



**FONDO**

**UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**

**Resoconto intermedio di gestione**

**al 31 marzo 2009**



## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. COMPOSIZIONE SOCIETARIA.....	3
3. DATI IDENTIFICATIVI DEL FONDO.....	5
4. RESOCONTO SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	5
4.1 IL MERCATO IMMOBILIARE GLOBALE .....	5
4.2 LO SCENARIO ITALIANO .....	6
5. FATTI DI RILIEVO RELATIVI AL PRIMO TRIMESTRE 2009 .....	7



## 1. Premessa

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2009 è stato redatto secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del D.lgs. n. 58/1998 (TUF), applicabile ai fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso quotati su un mercato regolamentato 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.

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.

## 2. Composizione Societaria

La composizione degli organi sociali di Torre SGR S.p.A. risulta essere la seguente:

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

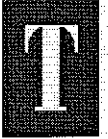
Presidente	Robert I.	KAUFFMAN
Amministratore Delegato	Paolo	VAGNONE
Consiglieri	Giovanni	LOSER
	Francesco	COLASANTI
	Mauro E.	CASATI
	Marco	ANGELUCCI

### COLLEGIO SINDACALE

Presidente del Collegio Sindacale	Francesco M.	BONIFACIO
Sindaci Effettivi	Nicola	ANTONIOZZI
	Riccardo	RANALLI
Sindaci Supplenti	Maurizio	DE MAGISTRIS
	Paolo	COLOMBO

### SOCIETÀ DI REVISIONE

Reconta Ernst & Young S.p.A.



La composizione degli Organi Sociali di Pioneer Investment Management SGRpA ("PIM"), società di gestione del fondo Unicredito Immobiliare Uno, al 31 marzo 2009 risulta essere la seguente.

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Presidente	Giordano	LOMBARDO
Vice Presidente	Dario	FRIGERIO
Amministratore Delegato	Sandro	PIERRI
Consiglieri	Pasquale	DE MARTINO
	Angelo	FORLONI
	Marco	PIRONDINI

**COLLEGIO SINDACALE**

Presidente	Gino	ROSSINI
Sindaci effettivi	Paolo	COLOMBO
	Riccardo	RANALLI
Sindaci supplenti	Elisabetta	VASSALLO
	Renato	ZANOTTI

**SOCIETÀ DI REVISIONE**

KPMG S.p.A.



### 3. Dati identificativi del Fondo

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare chiuso
<b>Data di istituzione del Fondo</b>	15 Luglio 1999
<b>Durata</b>	15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni
<b>Esperto Indipendente</b>	Scenari Immobiliari
<b>Banca Depositaria</b>	SGSS S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	KPMG al 31 marzo 2009 Reconta Ernst & Young S.p.A. a partire dal 10 aprile
<b>Fiscalità</b>	20% dei proventi distribuiti dal fondo (a partire dal 26 giugno 2008)
<b>Quotazione</b>	Segmento MTF Classe 2
<b>Valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari al 31 dicembre 2008</b>	Euro 437.600.000
<b>Valore complessivo netto al 31 dicembre 2008</b>	Euro 578.555.870
<b>Numero delle quote</b>	160.000
<b>Valore unitario delle quote al 31 dicembre 2008</b>	Euro 3.615,974

### 4. Resoconto sull'andamento del mercato immobiliare

#### 4.1 Il mercato immobiliare globale

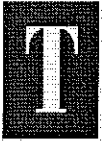
La situazione economica generale, la crisi finanziaria e le aspettative di recessione hanno aumentato la sfiducia tra gli investitori istituzionali e le famiglie, nonostante una crescita degli investimenti infrastrutturali e un costante flusso migratorio che alimenta una forte domanda abitativa in tutti i Paesi europei.

Il mercato che risulta più penalizzato è quello residenziale, anche a causa delle drastiche politiche attuate dalle banche europee nella concessione dei mutui fondiari.

Le compravendite sono in calo pressoché ovunque, mentre le quotazioni si mantengono stabili solo nel segmento di mercato medio-alto. In Europa i ribassi più significativi si stanno registrando in Inghilterra (-8%) e Spagna (-10%).

Anche il comparto degli uffici risente della congiuntura economica, con domanda e transazioni in calo. Solo gli immobili con posizionamento di livello più elevato (c.d. *top location*) mostrano una buona capacità difensiva in termini di canoni e prezzi. Segnali positivi arrivano invece dai mercati di Londra e Francoforte dove operano i grandi investitori internazionali, che stanno progressivamente spostando l'asse dei propri investimenti dai Paesi dell'est (Cina, Russia, India) verso destinazioni più tradizionali ed economie più solide come quelle dell'Europa continentale.

La stessa tendenza ispira l'orientamento leggermente positivo verso il mercato italiano (in primis Milano).



I settori della logistica di qualità e dei centri commerciali di ultima generazione si muovono in controtendenza. Questi due comparti segnano un buon tasso di sviluppo motivato da un cambiamento profondo nella distribuzione e nella vendita delle merci in Europa.

In particolare i centri commerciali di nuova generazione, molto più grandi dei precedenti, stanno riscontrando un notevole successo.

In uno scenario 2009 caratterizzato da bassa inflazione e costo del denaro calante, l'attrattiva degli investimenti immobiliari a buon reddito, specialmente nel settore terziario torna ad essere molto forte, mentre i comparti immobiliari industriale e retail non mostrano segni di ripresa.

Il settore dei fondi immobiliari europei ha mostrato una buona tenuta, a differenza dei Reits americani che sono stati penalizzati dalla situazione economica statunitense, dal generale andamento negativo della borsa e dalla volatilità dei mercati.

