

UniCredito Immobiliare Uno

Fondo per investimenti immobiliari
prevalentemente non residenziali

**Rendiconto della gestione per l'esercizio
chiuso al 31 dicembre 2004**



SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO

Pioneer Investment Management S.G.R.p.A
Società appartenente al Gruppo Bancario UniCredito Italiano,
iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Sede Sociale: Galleria S. Carlo, 6 - 20122 Milano
Cap. Soc. Euro 39.167.721 - Cod. Fisc./P.IVA 09045140150
Iscrizione n. 70 Albo SGR
Intermediario Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia

BANCA DEPOSITARIA

UniCredito Italiano SpA
Sede Legale in Genova, Via Dante, 1.
Le funzioni di Banca Depositaria sono svolte dalla Direzione Generale
in Via San Protaso, 3 Milano.

SOCIETÀ DI REVISIONE

DELOITTE & TOUCHE ITALIA S.p.A.

Indice

Relazione degli Amministratori	3
L'andamento del fondo in sintesi	4
L'andamento dei settori immobiliari di interesse	5
Direttrici seguite nell'attuazione delle politiche di investimento e linee strategiche future	8
Gli immobili	
• Complesso polifunzionale a Roma - Via Boncompagni	12
• Headquarter Brembo Spa a Stezzano (BG)	14
• Complesso immobiliare - Via Tevere 1/a - Roma	16
• Complesso direzionale Pirelli - Milano Bicocca	18
• Residenze miste per anziani Anni Azzurri - Milano	20
• Residenze miste per anziani Anni Azzurri - Rezzato	22
• Residenze miste per anziani Anni Azzurri - Volpiano	24
• Centro Commerciale a Basiglio - Milano	26
• Immobile a Roma - Via Leone Dehon, 61	28
• Immobile a Milano - Via Larga, 23	30
• Centro Commerciale "La Tenutella" a Misterbianco (CT)	32
• Centro Commerciale "Le Grange"	34
• Centro Commerciale "Le Masserie"	36
• Complesso immobiliare a Milano - Viale Monte Rosa	38
• Supermercato PAM a Milano	40
• Supermercato PAM a Verona	41
• Supermercato PAM a Pordenone	42
• Supermercato PAM a Perugia	43
• Supermercato PAM a Trieste - Via Lionello Stock	44
• Supermercato PAM a Trieste - Via Miramare	45
Gestione mobiliare	47
Situazione Patrimoniale	49
Attività	50
Passività e netto	51
Situazione Reddittuale	53
Nota Integrativa	57
Parte A - Andamento del valore della quota	59
Parte B - Le attività, le passività ed il valore complessivo netto	60
Parte C - Il risultato economico dell'esercizio	71
Parte D - Altre informazioni	73
Relazione della Società di Revisione	75

Relazione degli amministratori

Andamento del fondo in sintesi

Il Fondo in sintesi

Il Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" istituito e gestito da Pioneer Investment Management S.G.R.p.A (già UniCredit Fondi SGR.p.A), appartenente al Gruppo UniCredito Italiano, 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 (quindici) 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, parchi di divertimento, 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.

Gli investimenti effettuati, tenendo conto sia di quanto effettivamente investito che di quanto impegnato (542.773.337 di euro), attualmente presentano un quadro a due componenti:

- 1) completa allocazione del patrimonio iniziale del Fondo (400.000.000 di euro);
- 2) ampliamento del portafoglio immobiliare del Fondo sfruttando la possibilità di ricorso alla leva finanziaria entro i limiti previsti dalla normativa vigente.

Performance degli investimenti e valore della quota

Il valore di lancio del fondo è stato di 400.000.000 di euro; attualmente il valore complessivo netto al 31 dicembre 2004 risulta essere di 478.253.726 di euro.

Il valore della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 31 dicembre 2004 rapportato al numero di quote, corrisponde a 2.989,086 euro.

Il rendimento annuale, rispetto al dicembre 2003, è stato dell'8,565% tenendo conto del provento di euro 71,56 per quota distribuito nel mese di marzo 2004.

Il valore di borsa della quota al 30 Dicembre 2004 risulta essere di 2.180,00 euro, con una media di borsa riferita allo stesso mese pari a 2.165,91 euro ed una media di borsa riferita all'ultimo anno pari a 2.031,78 euro.

Distribuzione dei proventi

I dati che concorrono alla distribuzione dei proventi da distribuire, come previsto all'art. 5 del Regolamento sono i seguenti

Utile dell'esercizio netto da sezione reddituale	euro	38.029.550
Meno		
Plusvalenze su Immobili non realizzate	euro	9.003.015
Plusvalenze su Partecipazioni non realizzate	euro	16.867.039
Provento massimo distribuibile	euro	12.159.496

Il Consiglio di Amministrazione della Pioneer Investment Management S.G.R.p.A nella seduta del 28 febbraio 2005 ha deliberato di:

- Approvare il rendiconto al 31 dicembre 2004;
- Distribuire un provento totale di euro 12.158.400
- Assegnare euro 75,99 (corrispondente al 2,54% del valore della quota al 31 dicembre 2004) a ciascuna delle 160.000 quote del fondo in circolazione;
- Fissare nel giorno del 21 marzo 2005 lo stacco della cedola n. 5 annessa a ciascun certificato;
- Fissare nel giorno del 24 marzo 2005 l'inizio delle operazioni di pagamento della cedola n. 5.

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

L'anno 2004 si è chiuso senza che si manifestasse la ripresa economica generale, pur più volte annunciata da varie fonti a partire dal 2002. Se si presta attenzione non solo alle passate previsioni di crescita del PIL ma anche alle date in cui tali previsioni sono state formulate, si nota una progressiva diminuzione delle stime. Il tasso di crescita del PIL per l'anno 2004 secondo previsioni fatte nel 2002 avrebbe dovuto essere del 2,5%, previsione ridotta al 2,0% all'inizio del 2003. Nel corso del 2004 si è verificata una crescita del PIL in Italia inferiore alle previsioni citate, pur se maggiore del dato reale osservato nel 2003. L'economia italiana ha quindi segnato nel 2004 una fase di leggero recupero che segue una sostanziale stagnazione, visto che la crescita del PIL era stata dello 0,3% nel 2003, una delle peggiori performance in Europa (il dato peggiore tra i grandi Paesi della UE ad eccezione della Germania che ha registrato nel 2003 un -0,1%), e dello 0,4% nel 2002. Per il 2005 le previsioni sono per una crescita compresa tra il 2,0% e il 2,5% ma, come in passato, il dato reale potrebbe rivelarsi inferiore.

In questo contesto macroeconomico il settore immobiliare ha giocato un ruolo anticiclico. Le famiglie italiane sono state le principali protagoniste del mercato (tra il 2000 e il 2004 circa il 17% del patrimonio residenziale ha cambiato proprietario), ma anche le imprese, soprattutto in risposta alle agevolazioni fiscali per il reinvestimento degli utili aziendali, e il settore pubblico, con le opere pubbliche (in particolare quelle programmate da tempo come l'alta velocità ferroviaria) hanno nel complesso contribuito ad alimentare la domanda.

Nonostante nel 2004 il rendimento dei fondi immobiliari americani (REITs) sia stato del 30,4% (indice Nareit positivo per il quinto anno consecutivo), contro un rendimento del 9,2% delle aziende comprese nell'indice S&P 500, è importante annotare che sempre nel corso del 2004 si è invertito il ciclo ribassista dei tassi di interesse, e tutto sembra indicare, secondo gli osservatori finanziari, che l'aumento proseguirà per l'anno 2005. Il futuro del settore immobiliare, a partire principalmente dagli USA, dipenderà strettamente dalle modalità con le quali si manifesterà il trend rialzista. Anche in quest'ambito appare rilevante per l'economia mondiale il doppio deficit degli Stati Uniti: quello di bilancio (pari al 3,5% del PIL) e il deficit dei conti con l'estero (6%). In questo contesto i consumatori americani hanno fino a questo momento utilizzato in modo crescente gli immobili come "collateral" per finanziare i consumi. Se può ritenersi fondata la previsione che la Federal Reserve continuerà nel 2005 lungo la strada del rialzo dei tassi di interesse, allora su quel mercato il

rischio di una diminuzione dei prezzi immobiliari, e di conseguenza anche dei consumi, è da ritenersi concreto.

In Europa la Banca Centrale dal 2003 alla fine del 2004 ha tenuto fisso al 2,0% il costo del denaro, il livello minimo storico, rimasto invariato negli ultimi due anni, a riprova che i mercati UE hanno necessità di un forte stimolo di politica monetaria. Nel corso del 2004 si è manifestata una debole ripresa economica, peraltro appesantita dal rafforzamento dell'euro nei confronti del dollaro, che ha raggiunto livelli, ritenuti da più fonti, eccessivi e penalizzanti per quei sistemi produttivi basati sulla funzione trainante delle esportazioni in zone extraeuro. Il 2004 è stato anche caratterizzato da un rialzo continuo del prezzo del petrolio che ha superato in più di una occasione i 50 dollari per barile. Il rafforzamento dell'euro ha però giocato un ruolo fondamentale nell'attenuazione degli effetti del rincaro del prezzo del petrolio, che ha avuto effetti negativi più contenuti in un paese come l'Italia che dipende dalle forniture di provenienza estera per oltre l'80% del suo fabbisogno energetico.

Già dal 2002 diversi studi di settore avevano avanzato l'ipotesi che per il mercato immobiliare italiano fosse imminente una inversione di tendenza a seguito di un periodo, iniziato nel 1997/98, in cui quasi tutti i parametri del settore sono risultati in crescita nelle principali aree urbane. Il rallentamento del mercato non si è manifestato come previsto nel biennio 2002/2003, ma sembra aver preso corpo nel corso del 2004. Nel corso del 2004 il numero delle compravendite nel settore residenziale è diminuito da 999.100 transazioni del 2003 a circa 970.000. Si tratta della prima diminuzione di questo fondamentale parametro dal 2002 che con 998.000 transazioni aveva segnato il precedente picco di un movimento ascensionale delle contrattazioni che è iniziato nel 1997.

Per il 2005 l'annuncio di inasprimento dell'imposta di registro potrebbe avere qualche effetto depressivo sul numero delle contrattazioni, che subirebbero una ulteriore contrazione nel caso i tassi di interesse aumentassero, rendendo più caro il costo dei mutui. Quindi dai dati preliminari sul 2004 sembra prendere corpo l'andamento, già rilevato al suo inizio nel 2003, in cui si era segnalato un "cambiamento di fase". Va poi annotato un ulteriore dato di fondo che potrebbe avere ripercussioni di tipo generale: la crescita dell'indebitamento delle famiglie sia per l'acquisto dell'abitazione sia per altre finalità. L'importo medio dei mutui ha superato i 100.000 euro e la quota media del valore dell'abitazione che viene coperta dal finanziamento ha superato il 65% del totale. La massa monetaria dei mutui fondiari accesi dalle famiglie è incre-

segue

Andamento dei settori immobiliari di interesse

mentata nel corso del 2004 di circa il 20%. Anche se il rapporto tra mutui e PIL resta in Italia (13,33%) al livello più basso tra i grandi Paesi industrializzati, occorre notare un incremento di tale dato insieme a quello del credito al consumo che ha reso le famiglie italiane meno liquide.

Il mercato terziario

Per il **comparto immobiliare terziario**, sul mercato continua una fase di riflessione a causa, da un lato, della difficoltà a reperire un'offerta di livello adeguato (sia per caratteristiche localizzative, sia di tipologia e dotazioni tecnologiche degli immobili) e, dall'altro lato, per le difficoltà economiche oggettive che la diminuzione dei consumi, insieme alla debolezza delle esportazioni del "Made in Italy", ha creato, in un quadro del commercio mondiale segnato dalla caduta del dollaro ma anche dall'affacciarsi di nuovi concorrenti come la Cina ed altri Paesi asiatici.

