certa ovvero, in ogni altro caso, nei termini previsti dal programma di offerta o dagli usi e consuetudini di Borsa.

Gli interessi attivi e passivi e gli altri proventi ed oneri di natura operativa sono conteggiati secondo il principio della competenza temporale anche mediante rilevazioni di appositi ratei e risconti attivi e passivi.

Gli interessi attivi sui conti correnti bancari sono rilevati al lordo della relativa ritenuta fiscale.

I dividendi vengono contabilizzati nell'esercizio in cui sono deliberati (data stacco) o, in mancanza di tale comunicazione certa, al momento dell'incasso.

I costi ed i ricavi riferiti alla gestione immobiliare vengono rilevati tenendo conto della loro competenza temporale (ad esempio: i canoni di locazione vengono riscontati su tutto il periodo di competenza), fatti salvi i casi in cui il componente di reddito, per sua natura, non può che essere rilevato ed imputato nel momento in cui si manifesta l'accadimento che lo genera (ad esempio: i componenti negativi di reddito aventi natura straordinaria vengono imputati al conto economico nel momento in cui si manifestano e non possono essere riscontati o rateizzati).

Le garanzie ricevute e gli impegni assunti sono iscritti al valore nominale.

Criteri di valutazione

Per la valutazione delle attività in cui è investito il patrimonio del fondo si osservano i seguenti criteri:

Strumenti Finanziari

- i prezzi unitari utilizzati sono quelli del giorno di Borsa aperta al quale si riferisce il valore della quota;
- per gli strumenti finanziari quotati, il prezzo è l'ultimo prezzo disponibile del giorno della o delle Borse indicate nel Regolamento. Nel caso di strumenti finanziari quotati presso più Borse, si applica il prezzo della Borsa più significativa in relazione alle quantità trattate;
- per gli strumenti finanziari ammessi alla negoziazione sui mercati regolamentati indicati dall'Organo di Vigilanza il prezzo è quello risultante dall'ultimo listino ufficiale disponibile, valutandone la significatività, per i valori trattati su più mercati, tenendo conto delle quantità ivi negoziate;
- per gli strumenti finanziari quotati o ammessi alla negoziazione sui mercati regolamentati indicati dall'Organo di Vigilanza, qualora sul mercato di negoziazione risultino contenuti gli scambi ed esistano elementi di scarsa liquidità, la valutazione tiene conto del presumibile valore di realizzo determinato sulla base delle informazioni reperibili sui circuiti internazionali di riferimento oggettivamente considerate dai responsabili organi della società;
- per gli strumenti finanziari non quotati differenti dalle partecipazioni, la valutazione esprime il presumibile valore di realizzo sul mercato, individuato su un'ampia base di elementi di informazione, oggettivamente considerati dagli organi responsabili della società di gestione, concernenti la peculiarità del titolo, la situazione patrimoniale e reddituale dell'emittente e la situazione del mercato con particolare riferimento all'andamento dei tassi;
- per gli strumenti finanziari individualmente sospesi dal listino la valutazione è effettuata sulla base dei criteri previsti per quelli non quotati, tenendo anche conto dell'ultima quotazione rilevata;
- le poste denominate in valuta diverse da quelle di denominazione del fondo sono convertite in quest'ultima valuta sulla base di tassi di cambio corretti alla data di riferimento della valutazione, accertati su mercati di rilevanza e significatività internazionale. Le operazioni a termine in valuta sono convertite al tasso di cambio a termine corrente per scadenze corrispondenti a quelle delle operazioni oggetto di valutazione.

Alle partecipazioni in società immobiliari, trascorso di norma un anno dall'acquisizione da parte del fondo viene attribuito un valore pari alla frazione del 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 dal provvedimento di Banca d'Italia 14 aprile 2005. Nel calcolare il valore della partecipazione detenuta si tiene conto dei principi sopra richiamati per la valutazione dei contratti di leasing immobiliare eventualmente stipulati dalla società partecipata.

Beni immobili

I beni immobili e i diritti reali immobiliari sono valutati al valore corrente, quale espressione del presumibile valore di realizzo alla data in cui è stata effettuata la valutazione. Esso è determinato in base alle caratteristiche intrinseche (ad esempio qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione ecc.) ed a quelle estrinseche (es. la possibilità di destinazioni diverse da quella attuale, vincoli di varia natura, l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile, ecc.). Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione.

Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta quando gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria.

Gli acconti versati per l'acquisizione di immobili sono valutati al valore nominale.

Le operazioni di leasing immobiliare, stipulate dal fondo per l'acquisizione di immobili, vengono contabilizzate, ove ne sussistano le condizioni, secondo la metodologia disciplinata dal principio contabile internazionale n. 17. Pertanto l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria viene esposto fra le attività del fondo ad un valore coerente con quello "di mercato", tenendo conto dei vincoli rivenienti dal contratto medesimo; il debito residuo nei confronti del locatore viene rilevato fra le passività. Il canone di locazione viene ripartito in due parti, di cui una riduce il debito in essere e l'altra confluisce negli oneri finanziari della sezione reddituale.