Le prospettive economiche per il primo semestre del 2009 sono ancora negative per i Paesi dell'Europa occidentale ed emergono le prime difficoltà anche per gli altri Paesi (ad esempio la crisi in Ungheria).

Il settore immobiliare a livello continentale durante il primo trimestre 2009 ha ancora avuto un andamento negativo. La maggiore flessione è stata rilevata nel settore residenziale. Nel secondo trimestre - stante la bassa inflazione e un'economia in leggera ripresa - gli indicatori potrebbero migliorare.

La ripresa dei mercati è attesa tra il 2010 e il 2011, distribuita in modo non omogeneo sia tra i diversi comparti del settore sia sotto il profilo geografico.

## **4.2 Lo scenario italiano**

A livello aggregato, il mercato ha registrato a fine 2008 un fatturato di poco inferiore a 122 miliardi di Euro, con un calo del 3,6% rispetto al precedente anno. Il primo trimestre del 2009 si conferma in linea con la chiusura del 2008. Si osserva peraltro come il calo delle compravendite sia stato in parte compensato dal fatto che quelle effettivamente realizzate sono avvenute su valori superiori alla media degli ultimi anni.

Il mercato residenziale ha conseguito, in termini assoluti, la riduzione più significativa. A determinare questa situazione sono stati principalmente il progressivo irrigidimento del sistema creditizio nell'erogare mutui e la contrazione di una domanda di medio-basso reddito dovuta ai venti di recessione e di disoccupazione.

Si evidenzia un forte calo nel settore turistico, dove si è verificata una drastica riduzione nelle compravendite di seconde case, mentre rimane stabile il comparto degli alberghi, per il quale è atteso un miglioramento nel corso del 2009.

Il mercato terziario è rimasto positivo, anche per la presenza di numerosi investitori istituzionali. La domanda assoluta di spazi in locazione è in contrazione, ma è evidente che la ricerca si è spostata su edifici di classe A e ben posizionati.

Nel settore industriale si avvertono andamenti analoghi a quanto accade nel resto d'Europa. L'industria logistica è in profonda trasformazione con domanda di prodotti immobiliari specializzati.

Positiva, a livello aggregato, la domanda di spazi in locazione nel settore commerciale, anche se aumentano gli immobili sfitti al di fuori delle zone commercialmente più valide delle città. Nella grande distribuzione (GDO) è in corso una incessante competizione tra le strutture commerciali. Sono in forte sviluppo gli outlet e i centri commerciali integrati.



## 5. Fatti di rilievo relativi al primo trimestre 2009

Per quanto riguarda gli eventi di particolare importanza verificatisi nel primo trimestre del 2009, si segnala quanto segue:

*a. Immobile di Stezzano (Bergamo): - approvazione integrazione al budget per lavori di ampliamento*

Con riferimento al progetto di ampliamento del Complesso Immobiliare ubicato in Stezzano (BG), si segnala che è in corso di ultimazione l'edificio industriale facente parte del Complesso Immobiliare. Il 29 gennaio 2009, il Comitato Esecutivo di Pioneer Investment Management SGRpa ha deliberato di corrispondere a Brembo S.p.A., a fronte di un progetto di ampliamento del Complesso Immobiliare, l'importo di €11,5 milioni indicato nel Rendiconto Annuale, all'atto della consegna dell'Edificio, con relativa rivisitazione del canone percepito. Tale progetto verrà completato nel primo semestre 2009.

*b. Immobile di Via Larga 23 (Milano): - proposte di disinvestimento di unità immobiliari*

In relazione all'immobile di Via Larga 23 (Milano), è proseguita la ristrutturazione globale dell'edificio, come da accordo quadro con la società Ediltecnica S.p.A. Alla data del 31 marzo 2009 sono stati certificati e pagati 11 Stati Avanzamento Lavori e l'immobile ha pertanto raggiunto uno stato di avanzamento pari al 66,42% del totale previsto nel progetto di ristrutturazione.

In parallelo, è proseguita l'attività di commercializzazione delle unità immobiliari realizzate e/o in corso di realizzazione. Al 31 marzo 2009, sono state raccolte prenotazioni per un importo pari ad oltre il 40% del valore complessivo del listino di vendita.

*c. Centro Commerciale Piedimonte San Germano (Frosinone): preventivo definitivo dei costi di ristrutturazione e situazione locativa attuale*

Con riferimento al centro commerciale Le Grange sito in Piedimonte San Germano (Frosinone), nell'ottica di un piano di rilancio del complesso, nel mese di dicembre 2008 è stato stipulato con MIDA3 S.r.l. un contratto preliminare di affitto di ramo d'azienda, che prevede, tra l'altro, con riferimento alla porzione immobiliare adibita ad Ipermercato, la realizzazione di lavori di adeguamento edile e tecnico e l'acquisto da parte di Emporikon S.r.l. delle attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività commerciale.

L'inizio dei lavori di ristrutturazione summenzionati è ormai imminente per un importo stimato di circa € 5 milioni. Al 31 Marzo, il centro commerciale risulta occupato per circa il 30% della superficie con 27 contratti di affitto di Ramo d'Azienda (rispetto agli originari 63). Al momento è attiva una moratoria dei canoni di affitto, anch'essa facente parte del piano di rilancio del centro commerciale valida fino a giugno 2009 ed in conseguenza di ciò Emporikon S.r.l. non percepisce pro tempore alcun canone.

L'Amministratore Delegato

Ing. Paolo Vagnone