In questa situazione ancora di incertezza, in attesa che la ripresa si manifesti pienamente, molte aziende sono rimaste alla finestra e, se non pressate da esigenze impellenti, hanno preferito temporeggiare nella domanda di nuovi spazi, forti anche della convinzione che i canoni di locazione siano in fase quanto meno stabile. I rilevamenti periodici del mercato immobiliare terziario che diverse fonti specializzate forniscono, sembrano confermare la situazione appena descritta. Ad esempio, secondo Nomisma, nel corso del 2004 il comparto degli uffici ha registrato nelle 13 aree urbane maggiori un incremento del 7,9%, un valore inferiore a quello registrato negli ultimi due anni e inferiore anche alla variazione dei prezzi delle abitazioni e dei negozi. Per quanto questo dato faccia parte di una serie di rilevazioni effettuate nell'ottobre del 2004, che potrebbero subire qualche aggiustamento con le rilevazioni di fine anno, appare confermata la tendenza al raffreddamento del mercato degli uffici che era stata segnalata già nel Rendiconto relativo all'anno 2003.

Va segnalato anche che tutte le principali fonti specializzate (Cresme, Gabetti-Ufficio Studi, Nomisma, Scenari Immobiliari ecc.) concordano nel rilevare un generale indebolimento del potere dell'offerta nei confronti della domanda. Ciò è dimostrato dall'incremento della differenza tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivamente convenuto per la conclusione delle transazioni, oltre che dall'aumento del tempo medio per raggiungere la chiusura delle transazioni stesse. Si può quindi ritenere che la debolezza congiunturale abbia fatto reagire le imprese in modo più rapido rispetto alle famiglie, che ancora sembrano influenzate positivamente dal basso costo dei mutui. L'indebolimento del potere dell'offerta si è registrato soprattutto nelle due piazze di Roma e Milano, in cui i prezzi erano saliti mag-

giormente. Per quanto riguarda i tempi medi di vendita, per gli uffici si registra una crescita tendenziale nel corso del 2004 (da 4,8 a 5,2 mesi, un periodo più lungo rispetto alle abitazioni e ai negozi, inferiore solo ai capannoni), soprattutto nelle due città italiane maggiori, ma con una situazione più marcata a Milano.

Il comparto direzionale si è fatto nel complesso più selettivo a Milano e a Roma, anche perché inizia a manifestarsi un effetto di attesa in relazione a importanti operazioni di trasformazione urbana che avranno come esito l'immissione sul mercato di grosse quantità di immobili nuovi direzionali e di terziario specializzato (per citarne solo alcuni: a Milano il nuovo quartiere sull'area della Fiera di Milano, la riqualificazione dell'area di Stazione Garibaldi; a Roma la nuova Fiera, il progetto Campidoglio 2, il Polo Tecnologico per l'industria aerospaziale ecc.). Nel suo complesso il mercato non offre attualmente molte occasioni particolarmente interessanti. Il Fondo è comunque sempre attivo anche nel vagliare le due aree urbane maggiori (anche in una prospettiva di rotazione del proprio portafoglio di immobili), oltre che nel resto dell'Italia. Infatti anche nel 2004 i centri urbani medi si sono rivelati più dinamici, un elemento da tenere nel giusto conto per le future iniziative del Fondo.

Il mercato commerciale

Il comparto degli **immobili commerciali** resta uno dei più interessanti per l'azione del Fondo. Gli analisti internazionali indicano che per il 2005 le proprietà immobiliari del settore commerciale e alberghiero localizzate negli Stati Uniti, in Europa e nei Paesi più sviluppati dell'Asia dovrebbero produrre i migliori risultati.

Il 2004 ha visto l'affermarsi in Italia dei *retail park*, un modello commerciale di origine anglosassone che consiste nella concentrazione su superfici di vendita medio-grandi di prodotti monomarca, e il consolidarsi del fenomeno dei *factory outlet*. Quest'ultimo ha preso il via all'inizio del decennio in corso quando riguardava esclusivamente alcune localizzazioni del Nord Italia, mentre con lo scorso anno si è affacciato anche nel Centro e nei prossimi anni probabilmente si espanderà anche al Sud. Un analogo movimento da Nord verso il Centro e il Sud è stato seguito dall'apertura di nuove multisale cinematografiche, quasi sempre localizzate per operare in sinergia con centri commerciali, o poste all'interno di veri e propri parchi commerciali, a volte pianificati nel loro insieme o più spesso sorti come risultato di aggregazioni avvenute in fasi diverse dello sviluppo urbano.

La variazione dei prezzi degli immobili a destinazione commerciale nelle 13 maggiori città italiane è stata positiva,

con incrementi dell'ordine dell'8,0-8,6%, un valore maggiore di quello registrato per gli uffici, ma inferiore a quello delle abitazioni. Dove gli immobili ad uso commerciale hanno raggiunto la prima posizione rispetto agli altri comparti (uffici, abitazioni, capannoni) è stato sul terreno dei rendimenti medi, con valori dell'ordine del 16% nelle maggiori città. Il mercato ha comunque premiato anche nel 2004 solo le migliori localizzazioni urbane e si è accentuato il divario di prezzi che vede da un lato le vie migliori e le localizzazioni più visibili per la grande distribuzione e dall'altro lato il resto del tessuto urbano in cui si localizza un commercio ordinario e poco appetibile per grandi investitori.

Nel corso del 2004 sono state compravendute circa 190 mila proprietà per attività di impresa (in ogni settore). Si tratta di un valore inferiore al record del 2002 (222.115 unità), alimentato in parte dai benefici fiscali allora in vigore e in parte dall'impiego dei capitali rientrati dall'estero nello stesso anno 2002, ma è un valore inferiore anche al dato del 2003 (197.148 unità). La diminuzione del numero totale delle compravendite è un indicatore indiretto della scarsa fiducia delle imprese. Infatti questo avviene in un quadro finanziario del settore immobiliare che non potrebbe essere più positivo, con il rendimento atteso degli investimenti in tutti i settori principali (abitativo, uffici, negozi) ancora superiore di alcuni punti rispetto ai tassi a medio e lungo termine per il finanziamento delle acquisizioni.

Il mercato logistico produttivo

Nel comparto degli **immobili ad uso logistico** si continua a registrare per le imprese Italiane un grado di outsourcing ancora molto basso (14-15% secondo dati Eurostat), ben al di sotto dei principali Paesi concorrenti europei. Vista la lenta ma progressiva integrazione dei trasporti delle merci (su ferro, gomma e via mare) nel sistema europeo allargato ai nuovi membri dell'Unione, le prospettive di sviluppo del settore logistico sono molto buone. Nel sistema industriale, poi, si è diffusa la modalità produttiva del *just in time* che richiede una movimentazione continua di semilavorati e di prodotti finali.

L'offerta di immobili ad uso logistico è abbondante, ma le strutture di qualità e con conduttori di livello primario sono sempre scarse. Le offerte maggiori che il mercato presenta sono localizzate lungo gli assi Torino-Trieste e Milano-Roma, e nell'intorno delle grandi città del Centro-Nord. I numerosi progetti di nuove arterie autostradali (ad esempio la nuova Milano-Brescia o la prevista trasformazione in autostrada della E45) se realizzati potrebbero far emergere interessanti opportunità in aree fino ad ora non servite adeguatamente.

Nel corso del 2004 la Società di Gestione ha monitorato costantemente il mercato alla ricerca di occasioni meritevoli di intervento. La decisione di acquisire immobili in questo comparto sarà operata seguendo i normali criteri guida che portano a considerare la redditività attesa del bene ma anche le possibilità di ottenere dei rientri interessanti con la rivendita della proprietà alla fine della vita del Fondo, o anche anticipatamente se il mercato lo consente.

Il mercato residenziale

Nel corso del 2004 il **comparto dell'edilizia residenziale** ha manifestato segni inequivocabili di rallentamento. Come rilevato nella descrizione dello scenario globale, nel 2004 il numero delle abitazioni compravendute è diminuito in numero assoluto. Fonti diverse sono concordi nell'indicare che l'aumento medio dei prezzi delle abitazioni è stato solo leggermente inferiore a quello dei due anni precedenti (circa il 9% nelle 13 maggiori città italiane), ma l'analisi di alcuni mercati che normalmente hanno una funzione di apripista di tendenze nazionali (come Roma e Milano) sembrano indicare che il rallentamento è maggiore. Soprattutto si è rilevato che il tempo medio occorrente per le transazioni immobiliari del comparto residenziale ha proseguito nel 2004 la tendenza lieve ma costante ad aumentare, giungendo nel secondo semestre del 2004 per le 13 maggiori città italiane al valore medio di 3,7 mesi, il valore più alto dal secondo semestre del 2001. Il dato riferito alle piazze di Milano e Roma è inferiore (rispettivamente 3,6 e 3,3 mesi) ma l'allungamento dei tempi è aumentato nella seconda parte dell'anno in modo più rapido che nella media delle città maggiori.

Altri mercati specializzati e di nicchia

Nel corso del 2004 il Fondo ha monitorato le offerte del mercato nel **comparto alberghiero e turistico** e in altri settori specializzati. Gli immobili ad uso ricettivo sono ritornati ad essere interessanti visto che i movimenti turistici e per affari sono ormai attestati su livelli antecedenti il settembre 2001. In evidenza nell'anno trascorso sono stati in particolare il turismo di short-break nelle città d'arte, e i movimenti di visitatori motivati da richiami di grandi eventi (di tipo culturale, enogastronomico, sportivo). La tragedia del maremoto del Sud-Est asiatico secondo alcuni dei maggiori analisti internazionali del settore dovrebbe, nel breve e medio termine, fare incrementare i flussi turistici in altre aree del mondo, come i Caraibi e il Mediterraneo. In questo quadro, gli investimenti nel settore alberghiero in Italia risultano favoriti da buone prospettive. I dati fondamentali sembrano in particolare sostenere per il 2005 e il prossimo futuro gli investimenti nelle città d'arte e nelle zone turistiche di mare.

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

Le politiche di investimento

Il Fondo ha proseguito nel corso del 2004 la tradizionale politica di investimento, operando anche in via indiretta tramite la gestione delle partecipazioni in società immobiliari in portafoglio.

Il Fondo ha operato fino ad oggi acquisendo immobili a destinazione uffici, residenze per anziani, logistica e immobili per usi industriali, nonché spazi commerciali per la grande distribuzione. Tra gli immobili in portafoglio vi è anche una modesta 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 più consistente.

Nel corso dell'anno 2004 si è proceduto alla commoazione e gestione del portafoglio secondo le strategie di *asset allocation* deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, la cui composizione percentuale obiettivo viene riportata qui di seguito:

Uffici	36,50%
Residenziale	3,50%
Ricettivo/Turistico	10,00%
RSA	10,00%
Commerciale	15,00%
Logistico/Produttivo	15,00%
Altro	10,00%
Totale	100,00%

Parallelamente, le strategie adottate raccomandano che la gestione del Fondo sia sempre flessibile e aperta, per cogliere le opportunità di mercato che si dovessero presentare.

Nel corso del 2004 le linee di gestione del Fondo effettivamente realizzate rispecchiano il programma che la Società di Gestione si è prefissata all'inizio dell'anno, con l'apertura verso le opportunità che il mercato ha presentato e che si è saputo cogliere. L'evoluzione positiva delle aspettative nel settore della GDO e, parallelamente, un'offerta complessivamente non rispondente ai livelli qualitativi richiesti nel settore della logistica, hanno suggerito un intervento più consistente nel comparto commerciale e una pausa di riflessione nel comparto Logistico/Produttivo. A tale proposito si veda il dettaglio nel successivo paragrafo "Il Portafoglio Immobiliare", che si riassume nei punti seguenti:

- 1) attuazione di nuovi investimenti nel settore commerciale (GDO), sia centri commerciali integrati che supermercati di quartiere in primari centri urbani;
- 2) attuazione di nuovi investimenti nel settore Ricettivo - Turistico;
- 3) ampliamento degli investimenti esistenti nel settore ricettivo specializzato;

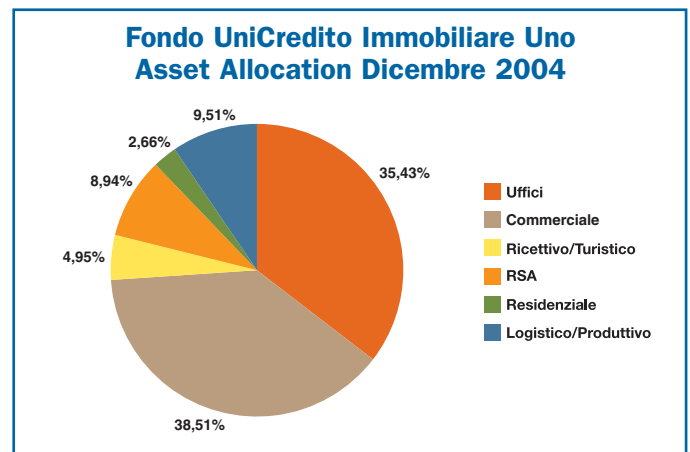
- 4) diversificazione del taglio medio degli investimenti favorendo l'acquisizione di cespiti immobiliari medio piccoli (diversificazione delle way-out);
- 5) diversificazione degli investimenti in base al ciclo di vita dell'immobile (immobili a reddito, immobili da valorizzare, immobili a sviluppo);
- 6) diversificazione dal punto di vista territoriale della localizzazione degli asset del Fondo, aumentando la presenza nelle città minori aventi dimensioni territoriali medie e medio piccole.

Dal punto di vista della distribuzione territoriale degli asset in portafoglio, nel corso del 2004 si sono seguite le indicazioni della deliberazione del CdA che in sintesi suggerivano di:

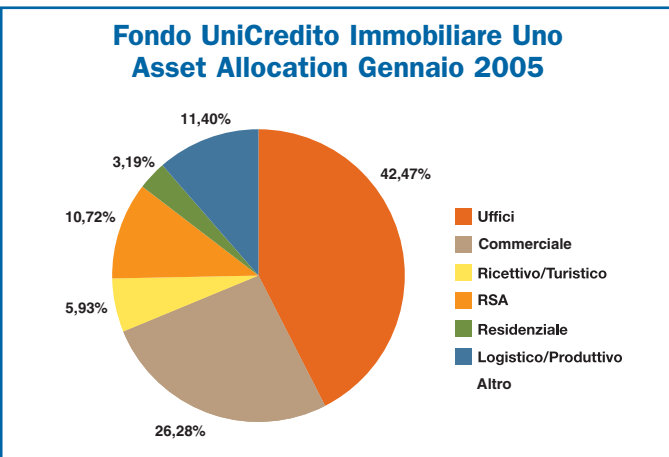
- 1) diminuire il peso geografico combinato degli asset localizzati nelle aree di Roma e Milano;
- 2) ampliare il peso del portafoglio localizzato in aree geografiche in cui si ritiene che vi siano opportunità di crescita interessanti ma in cui, allo stato attuale, la presenza del Fondo è ancora insufficiente, ad esempio nel Sud Italia;
- 3) ampliare in generale la distribuzione territoriale degli asset includendo anche beni localizzati in città di taglia media o piccola, meglio se coincidenti o vicine a città capoluogo di provincia.

Il lavoro svolto secondo le linee guida sopra richiamate ha portato l'effettiva *asset allocation* del Fondo al 31 dicembre 2004 alla seguente situazione:

Uffici	35,43%
Commerciale	38,51%
Ricettivo/Turistico	4,95%
RSA	8,94%
Residenziale	2,66%
Logistico/Produttivo	9,51%
Totale	100,00%



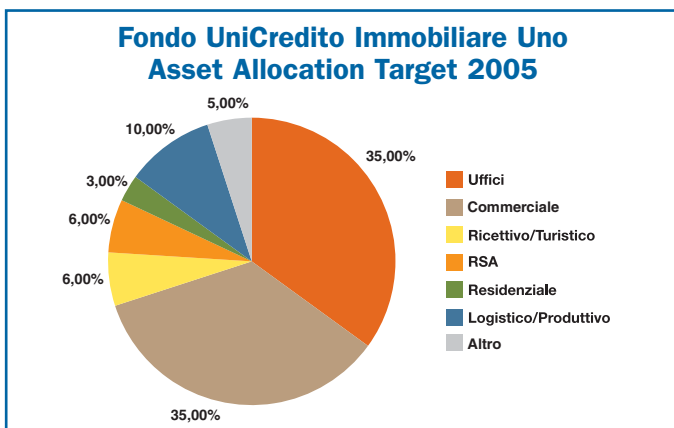
Si rileva che, come verrà ricordato all'interno della sezione "Eventi successivi alla chiusura del Bilancio" la cessione del Contratto preliminare di acquisto di cosa futura relativo al centro commerciale "La Tenutella" a Catania ha contribuito a riequilibrare il peso del comparto commerciale rispetto al resto delle asset class, portando lo scostamento tra l'obiettivo e il realizzato a fine anno a valori più contenuti, come si evidenzia dal grafico seguente:



Vista la situazione globale e considerato l'andamento dei settori immobiliari di interesse per il Fondo precedentemente descritti, si ritiene di dover operare nel corso dell'anno, per raggiungere la seguente situazione:

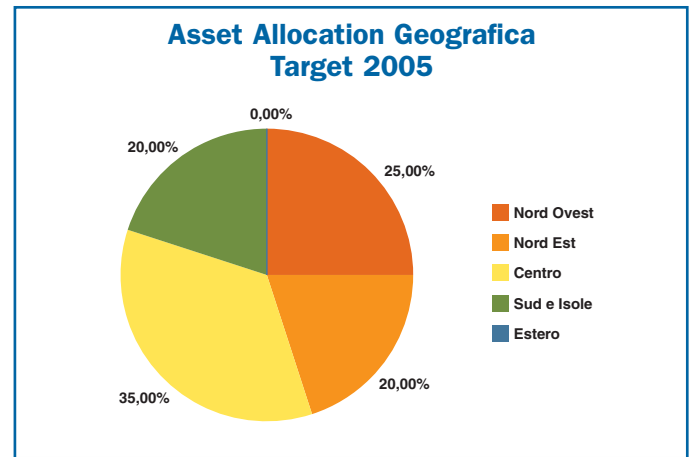
Uffici	35%
Commerciale	35%
Ricettivo/Turistico	6%
RSA	6%
Residenziale	3%
Logistico/Produttivo	10%
Altro	5%
Totale	100%

La situazione a tendere per la fine dell'anno 2005 dovrebbe quindi essere rappresentata dal seguente grafico:



Tenuto conto che 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 2004:

- 25% Nord-Ovest;
- 20% Nord-Est;
- 0% Estero;
- 40% Centro;
- 15% Sud e Isole.



Come nel corso dell'anno precedente, anche il target 2005 per l'asset allocation è stato fissato con un margine di flessibilità del 5% in più o in meno, all'interno di ogni parametro utilizzato. Pertanto, gli obiettivi di distribuzione degli asset del Fondo tra le diverse categorie di destinazioni d'uso e tra le diverse localizzazioni geografiche, come sopra descritto, rappresentano delle linee guida a valenza strumentale per l'indirizzo delle risorse disponibili. Ciò comunque non impedirà al Fondo di cogliere eventuali opportunità di particolare interesse ovunque si dovessero presentare.

Per quanto riguarda l'asset allocation la Società di Gestione ha operato secondo due criteri generali:

- in primo luogo si è puntato ad avere in portafoglio immobili di assoluta qualità, ripartiti in modo equilibrato tra i più redditizi comparti del settore immobiliare, le migliori localizzazioni geografiche, oltre che i migliori posizionamenti microurbani all'interno delle aree geografiche prescelte;
- in secondo luogo la Società di Gestione ha ritenuto di estrema importanza abbinare la scelta degli immobili con i criteri richiamati in sintesi, con una accurata scelta dei conduttori che debbono rispondere ai più stringenti criteri di qualità sia sotto il profilo dell'affidabilità aziendale sia sotto il profilo delle prospettive di crescita del settore di business in cui operano.

segue

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

Il risultato di una tale selezione è un portafoglio immobiliare che annovera i seguenti conduttori:

- Banca Popolare di Lodi;
- Brembo;
- EFI Banca (fino al 2003);
- Il Sole 24 Ore;
- Pierre & Vacances;
- Price Waterhouse Coopers;
- Pirelli & C. Real Estate;
- Residenze Anni Azzurri;
- Supermercati PAM.

Il portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare del Fondo al 31 dicembre 2004, tenuto conto di quanto effettivamente investito (418.176.871 euro) e di quanto impegnato (124.596.466 euro) assomma a 542.773.337 euro.

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 dicembre 2004 pari a euro 38.300.000 a fronte di costi sostenuti (costi di costituzione per la società Stremmata) pari di euro 21.432.962.

Tabella 1 - Patrimonio immobiliare secondo i valori di perizia

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	Valutazione al 30 giugno 2003	Valutazione al 31 dicembre 2003 (Vendita di due immobili in Roma)	Valutazione al 30 giugno 2004 (Vendita di due immobili in Roma)	Valutazione al 31 dicembre 2004
TOTALE	236.964.208	179.107.253	228.273.949	233.680.000	238.760.000	246.750.000	250.220.000	272.760.000	277.450.000	352.455.148

Tabella 2 - Partecipazioni

	Costi sostenuti al 30/06/2004	Valutazione al 31/12/2004
Società Stremmata S.p.A.	21.432.962	38.300.000
TOTALE	21.432.962	38.300.000

Tabella 3 - Gli immobili che compongono il portafoglio del fondo

Roma - Via Boncomapagni, 71/A
Roma - Via Tevere, 1/A
Stezzano - Viale Europa, 2
Milano - Via Darwin, 17
Rezzato - Via Sberna, 6
Volpiano - Via Bertetti, 22
Milano - Viale Sarca, 222

Milano - Via Tolstoj, 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
Basiglio (Mi) - Pzza Marco Polo
Roma - Via Dehon, 61
Milano - Via Larga, 23
Partecipazioni:
Milano - Via Monte Rosa 91
Altri Immobili:
Piedimonte San Germano, S.S. Casilina
Ragusa - Via Grandi
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. Sotto la voce "Immobili" sono elencati i cespiti di proprietà del fondo che sono stati oggetto di compravendita diretta (Venditore → Fondo); alla voce "Altri Immobili" sono invece elencati immobili per i quali è stato formalizzato (registrato e trascritto) un contratto di acquisto di cosa futura (Piedimonte San Germano e Ragusa).

Tale distinzione all'interno del portafoglio viene ripresa nelle voci di bilancio.

2004 e le prospettive per il futuro

Nel corso del 2004 il Fondo ha orientato la propria attività gestionale sulla base dell'*asset allocation* deliberata per il periodo. Nel comparto degli uffici, in cui, come si è illustrato in precedenza permane una offerta abbondante ma in genere di qualità inferiore ai criteri stabiliti come accettabili nelle linee guida del Fondo (immobili di "classe A"), si stanno analizzando interessanti proposte di investimento in immobili a reddito localizzati in primarie aree urbane. Si tratta di immobili che già ad oggi riescono ad esprimere interessanti redditività, ma che possono essere suscettibili di importanti incrementi sia da un punto di vista reddituale che in prospettiva di rivalutazione patrimoniale. Come sempre, nel caso della selezione dei nuovi *asset*, si presterà la massima attenzione anche al vaglio dei conduttori, sia sotto il profilo delle prospettive genera-

li del business in cui operano sia per quanto riguarda il posizionamento individuale dell'azienda affittuaria in relazione ai principali competitori.

I settori commerciale, turistico-ricettivo e logistico-produttivo appaiono avere dinamiche di crescita molto interessanti nel medio-lungo termine. L'orientamento della Direzione Investimenti, per quanto concerne le *asset class* sopra citate, sarà quindi indirizzato nel perseguire, oltre che opportunità di investimento capaci di generare reddito corrente, anche operazioni di più ampio respiro strategico (es. acquisizioni in aree suscettibili in tempi certi di adeguamenti urbanistici, modifiche della viabilità che portino a una accessibilità sensibilmente migliore per gli immobili selezionati ecc.). Per queste categorie, l'offerta si presenta inoltre spazialmente più distribuita sul territorio nazionale. Mentre il mercato degli uffici in Italia è sempre dominato dalle piazze di Milano e Roma, negli altri comparti è distribuito più omogeneamente e interessa un numero maggiore di città, soprattutto nel Nord, ma anche nel Centro e nel Sud e Isole del nostro Paese.

Visti i buoni risultati conseguiti nel 2004, nel corso del 2005 si intende proseguire nell'analisi e selezione di operazioni aventi una dimensione unitaria inferiore a quella dei grandi complessi immobiliari già in portafoglio. La ricerca riguarderà principalmente beni immobiliari a redditività immediata e beni immobiliari da valorizzare. Visto

che la scadenza del Fondo è ancora lontana (2014), si ritiene che nei prossimi anni vi sia ancora spazio per l'acquisizione di proprietà da sviluppare, seppure in numero e quantità decrescente man mano che ci si avvicinerà alla citata scadenza. Nel corso del 2005 la Società di Gestione verificherà infine l'opportunità di consolidare le plusvalenze sino ad ora realizzate attraverso la dismissione di alcuni beni immobili già in portafoglio, come già è stato fatto con successo (plusvalenza del 26% circa) nel 2003 con la vendita delle due palazzine di Via Po 28 e 32 a Roma.

Eventi successivi alla chiusura del Semestre

Nel corso del mese di gennaio 2005 il Fondo ha portato a termine un'operazione nel comparto commerciale.

A seguito di una trattativa protrattasi durante gli ultimi giorni dell'anno, il Fondo ha ceduto il contratto di acquisto di cosa futura relativo al centro commerciale "La Tenutella" di Catania. L'acquirente, che fa capo ad un primario operatore attivo nel settore della prefabbricazione, ha riconosciuto al fondo, per subentrare nell'operazione, euro 1.350.000 oltre IVA.

La Direzione Investimenti, dopo aver perfezionato in data 30 dicembre 2004 l'acquisto di un centro commerciale a Ragusa (scheda tecnica presente nella sezione "Gli Immobili"), ha deciso di alienare il contratto "La Tenutella" a seguito del protrarsi dei tempi necessari per l'apertura dei cantieri, ritenuti incompatibili con gli obiettivi di investimento.

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 Americana. Il quartiere in oggetto è attraversato da Via V. Veneto, che ne rappresenta il cuore e che ospita prestigiosi alberghi di fine Ottocento ed attività commerciali e terziarie di richiamo.

Descrizione

Si tratta di un immobile di pregio, con un elevatissimo standard di finiture; composto da più corpi di fabbrica, è costituito da 4 piani interrati e da 7 piani fuori terra oltre il 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: 35.472 mq.

Data di acquisto

2 agosto 2000.

Venditore

I.C.C.R.I. - Banca Federale Europea S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 106.906.578 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 130.500.000.

Decorrenza del contratto di locazione

2 agosto 2000.

Scadenza del contratto di locazione

2 agosto 2012.

Conduttore/i

L'immobile è locato principalmente a Società del Gruppo BPL e parzialmente ad altri conduttori (studi professionali, residenza e ricettivo).

Canone Complessivo

Euro 7.049.637 iniziale (aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 100%).

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo d'ingresso dell'investimento è pari al 6,48% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.



Complesso via Boncompagni



Complesso via Boncompagni



Complesso via Boncompagni

La storia dell'immobile

In data 2 agosto 2000 Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) ha portato a termine, per conto del Fondo, la prima operazione immobiliare con l'acquisto, per un importo pari a euro 106.906.578, oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 20.390.424 di cui euro 18.489.157 per IVA rimborsabile, di un complesso immobiliare multifunzionale, da cielo a terra, sito in Roma, che occupa un intero isolato ricompreso tra le vie Boncompagni a sud, Romagna ad ovest, Sicilia a nord e Puglie ad est. L'immobile è stato acquisito mediante rogito notarile, stipulato in data 2 agosto, a ministero del Notaio Pietro Sormani, repertorio n. 231147 e raccolta n. 51604.

Il venditore del complesso è I.C.C.R.I. – Banca Federale Europea S.p.A., società del Gruppo Banca Popolare di Lodi.

Il complesso è costituito da quattro piani interrati adibiti a magazzini, autorimesse e spazi comuni e da sette piani oltre il piano terreno. La superficie lorda totale del complesso è pari a circa 46.731 mq. che corrisponde a circa 35.472 mq. di superficie commerciale. Il rendimento lordo d'ingresso dell'investimento è pari al 6,59% rispetto al costo di acquisto e pari al 6,48% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

Il complesso è dato in locazione principalmente a società del gruppo Banca Popolare di Lodi ("BPL") e parzialmente a vari conduttori (studi professionali, residenza e ricettivo).

Per detto immobile è stato stipulato un contratto di gestione con la società specializzata Bipielle Immobili S.p.A. (gruppo BPL) che assicura, oltre alla manutenzione ordinaria e parte della straordinaria, un reddito annuale rivalutato secondo indicizzazione ISTAT per un periodo di 12 anni decorrente dalla data di acquisizione (2 agosto 2000); peraltro, in ordine a tale contratto, BPL, in qualità di Capogruppo, si costituisce obbligata solidale per tutte le obbligazioni assunte dalla controllata Bipielle Immobili S.p.A.

Come ricordato, l'immobile è stato compravenduto a corpo a euro 106.906.578 oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione, di cui euro 1.446.467 relativi alla sola imposta di registro.

Per quanto concerne gli aspetti legati al contratto di gestione relativi a detto immobile, si evidenzia che il canone iniziale di gestione è stato fissato in euro 7.049.637, rivalutabile annualmente secondo la piena indicizzazione ISTAT. La durata di detto contratto è pari a 12 anni a partire dalla data di acquisizione, senza facoltà di recesso da parte del gestore (Bipielle Immobili S.p.A.).

Nel 2001/2002 una parte del complesso immobiliare è stata ristrutturata; i costi di tale ristrutturazione sono stati interamente a carico di I.C.C.R.I.

Nel corso della ristrutturazione alcune unità immobiliari hanno subito un cambio di destinazione d'uso, che ha portato ad una variazione della categoria catastale con conseguente riduzione della rendita. Tale riduzione ha determinato un risparmio considerevole sul pagamento dell'ICI (circa euro 258.228) a partire dall'anno 2002.

Tuttavia l'Agenzia del Territorio di Roma ha effettuato un accertamento delle unità immobiliari relative alla denuncia catastale da noi effettuata nel 2002. Da tale accertamento la rendita catastale relativa ad una unità risulta non congrua.

Pioneer di conseguenza ha presentato un ricorso alla Commissione Provinciale di Roma per contestare l'aumento della rendita catastale. Siamo ancora in attesa di un responso da parte dell'Ufficio preposto. Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali

Revocatoria ordinaria all'atto dell'acquisto

Con riferimento al suddetto acquisto, stipulato con atto pubblico datato 2 agosto 2000, in data 4 dicembre 2000 il sig. Raffaele Pirro ha notificato a Gesticredit S.G.R.p.A. (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) e al venditore I.C.C.R.I. S.p.A. (ora Banca Eurosistemi S.p.A.) un atto di citazione a comparire davanti al Tribunale di Roma al fine di ottenere una sentenza di revoca dell'atto di acquisto, a norma dell'art. 2901 cod.civ. Si è costituita in giudizio anche Banca Popolare di Lodi s.c. a r.l., chiamata in causa da Gesticredit in qualità di garante degli obblighi del venditore.

Il giudizio è stato interrotto in fase istruttoria, all'udienza del 9 aprile 2003, a seguito dell'estinzione di I.C.C.R.I., per effetto dell'incorporazione da parte di Il1 S.p.A. ed è stato quindi riassunto con atto del 10 novembre 2003.

Dopo alcune udienze istruttorie, il giudice Istruttore ha ritenuto la causa matura per la decisione, fissando l'udienza del 31 maggio 2006 per la precisazione delle conclusioni.

Qualora la domanda revocatoria venisse accolta, Pioneer perderebbe la disponibilità degli immobili e verrebbe condannata al pagamento delle spese processuali, ma avrebbe diritto alla restituzione del prezzo ed eventualmente al risarcimento dei danni da parte del venditore e di BPL.

I legali del Fondo ritengono che si tratti di un'azione inammissibile ed infondata, in quanto: l'azione è stata promossa sulla base di un credito controverso e non definitivamente accertato; manca la prova dell'intento fraudolento delle parti nel contratto di compravendita; la congruità del prezzo di trasferimento, contestato in quanto ritenuto inferiore ai prezzi di mercato, è stata accertata da due valutazioni effettuate da primarie società e dalla perizia dell'esperto indipendente del fondo stesso ai sensi della normativa vigente. Il rischio di accoglimento della domanda appare, quindi, remoto.

Aggiornamento semestrale

Il ricorso, presentato da parte della Società di Gestione alla Commissione Provinciale di Roma a seguito del ricevimento di una notifica da parte dell'Agenzia del Territorio di Roma in cui si rendeva noto l'accertamento delle unità immobiliari relative alla denuncia catastale da noi effettuata nel 2002, non è stato ancora posto in udienza. La Commissione Provinciale di Roma ha ricevuto le controdeduzioni dall'Agenzia del Territorio di Roma. In attesa della decisione, l'ICI viene versata sulla base dell'accertamento ricevuto.

GLI IMMOBILI

Headquarter BREMBO S.p.A. 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 di grande qualità architettonica. La progettazione è stata infatti affidata ad uno degli studi di architettura più noti a livello internazionale: SKIDMORE, OWINGS & MERRILL.

Anno di costruzione

1993/94.

Tipologia

- Laboratori tecnologici
- Uffici
- Fabbricati ad uso ricreativo, per la formazione e per la ristorazione
- Aree fabbricabili per le quali sono già stati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Area non edificata adibita ad impianti sportivi all'aperto:
 - campo da calcio;
 - percorso vita.

Consistenza

Superficie Lorda: 16.145 mq

Superficie Commerciale: 14.742 mq.

Data di acquisto

22 dicembre 2000.

Venditore

BREMBO S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 21.571.888, oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 25.425.148.

Decorrenza del contratto di locazione

1 gennaio 2001.

Scadenza del contratto

31 dicembre 2018.

Conduttore/i

BREMBO S.p.A. e Hewlett Packard Italia S.p.A.

Canone Complessivo

Canone a regime euro 1.962.536 oltre I.V.A. rivalutato al 75% dell'indice ISTAT; il conduttore ha rilasciato una garanzia fidejussoria bancaria rinnovabile automaticamente di anno in anno ed escutibile a prima richiesta pari all'importo del canone.

Rendimento lordo iniziale

8,60% iniziale rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.



Edificio esistente



Edificio esistente



Progetto di Jean Nouvel del nuovo polo tecnologico

La storia dell'immobile

In data 22 dicembre 2000 Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) ha portato a termine, per conto del Fondo, l'acquisto di un complesso produttivo sito in Stezzano (provincia di Bergamo), Viale Europa n. 2, per un importo complessivo pari a euro 21.571.888, oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 4.365.742 di cui euro 4.314.377 per IVA rimborsabile. La proprietà è stata acquisita mediante rogito notarile, stipulato in data 22 dicembre 2000, a ministero del Notaio Pietro Sormani, repertorio n. 236880 raccolta n. 52694. Il complesso in oggetto gode di ottima visibilità in quanto prospetta direttamente su un tratto dell'Autostrada Torino-Venezia, all'altezza del casello di Bergamo.

L'area è inserita in un tessuto territoriale-economico di grande densità insediativa con la presenza di molte aziende industriali di media e grande dimensione.

Gli immobili esistenti, visibili dall'Autostrada, sono di grande qualità architettonica. La progettazione è stata infatti affidata ad uno degli studi di architettura più noti a livello internazionale: SKIDMORE, OWINGS & MERRILL. La proprietà è suddivisa secondo diverse tipologie funzionali: Laboratori tecnologici; Uffici; Fabbricati ad uso ricreativo, per la formazione e per la ristorazione; Aree fabbricabili per le quali sono già stati pagati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; Area non edificata adibita ad impianti sportivi all'aperto; Campo da calcio; Percorso vita e laghetto artificiale.

La superficie lorda totale del complesso è pari a circa 16.145 mq. che corrisponde a circa 14.742 mq. di superficie commerciale. È presente inoltre all'interno del recinto della proprietà una potenzialità edificatoria pari a circa 30.729 mq. di Slp (Superficie lorda di pavimento). Il venditore del complesso è Brembo S.p.A. Il rendimento lordo d'ingresso dell'investimento è pari all'8,62% rispetto al costo di acquisto e pari all'8,60% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

Il complesso è dato attualmente in locazione a BREMBO S.p.A.; Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) per conto del Fondo, e Brembo, in data 22/12/2000 hanno stipulato un accordo quadro nel quale si prevede oltre all'acquisto, da parte del Fondo, del complesso, la possibilità di costruire nuovi edifici nelle aree di ulteriore edificabilità, oggi inespressa, e le locazioni degli spazi. È stato infatti stipulato per detti immobili un contratto di locazione con BREMBO S.p.A., della durata di 18 anni con decorrenza dal 1 gennaio 2001 e scadenza il 31 dicembre 2018 senza facoltà di recesso da entrambe le parti, che prevede inizialmente il subentro del Fondo ai contratti di locazione esistenti, oltre ad un contratto di locazione con Brembo per una parte residuale e successivamente la sostituzione, in qualità di conduttore, di Brembo stessa su tutto il complesso immobiliare. Il canone globale annuo di locazione è stato pattuito per l'intero complesso

in euro 1.859.245 oltre IVA per il primo anno, in euro 1.910.891 oltre IVA per il secondo anno e di euro 1.962.536 oltre I.V.A. per il terzo anno; dal quarto anno in poi il canone verrà rivalutato al 75% dell'indice ISTAT. Tale canone sarà adeguato ai nuovi investimenti che, come da accordo quadro, verranno realizzati.

Il conduttore ha rilasciato una garanzia fidejussoria bancaria rinnovabile automaticamente di anno in anno ed escutibile a prima richiesta pari all'importo del canone.

Pioneer concede a Brembo un'opzione di acquisto che potrà essere esercitata con preavviso scritto di 12 mesi a partire dal 01/01/2003 fino al 01/01/2011, ad un prezzo prefissato che tenga conto dell'apprezzamento in termini reali dell'investimento. Attualmente è in fase di sviluppo il progetto per il nuovo Headquarters che andrà a occupare gran parte della potenzialità edificatoria residua. Per la realizzazione di tale edificio, che occuperà una Slp di circa 28.730 mq., è stato fissato mediante accordi con la società Brembo S.p.A. un costo massimo pari a euro 30.000.000 I.V.A. esclusa; tale importo è comprensivo dei costi di progettazione e di tutti gli oneri amministrativi diretti ed indiretti oltre che di quelli tecnici. Il corrispettivo sarà rimborsato da Pioneer Investment Management a Brembo alla consegna dopo collaudo definitivo della costruzione.

La pratica di Concessione Edilizia relativa, presentata in Comune in data 22 maggio 2002, è stata rilasciata ma non ritirata.

Si segnala che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione da parte di Brembo per adeguamento funzionale a seguito dell'insediamento della società negli spazi ad uso produttivo precedentemente occupati da Jabil Circuit (dal 1° dicembre '03 Jabil ha liberato definitivamente gli spazi); i lavori prevedono alcuni interventi marginali sulla facciata est dell'immobile (ampliamento di n° 4 portoni) e sull'interno del fabbricato (modifica di portoni e creazione di 2 pareti in cartongesso per la separazione dei Reparti). Oltre alle suddette opere civili, interverranno anche sugli impianti, sia per gli impianti elettrici che meccanici per gli adeguamenti alle necessità dei Reparti interessati.

Il 22 ottobre 2003 è stato rilasciato dal comune di Stezzano il permesso di costruire relativo al nuovo "Headquarter Brembo".

Aggiornamenti semestrali

In data 24 giugno 2004 la società Brembo S.p.A. ha esercitato l'Opzione di Acquisto dell'Immobile agli effetti dell'Accordo Quadro stipulato tra le società in data 22 dicembre 2000; tale opzione prevede un preavviso di 12 mesi a decorrere dalla data in cui è stata esercitata l'Opzione (24 giugno 2004). Il prezzo per l'acquisto del Complesso Immobiliare corrisponderà al prezzo pagato a suo tempo da Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) rivalutato secondo quanto previsto da precedenti accordi contrattuali. Sono in fase di realizzazione le opere relative al nuovo Headquarter Brembo.

GLI IMMOBILI

Complesso immobiliare Via Tevere, 1/a - ROMA

Localizzazione

L'immobile si trova in una zona centrale immediatamente a ridosso di Villa Borghese.

Descrizione

L'edificio di cinque piani fuori terra, si presenta con caratteristiche architettoniche riferibili ai primi anni del '900 ed in ottimo stato di manutenzione.

Anno di costruzione

Ante 1967.

Tipologia

Direzionale uffici.

Consistenza

Sup. Lorda 2.248 mq
Sup. Commerciale 2.037mq.

Data di acquisto

22 dicembre 2000.

Venditore

EFI Banca Ente Finanziario Interbancario S.p.A., Gruppo Banca Popolare di Lodi.

Prezzo di acquisto

Euro 8.263.310,38 oltre I.V.A. ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 12.930.000.

Decorrenza del contratto di locazione

1 gennaio 2003.

Scadenza del contratto di locazione

31 dicembre 2014.

Conduttore/i

La società Fincantieri – Cantieri navali Italiani S.p.a. (dal 1° gennaio 2003).

Canone Complessivo

Euro 800.000 rivalutabile annualmente secondo l'indicizzazione ISTAT al 75%.

Rendimento lordo iniziale

9,60% rispetto al costo di acquisto.



Via Tevere 1/a



Via Tevere 1/a



Via Tevere 1/a

La storia dell'immobile

In data 22 dicembre 2000 Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) ha portato a termine, per conto del Fondo, l'acquisto per un importo complessivo pari a euro 46.481.121, oltre imposte, ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 9.368.606 dei quali 9.296.224 per I.V.A. rimborsabile, di un complesso immobiliare composto da 3 palazzine, sito in Roma in Via Po 28, Via Po 32 e Via Tevere 1/A. Gli immobili sono stati acquistati mediante rogito notarile, stipulato in data 22 dicembre 2000, a ministero del Notaio Pietro Sormani, repertorio n. 236882 raccolta n. 52695. Come anticipato il complesso immobiliare è costituito da tre edifici multipiano. Gli edifici di Via Po 28 e 32 hanno caratteristiche architettoniche "moderne", l'edificio su Via Tevere 1 si presenta con caratteristiche architettoniche riferibili ai primi anni del '900. Quest'area è in una zona centrale immediatamente a ridosso di Villa Borghese.

La superficie lorda totale del complesso è pari a circa 16.210 mq. che corrisponde a circa 12.108 mq. di superficie commerciale.

Il venditore del complesso è EFI Banca S.p.A. – Ente Finanziario Interbancario S.p.A. (Società del Gruppo Banca Popolare di Lodi) che ne diventa il conduttore.

Gli immobili sono stati acquistati per un importo pari a euro 46.481.121 oltre I.V.A. ed oneri connessi all'acquisizione di cui euro 25.822.844,95 versati alla data della del stipula e euro 20.658.275,96 versati al 31/12/2002; l'I.V.A. riferita al totale dell'importo è stata pagata al momento rogito.

Per detti immobili era stato stipulato un unico contratto di locazione con EFI Banca che assicurava la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di EFI Banca stessa, ed un reddito annuale rivalutato secondo indicizzazione ISTAT per un periodo di 6 anni con decorrenza dal 1° gennaio 2001 e scadenza il 31 dicembre 2006, tacitamente rinnovabile per ulteriori 6 anni. Il canone iniziale era stato fissato in euro 1.776.612 oltre I.V.A. per il primo anno, e in euro 1.817.928 oltre I.V.A. per il secondo anno. Per gli anni successivi il canone pattuito sarà uguale ad euro 3.349.223 oltre I.V.A. rivalutabile annualmente secondo l'indicizzazione ISTAT al 75%.

Il rendimento lordo dell'investimento, inizialmente è stato pari al 6,88% sull'importo versato, a regime avrebbe dovuto essere pari al 7,20% del costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

In data 13 giugno 2002 il conduttore EFI Banca ha esercitato la facoltà di recesso dal contratto a decorrere dal 1 gennaio 2003. Il complesso immobiliare in via Tevere 1/a è stato locato alla società Fincantieri Cantieri navali Italiani Spa a partire dal giorno 1° gennaio 2003 con un contratto dalla durata di anni 6+6. Il canone stabilito è di euro 800.000 annui con rivalutazione nella misura del 75% delle variazioni dell'indice ISTAT; il conduttore ha rilasciato una garanzia fidejussoria bancaria rinnovabile di anno

in anno, escutibile a prima richiesta per un importo pari ad una annualità.

La manutenzione sia ordinaria che parte della straordinaria sono a carico del conduttore.

Tale immobile è stato oggetto di una totale ristrutturazione interna con lavori di adeguamento impiantistico e di nuova disposizione degli spazi a carico della società locataria Fincantieri Spa. In data 2 dicembre 2003, le due palazzine in Via Po 28 e 32 sono state vendute ad un prezzo di euro 48.000.000 oltre IVA, realizzando un plusvalore del 26% rispetto al prezzo di acquisto. Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali.

Aggiornamento semestrale

Per quanto riguarda l'immobile in Via Tevere 1/a non ci sono aggiornamenti rilevanti nel corso dell'ultimo semestre.

GLI IMMOBILI

Complesso direzionale Pirelli a 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, il più importante intervento di sviluppo e trasformazione urbanistica a Milano negli ultimi 15 anni. L'ubicazione dell'area permette un agevole collegamento con la tangenziale di Milano e, attraverso quest'ultima, al sistema Autostradale ed alle Aerostazioni 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: 23.049 mq. (dei quali 7.307 mq. adibiti a parcheggio).

Data di acquisto

1 agosto 2003.

Venditore

LAMBDA S.r.l.

Prezzo di acquisto

Il prezzo di acquisto dell'intero complesso è stato di 53.780.000 euro oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 63.800.000.

Decorrenza del contratto di locazione

1° agosto 2003.

Scadenza del contratto di locazione

9+9 anni, 31 luglio 2020.

Conduttore

Pirelli & C Real Estate S.p.A.

Canone Complessivo

Euro 3.900.000 iniziale oltre I.V.A. rivalutabile annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%.

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo d'ingresso previsto è di circa il 7,25% sul prezzo di acquisto.



Progetto complesso Direzionale



Complesso direzionale



Complesso direzionale

La storia dell'immobile

In data 27 ottobre 2000 è stato siglato un Contratto Preliminare (repertorio n. 234390, raccolta n. 52133) per un complesso immobiliare di futura edificazione situato nel Comune di Milano, in zona Bicocca. Il complesso immobiliare è adibito ad uso uffici. Questa operazione, che si configura come "acquisto di cosa futura", era da completarsi entro la prima metà del 2003 (data prevista aprile); era previsto che il complesso fosse locato a Pirelli S.p.A. la quale vi avrebbe insediato la propria sede sulla base di un contratto di locazione già stipulato con la parte venditrice e successivamente girato a favore del Fondo contestualmente all'atto di trasferimento dell'immobile.

Il costo totale dell'investimento è stato definito in euro 49.579.862 oltre I.V.A. ed il rendimento lordo d'ingresso previsto è di circa il 7% sul costo concordato per l'investimento.

All'atto preliminare di compravendita, siglato in data 27 ottobre 2000, è stata versata, a titolo di caparra confirmatoria ed acconto prezzo, una somma pari a euro 2.899.201 oltre I.V.A.; in data 1° marzo 2002, a titolo di ulteriore acconto prezzo, sono state versati ulteriori euro 23.557.200. In data 1 settembre 2002, a titolo di ulteriore acconto prezzo è stato versato l'importo di euro 10.676.507 oltre I.V.A..

Il venditore della struttura direzionale è Lambda S.r.l. (proprietaria del terreno), società controllata da Pirelli & C. Real Estate S.p.A.

Per quanto concerne le condizioni contrattuali relative a detto immobile, si evidenzia che il canone iniziale di locazione, previsto a partire dall'aprile 2003, è stato fissato in euro 3.486.084 oltre I.V.A. rivalutabile annualmente secondo indicizzazione ISTAT, a partire da tale data, in conformità alla normativa di legge.

La durata del contratto, già esistente al momento della firma del preliminare di compravendita, è di nove anni con decorrenza dalla data di acquisizione da parte del Fondo, con rinnovo tacito di nove anni in nove anni alle medesime condizioni, salvo che una delle parti non abbia dato disdetta all'altra mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto.

La locatrice rinuncia al diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza novennale.

Incrementi dimensionali (uffici da 16.220 a 17.840 mq., archivi da 1.400 a 1.170 mq., i posti auto passano da 200 a 265) prestazionali e qualitativi dell'Edificio rispetto ai precedenti accordi hanno portato alla ridefinizione di alcuni termini contrattuali:

- il conduttore dell' Edificio in questione non sarà più Pirelli S.p.a. ma Pirelli&C Real Estate S.p.A.
- l'incremento del prezzo di compravendita è stato di euro 4.200.000; in totale il prezzo di compravendita è stato di euro 53.780.000 oltre all'I.V.A., imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 10.782.670 di cui euro 10.756.000 per I.V.A. rimborsabile.

- incremento del canone di locazione da parte del conduttore; il canone di locazione complessivo annuo è passato da euro 3.486.084 a euro 3.900.000.

- termine di consegna dell'immobile fissato per il 1° agosto 03
- decorrenza del canone di locazione a partire dal 1° agosto 03.

Il 1° agosto 2003 è stato stipulato l'atto di compravendita dell'immobile e, contestualmente è iniziata la decorrenza del contratto di locazione tra Pioneer Investment Management SGRpA e Pirelli & C Real Estate S.p.A.

Progettato dallo Studio Gregotti e Associati International, l'edificio, alto circa 50 m, di forma cubica, è appoggiato su una costruzione di due piani fuori terra coperta a verde che nel basamento contiene i parcheggi e il portico di ingresso principale.

È composto da tre lati destinati ad uffici, mentre la quarta facciata, rivolta verso l'antica Bicocca degli Arcimboldi, è interamente vetrata e racchiude una torre di raffreddamento in un volume a tutta altezza. I piani della torre sono destinati ad ospitare funzioni particolari quali sale riunioni e spazi di rappresentanza, e sono collegati agli uffici tramite tre passerelle aree. Le aree a open space sulle ali nord e sud affacciano direttamente, oltre che sull'esterno anche sulla hall centrale attraverso una facciata interna vetrata a tutta altezza che consente un rapporto visivo diretto con la monumentale torre di raffreddamento. Il piano terra della torre è occupato da un auditorium di 350 posti circa. La copertura della hall centrale è in vetrocemento, da essa si accede al soprastante eliporto.

L'edificio risulta terminato ad eccezione di una piccola porzione (200 mq. ca.) del primo piano lato sud del corpo ad uffici. A garantire il buon esito del completamento dei lavori è stata consegnata da Lambda apposita fidejussione bancaria.

Aggiornamento semestrale

Rimane da completare la porzione ad uffici del primo piano lato sud della presidenza che è ancora in fase di definizione progettuale.

GLI IMMOBILI

Residenze miste per anziani – Anni Azzurri – Milano, Via Darwin 17

Localizzazione

Via Darwin, 17 - Milano (zona Navigli).

L'immobile è inserito in un contesto prevalentemente residenziale caratterizzato da manufatti edilizi di media qualità costruttiva e da qualche fabbricato dismesso. Dal punto di vista funzionale la zona si presenta comunque eterogenea data la presenza di attività ospedaliere, attività per il tempo libero e commerciali.

Descrizione

L'edificio di pianta rettangolare, ha uno studio degli spazi tipico delle strutture ospedaliere, hall di ingresso con reception, uffici e servizi, da cui dipartono corridoi su cui si affacciano le camere.

Il livello di finiture appare buono e coerente alle funzioni ospitate.

Anno di costruzione

1995/96.

Tipologia

Residenza per anziani.

Consistenza

La Superficie Lorda è di 4.465 mq.

La Superficie commerciale è di circa 3.268 mq.

Data di acquisto

28 giugno 2001.

Venditore

Residenze Anni Azzurri dei Navigli S.p.a.

Prezzo di acquisto

Euro 9.554.453 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 10.600.000.

Decorrenza del contratto di locazione

1 luglio 2001.

Scadenza del contratto di locazione

30 giugno 2021.

Conduttore

Gli immobili sono dati in locazione a Residenze Anni Azzurri S.p.a.

Canone Complessivo

- per l'anno 2004: pari a euro 668.812,00;
- per l'anno 2005: pari a euro 740.000,00 oltre alla rivalutazione monetaria nella misura del 75% delle variazioni dei prezzi per famiglie di operai e impiegati rilevati dall'ISTAT a far tempo dall'1.1.2006; il conduttore ha rilasciato garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta e rinnovabile automaticamente di anno in anno pari all'importo del canone.

Rendimento Lordo Iniziale

8,21% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.



Via Darwin, Milano (zona Navigli)



Via Darwin, Milano (zona Navigli)



Via Darwin, Milano (zona Navigli)

La storia dell'immobile

In data 28 giugno 2001 Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) ha portato a termine, per conto del Fondo UniCredito Immobiliare Uno, la compravendita di tre complessi immobiliari adibiti a residenze per anziani situati in tre diverse comuni italiani: Milano, Rezzato e Volpiano per un importo complessivo pari a euro 43.795.545 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 8.913.665, di cui 8.759.109 per I.V.A. rimborsabile.

La superficie lorda complessiva dei tre complessi immobiliari è di 29.690 mq. Il rendimento lordo d'ingresso complessivo per l'investimento è pari all'8,48% rispetto al costo totale di acquisto di circa 43,8 milioni di euro.

L'immobile di Via Darwin in Milano, si trova in una posizione semi-centrale nel quartiere dei Navigli e risulta idoneo al contesto residenziale circostante, caratterizzato da manufatti edilizi di media qualità costruttiva e da edifici dismessi inseriti in un piano generale di riqualificazione, soggetto a piani integrati di recupero affidati ai privati. La posizione semicentrale, il contesto ed i progetti di riqualificazione che già sono in atto, fanno di quest'area una delle zone più interessanti del contesto milanese sia attuale che prospettico. Dal punto di vista funzionale, la zona si presenta comunque sufficientemente eterogenea data la presenza anche di attività ospedaliere (Istituto Sieroterapico e ASL n. 29), per il tempo libero e commerciali. In questo senso è possibile riscontrare un tessuto funzionale, vario, equilibrato ed armonico rispetto alle attività cui è destinato l'immobile in oggetto. L'edificio, realizzato nel 1996, si compone di quattro piani fuori terra e parte da una soluzione planimetrica rettangolare con una distribuzione degli spazi tipica delle strutture alberghiere ed ospedaliere. Il livello di finitura appare buono e coerente alle funzioni ospitate e presenta un buon appeal architettonico. La superficie lorda è di circa 4.465 mq. e la superficie commerciale di circa 3.268 mq. Il prezzo di vendita è stato stabilito in euro 9.554.453 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 1.953.670 di cui 1.910.891 per I.V.A. rimborsabile.

Il Fondo si è accollato un mutuo acceso presso la Banca Agricola Mantovana S.p.A. di euro 3.733.706. Il rendimento lordo d'ingresso dell'investimento è pari a 8,25% rispetto al costo di acquisto e pari a 8,21% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

Conduttore dell'immobile è Residenze Anni Azzurri Spa con un contratto di locazione di durata ventennale con decorrenza dal 1 luglio 2001 al 30 giugno 2021, senza facoltà di recesso per entrambi le parti, ad un canone annuale di euro 788.242 più I.V.A. con aggiornamento annuale del 75% dell'indice ISTAT, e con manutenzione ordinaria e parte della straordinaria a carico del conduttore.

Il conduttore ha rilasciato una garanzia fidejussoria bancaria rinnovabile automaticamente di anno in anno ed escutibile a prima richiesta pari all'importo del canone.

Ampliamento della residenza

Si sottolinea inoltre che è in corso la pratica per l'ampliamento dell'immobile per ulteriori 50 posti letto richiesti così da ottenere un totale di circa 137 posti letto rispetto agli 87 attuali, ad un costo prestabilito di ulteriori euro 4.596.466.

In riferimento all'ampliamento si ricorda che a seguito del parere ambientale non favorevole emesso dal Comune di Milano e dalla Regione Lombardia, Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) e Residenze Anni Azzurri S.p.A. hanno promosso un ricorso al TAR al fine di ottenere lo svincolo ambientale.

In data 22 maggio 2003 il Tar con sentenza n° 2279 aveva rigettato il ricorso relativo all'ampliamento della struttura sita in Milano, via Darwin: avverso la decisione citata, si è provveduto nel mese di luglio a presentare ricorso presso il Consiglio di Stato.

Nel mese di dicembre 2003 era stata presentata altresì istanza, da parte delle RSA, davanti alla Commissione provinciale per le bellezze naturali di Milano, presente anche il Comune di Milano, al fine di valutare l'opportunità di "revisionare il vincolo e di aggiornarne -se del caso- la portata. L'istanza presentata ha avuto esito negativo e si è provveduto, nel corso del mese di maggio, a presentare ricorso al TAR.

Si ricorda comunque che l'ampliamento del complesso è un'opportunità di ulteriore miglioramento della redditività generale; tuttavia la possibilità che non si realizzi l'ampliamento non pregiudica il rendimento generale nelle RSA.

Aggiornamento semestrale

Nello scorso semestre, Pioneer ha condotto, con Residenze Anni Azzurri SpA, una trattativa che ha portato - in data 24.02.2005 - alla sottoscrizione di un accordo unitario il quale è articolato come segue:

- riduzione dei canoni di locazione - con decorrenza 01.01.2004 - per le tre unità immobiliari locate a Residenze Anni Azzurri S.p.A. (vedasi Sez. 3.5 - altre passività del Rendiconto);
- impegno di Anni Azzurri SpA all'acquisto delle unità immobiliari di Volpiano e di Rezzato, con contestuale versamento di caparra confirmatoria.

L'efficacia di tale accordo è sottoposto alla condizione sospensiva della avvenuta iscrizione di ipoteca volontaria di II grado sull'immobile ove la società medesima ha stabilito la propria sede legale. Ciò a garanzia dell'accordo. La suddetta iscrizione dovrà avvenire entro il termine del 31.03.2005.

In ordine alla unità di Milano Navigli, le Parti hanno escluso qualsivoglia patto di acquisto. È prevista, in ogni caso, in favore di Residenze Anni Azzurri S.p.A la prelazione contrattuale di acquisto nell'ipotesi in cui il Fondo intendesse cedere la proprietà di detto stabile.

GLI IMMOBILI

Residenze miste per anziani *Anni Azzurri* – Rezzato

Localizzazione

Via Sberna 4/6, Rezzato (BS).

L'immobile è inserito in un contesto residenziale, caratterizzato da manufatti edilizi di buona qualità costruttiva, destinati a residenza con bassa concentrazione volumetrica. L'attuale tessuto urbano è compatibile con l'attività corrente.

La raggiungibilità dell'area è assicurata dalla viabilità ordinaria comunale, con cui si raggiunge facilmente la viabilità principale extraurbana che conduce a Brescia e allo svincolo autostradale di Brescia Est (A4).

Descrizione

L'edificio, circondato da un'ampia area a verde di proprietà, attrezzata, piantumata e recintata, è costituito da un impianto a tre padiglioni radiocentrici con nodo centrale. I singoli padiglioni sono strutturati con corridoio centrale cieco e doppia serie laterale di camere di tipo "monastico". Il livello di finitura è buono e coerente con le funzioni ospitate.

Anno di costruzione

1990/92.

Tipologia

Residenza per anziani.

Consistenza

La Superficie lorda è di 13.340 mq.

La Superficie commerciale è di 10.318 mq. circa.

Data di acquisto

1° luglio 2001.

Venditore

Residenze Anni Azzurri S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 17.972.700 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 19.500.000.

Decorrenza del contratto di locazione

1° luglio 2001.

Scadenza del contratto di locazione

30 giugno 2021.

Conduttore

Gli immobili sono dati in locazione a Residenze Anni Azzurri S.p.A.

Canone Complessivo

- per l'anno 2004: pari a euro 1.078.362,00;
- per l'anno 2005: pari a euro 1.258.089,00;
- per gli anni 2006 e 2007: pari a euro 1.258.089,00 oltre a rivalutazione monetaria nella misura del 75% delle variazioni dei prezzi per famiglie di operai e impiegati rilevati dall'ISTAT; il conduttore ha rilasciato garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta e rinnovabile automaticamente di anno in anno pari all'importo del canone.

Rendimento Lordo Iniziale

8,52% e rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Via Sberna, Rezzato (BS)



Via Sberna, Rezzato (BS)



Via Sberna, Rezzato (BS)

La storia dell'immobile

L'immobile di Via Sberna è ubicato in una posizione semi-periferica rispetto al centro abitato di Rezzato (BS), comune di circa 12.000 abitanti a 8 km a est di Brescia. L'immediato contesto urbano è caratterizzato da manufatti edilizi di buona qualità costruttiva, destinati a residenza con bassa concentrazione volumetrica. L'edificio, realizzato negli anni '90, si compone di tre piani fuori terra ed è circondato da un'ampia area a verde di proprietà, attrezzata, piantumata e recintata, e si presenta con un impianto a tre padiglioni radiocentrici con nodo centrale, illuminato zenitalmente, che ospita alcuni servizi e coordina i collegamenti verticali ed orizzontali. Il livello di finitura è coerente con le funzioni ospitate. Il complesso consta di 217 posti letto. La superficie lorda è di circa 13.340 mq. e la superficie commerciale di circa 10.318 mq.

Il prezzo di vendita è stato stabilito in euro 17.972.700 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 3.655.353 di cui 3.594.540 per I.V.A. rimborsabile.

Il rendimento lordo d'ingresso dell'investimento è pari a 8,55% rispetto al costo di acquisto e pari a 8,52% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

Conduttore dell'immobile è Residenze Anni Azzurri S.p.A. con un contratto di locazione di durata ventennale con decorrenza dal 1 luglio 2001 al 30 giugno 2021, senza facoltà di recesso per entrambi le parti, ad un canone annuale di euro 1.536.666 più I.V.A. con aggiornamento annuale del 75% dell'indice ISTAT, e con manutenzione ordinaria e parte della straordinaria a carico del conduttore. Il conduttore ha rilasciato garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta e rinnovabile automaticamente di anno in anno pari all'importo del canone.

Aggiornamento semestrale

Per la cancellazione di una ipoteca giudiziale dell'immobile sito in Rezzato esiste una garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta pari all'importo di euro 103.291,38.

Nello scorso semestre, Pioneer ha condotto, con Residenze Anni Azzurri SpA, una trattativa che ha portato - in data 24.02.2005 - alla sottoscrizione di un accordo unitario il quale è articolato come segue:

- riduzione dei canoni di locazione - con decorrenza 01.01.2004 - per le tre unità immobiliari locate a Residenze Anni Azzurri S.p.A. (vedasi Sez. 3.5 - altre passività del Rendiconto);
- impegno di Anni Azzurri S.p.A. all'acquisto delle unità immobiliari di Volpiano e di Rezzato, con contestuale versamento di caparra confirmatoria.

L'efficacia di tale accordo è sottoposto alla condizione sospensiva della avvenuta iscrizione di ipoteca volontaria di II grado sull'immobile ove la società medesima ha stabilito la propria sede legale. Ciò a garanzia dell'accordo. La suddetta iscrizione dovrà avvenire entro il termine del 31.03.2005.

In ordine alla unità di Milano Navigli, le Parti hanno escluso qualsivoglia patto di acquisto. È prevista, in ogni caso, in favore di Residenze Anni Azzurri S.p.A. la prelazione contrattuale di acquisto nell'ipotesi in cui il Fondo intendesse cedere la proprietà di detto stabile.

GLI IMMOBILI

Residenze miste per anziani *Anni Azzurri* – Volpiano

Localizzazione

Via Bertetti 22, Volpiano (TO).

L'immobile, inserito sulla sommità di una collina in un contesto a connotazione residenziale, è circondato da un'ampia area a verde utilizzata come giardino.

La raggiungibilità dell'area è assicurata da importanti assi viari come l'autostrada A4 Milano-Torino e l'A5 Torino-Aosta, ed è facilmente raggiungibile l'aeroporto di Torino Caselle.

Descrizione

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra ed un seminterrato e si articola su tre ali di fabbrica che si innestano in un corpo centrale di raccordo dove sono collocati i principali servizi (hall, bar, ristorante, reception). Nelle tre ali sono posizionate le camere che si attestano sui corridoi di distribuzione. Il livello di finitura appare buono e coerente alle funzioni ospitate.

Anno di costruzione

Realizzato in parte nel 1971 e completato nel 1991.

Tipologia

Residenza per anziani.

Consistenza

La Superficie Lorda è di 11.885 mq.

La Superficie commerciale è di circa 10.458 mq.

Data di acquisto

1° luglio 2001.

Venditore

Residenze Anni Azzurri S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 16.268.392, oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31-12-2004

Euro 17.800.000.

Decorrenza del contratto di locazione

1° luglio 2001.

Scadenza del contratto di locazione

30 giugno 2028.

Conduttore

Gli immobili sono dati in locazione a Residenze Anni Azzurri S.p.A.

Canone Complessivo

- per l'anno 2004: pari a euro 976.104,00;
- per l'anno 2005: pari a euro 1.138.787,00;
- per l'anno 2006: pari a euro 1.138.787,00 oltre a rivalutazione monetaria nella misura del 75% delle variazioni dei prezzi per famiglie di operai e impiegati rilevati dall'ISTAT; il conduttore ha rilasciato garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta e rinnovabile automaticamente di anno in anno pari all'importo del canone.

Rendimento Lordo Iniziale

8,52% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Via Bertetti, Volpiano (To)



Via Bertetti, Volpiano (To)



Via Bertetti, Volpiano (To)

La storia dell'immobile

L'immobile di Via Bertetti è ubicato nel comune di Volpiano (Torino), in posizione decentrata rispetto al tessuto edificato del centro cittadino; è sito sulla sommità di una collina in un contesto a connotazione residenziale comunque sufficientemente eterogeneo data la presenza anche di attività commerciali e servizi generali; l'edificio risulta circondato da un'ampia area verde utilizzata come giardino, idonea alla destinazione d'uso dell'immobile. L'immobile, realizzato in parte nel 1971 e completato nel 1991 con una nuova costruzione, si articola su quattro piani fuori terra e su tre ali di fabbrica che si innestano in un corpo centrale di raccordo dove sono collocati i principali servizi (hall, bar, ristorante, reception). Il livello di finitura è buono e coerente con le funzioni ospitate. Il complesso consta di 249 posti letto. La superficie lorda è di circa 11.885 mq. e la superficie commerciale di circa 10.458 mq.

Il prezzo di vendita è stato stabilito in euro 16.268.392, oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi euro 3.304.642 dei quali 3.253.678 per I.V.A. rimborsabile. Il rendimento lordo d'ingresso dell'investimento è pari a 8,55% rispetto al costo di acquisto e pari a 8,52% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.

Conduttore dell'immobile è Residenze Anni Azzurri S.p.A. con un contratto di locazione della durata di 27 anni con decorrenza dal 1° luglio 2001 al 30 giugno 2028, senza facoltà di recesso per entrambi le parti, ad un canone annuo di euro 1.390.948 più I.V.A. con aggiornamento annuale del 75% dell'indice ISTAT, e con manutenzione ordinaria e parte della straordinaria a carico del conduttore. Il conduttore ha rilasciato garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta e rinnovabile automaticamente di anno in anno pari all'importo del canone.

Il contratto di locazione inoltre prevede un'opzione di riacquisto a favore di Anni Azzurri alla scadenza del nono anno di locazione ad un valore pari al prezzo base iniziale (prezzo di acquisto) rivalutato ad un tasso annuo composto pari alla somma dell'indice ISTAT maggiorato di un punto.

Aggiornamento semestrale

Nello scorso semestre, Pioneer ha condotto, con Residenze Anni Azzurri S.p.A., una trattativa che ha portato - in data 24.02.2005 - alla sottoscrizione di un accordo unitario il quale è articolato come segue:

- riduzione dei canoni di locazione - con decorrenza 01.01.2004 - per le tre unità immobiliari locate a Residenze Anni Azzurri S.p.A. (vedasi Sez. 3.5 - altre passività del Rendiconto);
- impegno di Anni Azzurri S.p.A. all'acquisto delle unità immobiliari di Volpiano e di Rezzato, con contestuale versamento di caparra confirmatoria.

L'efficacia di tale accordo è sottoposto alla condizione sospen-

siva della avvenuta iscrizione di ipoteca volontaria di II grado sull'immobile ove la società medesima ha stabilito la propria sede legale. Ciò a garanzia dell'accordo. La suddetta iscrizione dovrà avvenire entro il termine del 31.03.2005.

In ordine alla unità di Milano Navigli, le Parti hanno escluso qualsivoglia patto di acquisto. È prevista, in ogni caso, in favore di Residenze Anni Azzurri S.p.A. la prelazione contrattuale di acquisto nell'ipotesi in cui il Fondo intendesse cedere la proprietà di detto stabile.

GLI IMMOBILI

Centro commerciale a Basiglio - Piazza Marco Polo, Milano 3

Localizzazione

L'edificio, con destinazione commerciale, è inserito all'interno del complesso residenziale - polifunzionale di Milano 3 ubicato in una zona satellite del comune di Basiglio, a poca distanza dal piccolo centro storico del paese. Il quartiere è dotato di strutture di supporto alla residenza tali da rendere il contesto indipendente ed autonomo. A poca distanza dalla zona confluiscono importanti arterie stradali che collegano il complesso con la rete autostradale e con la città di Milano.

Descrizione

La proprietà si compone di un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare dove è situata l'area di vendita di un supermercato di quartiere a insegna Unes. Completa la superficie commerciale una galleria composta di 14 esercizi commerciali di vicinato.

Le caratteristiche architettoniche sono di livello medio-alto, in linea con gli standard costruttivi per tipologie di fabbricati commerciali similari. L'accesso è garantito da un ingresso pedonale con affaccio diretto su un ampio parcheggio scoperto di proprietà comunale.

Anno di costruzione

Primi anni '80.

Tipologia

Centro commerciale di vicinato.

Consistenza

Superficie lorda di mq. 4.260 con una superficie commerciale di mq. 3.315.

Data di acquisto

21 settembre 2004.

Venditore

Cerep Italy Three Srl.

Prezzo di acquisto

Euro 5.500.000 oltre I.V.A.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 5.700.000.

Decorrenza del contratto di locazione

L'immobile è locato a quindici conduttori con diverse date di decorrenza, risalenti per la maggior parte alla fine degli anni '80.

Scadenza del contratto di locazione

Diverse date di scadenza a seconda dei contratti in essere, con una scadenza media nel 2008.

Conduttore/i

L'immobile è locato a diverse società operanti nel settore del commercio al dettaglio, oltre al supermercato che è concesso in conduzione ad un affiliato Unes.

Canone Complessivo

Euro 416.000 + I.V.A.

Rendimento Lordo iniziale

7,56% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Piazza Marco Polo - Milano 3 - Basiglio



Piazza Marco Polo - Milano 3 - Basiglio



Piazza Marco Polo - Milano 3 - Basiglio

La storia dell'immobile

In data 21 settembre 2004 Pioneer Investment Management S.G.R.p.A. ha portato a termine, per conto del Fondo, l'acquisto del complesso commerciale sito in Basiglio, Piazza Marco Polo, per un importo complessivo pari a euro 5.500.000 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione, come da rogito siglato presso lo studio notarile Ajello Sormani rep. N. 307474 raccolta N. 66101.

L'immobile è situato all'interno del complesso residenziale - polifunzionale di Milano 3 ubicato in una zona satellite del comune di Basiglio, a poca distanza dal piccolo centro storico del paese. Il complesso di Milano 3 è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali di media - alta qualità abitativa a contatto diretto con la natura per la presenza di ampi spazi a verde e di laghi artificiali con strutture di supporto alla residenza.

La proprietà, edificata negli anni '80, si compone di un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare e consiste di un unico piano ove è situata l'area di vendita di un supermercato di quartiere a insegna Unes, locali annessi quali laboratori, magazzini, celle frigorifero, spazi per carico e scarico merci. Completa la superficie commerciale una galleria composta di 14 esercizi commerciali di vicinato con un'offerta commerciale in linea con le esigenze del bacino di utenza di riferimento.

I negozi hanno gli ingressi posti lungo il perimetro dell'edificio e in corrispondenza dei corridoi centrali. La struttura in facciata è rientrante su due lati (in corrispondenza degli ingressi principali del supermercato) in modo da creare un porticato, scandito da pilastri circolari in cemento armato, su cui affacciano le vetrine dei negozi lungo un percorso riparato, illuminato da un sistema di luci a soffitto.

La superficie lorda totale del complesso è pari a mq. 4.260 con una superficie commerciale di mq. 3.315.

Il venditore del complesso è stato Cerep Italy Three Srl, appartenente al gruppo Carlyle.

Pioneer Investment Management S.G.R.p.A. è pertanto subentrata nei contratti di locazione in essere alla data di acquisto.

GLI IMMOBILI

Immobilie 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.

Entrambi gli ingressi sono sia pedonali che carrabili.

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 terreno della porzione occupata 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

La Superficie Lorda è pari a circa 6.885 mq che rappresenta una superficie commerciale di 6.150 mq.

Data di acquisto

29 settembre 2004.

Venditore

La Tedessa S.r.l.

Prezzo di acquisto

Euro 15.682.323 oltre I.V.A..

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 16.000.000.

Decorrenza del contratto di locazione

01 ottobre 2004.

Scadenza del contratto di locazione

Il contratto in essere è del tipo 9+9.

Conduttore/i

L'immobile è locato a Pierre & Vacances Italia, primario operatore europeo nel settore turistico/ ricettivo.

Canone Complessivo

È previsto un canone di locazione a partire da euro 840.000 nel 2004 per giungere a euro 1.160.000 a regime nel 2007.

Rendimento Lordo iniziale

7,40% lordo a regime nel 2007, rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri e dei costi di diretta imputazione.



Ingresso principale in via L. Dehon



Vista dell'interno del complesso



Vista Villino

La storia dell'immobile

In data 29 settembre 2004 Pioneer Investment Management S.G.R.p.A. ha portato a termine, per conto del Fondo Unicredito Immobiliare Uno, l'acquisto di un residence sito in Roma, Via Leone Dehon 61-63, per un importo complessivo pari a euro 15.682.323 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

L'immobile è stato acquistato mediante rogito notarile a ministero del notaio Pietro Sormani repertorio n. 307830, raccolta n. 66204.

Il complesso immobiliare presenta accessi sia da via L. Dehon 61-63 che da via Casale di San Pio V ed è composto da due corpi di fabbrica indipendenti, interamente rinnovati, circondati da ampio parco a verde, spazio adibito a solarium e piscina, oltre a due aree a parcheggio in parte ad uso pubblico.

La struttura è stata completamente rinnovata sia internamente che in facciata nel corso del 2003.

Gli 82 appartamenti sono dotati di terrazza, balcone o giardino e alcuni di essi offrono una veduta sulla cupola di San Pietro.

Le tipologie degli appartamenti variano da monocali per due persone a monocali e bilocali per 4 persone. Completano l'offerta due appartamenti nel villino per 6 persone ciascuno disposti su due piani.

L'immobile acquisito, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, in particolare secondo la Carta storica - Archeologica - Monumentale e Paesistica dell'Agro Romano, risulta soggetto interesse storico monumentale.

Il prezzo indicato è stato liquidato all'atto dell'acquisto con il pagamento di euro 8.239.764, oltre la totalità dell'I.V.A., mediante l'accollo di un mutuo preesistente acceso presso l'istituto di credito Aareal Bank AG per un importo di euro 7.442.558,70.

Conduttore dell'immobile è Pierre & Vacances Italia S.r.l. appartenente al Gruppo Pierre & Vacances, primario operatore europeo nel settore Ricettivo/Turistico. Esso infatti progetta, costruisce e gestisce appartamenti e case di vacanza con la gestione di oltre 200.000 posti letto distribuiti nei vari paesi.

Il contratto di locazione sottoscritto ha una durata di anni 9+9, con nove anni di canoni garantiti.

Le pattuizioni contrattuali sottoscritte prevedono un canone di locazione a scalare per i primi 4 anni a partire da un canone minimo garantito di euro 840.000 nel 2004 per giungere ad un canone minimo garantito di euro 1.160.000 nel 2007. Il canone sarà indicizzato in misura pari al 75% dell'indice ISTAT.

Si segnala inoltre che tutte le attività di ordinaria e parte della straordinaria manutenzione sono a carico del conduttore, che, a garanzia del canone di locazione, ha rilasciato una fidejussione bancaria a prima richiesta per un ammontare di una annualità del canone di locazione, oltre a una lettera di patronage rilasciata dalla controllante di Pierre & Vacances Italia S.r.l.

GLI IMMOBILI

Immobilie a Milano, Via Larga, 23

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel centro storico di Milano a 500 m da piazza Duomo, in una posizione di particolare prestigio per le numerose funzioni che vi sono insediate (Comune, Università Statale, Teatro).

Essa si affaccia direttamente su via Larga e su via Albricci. Il contesto urbano è caratterizzato dalla prevalenza di uffici e studi professionali nei piani fuori terra e da negozi ed attività commerciali ai piani terra.

La proprietà è servita viabilisticamente dall'asse di Via Larga e Via Albricci ed è in prossimità anche di C.so di Porta Romana, con direzione radiale verso sud e verso l'imbocco dell'autostrada da cui dista circa 8 km.

Descrizione

La proprietà è costituita da un immobile cielo terra di otto piani fuori terra, di cui uno rialzato e tre piani interrati.

Lo stabile, la cui edificazione risale agli anni '60, presenta una forma irregolare riconducibile vagamente ad una "L".

Al piano terra sono insediate tre attività commerciali, una sede di un'agenzia bancaria e la sede dell'ufficio del turismo marocchino.

Dal piano rialzato all'ottavo le attività insediate sono direzionali.

I locali occupati dall'agenzia bancaria sono riferibili ad un'altra proprietà.

Anno di costruzione

1950/60.

Tipologia

La destinazione prevalente è terziario con piccoli esercizi commerciali (negozi e banca) al piano terra.

Consistenza

La Superficie Lorda è di 9.301 mq, la superficie commerciale di 6.268 mq.

Data di acquisto

26 luglio 2004.

Venditore

Lagare S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 25.300.000 oltre I.V.A. attraverso il subentro in un contratto di leasing immobiliare con scadenza 2018.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 25.700.000.

Decorrenza del contratto di locazione

Diverse date di decorrenza a seconda del conduttore.

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

L'immobile è locato a diverse società.

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo dell'investimento, al lordo degli oneri e dei costi accessori, è del 6,66% rispetto a quanto effettivamente erogato.



Facciata su via Larga, 23



Via Larga, angolo via Chiaravalle



Via Larga - Veduta su Torre Velasca

La storia dell'immobile

In data 26 luglio 2004 è stata firmata la cessione del contratto di locazione finanziaria tra la Società Lagare S.p.a, in qualità di cedente, e Pioneer Investment Management SgrpA, in qualità di cessionario, n° IF 760924 stipulato in data 16/10/2003 tra Locat Spa e la società La Gare S.p.a.

La forma utilizzata è stata quella della scrittura privata con prezzo concordato tra le parti di euro 4.016.855,16. oltre I.V.A. di legge. In forza di tale cessione Pioneer è subentrato come nuovo utilizzatore nel contratto di leasing immobiliare sottoscritto in data 16/10/2003 tra Lagare S.p.a e Locat Spa, accollandosi i canoni della locazione finanziaria non ancora scaduti.

L'immobile è situato nel centro della città di Milano, in zona prevalentemente destinata a uffici e commercio, con presenza di alcune residenze di pregio.

La proprietà risulta costituita da un corpo principale a pianta rettangolare con prospetto su Via Larga servito da due vani scala. Oltre ai ingressi diretti sul fronte stradale esiste un accesso secondario anche da via Chiaravalle.

Nove sono i piani fuori terra oltre il piano copertura. Il piano terra, di altezza considerevole è occupato da negozi con presenza di soppalchi, mentre i piani superiori sono destinati a uffici finanziari, commerciali, di compagnie aeree.

La superficie lorda totale del complesso è pari a circa mq. 9301 che corrisponde a circa 6300 mq. di superficie commerciale.

Il complesso è dato in locazione a una decina di conduttori con contratti a scadenze variabili e con una scadenza media riferibile all'anno 2009.

Attualmente è in fase di sviluppo il progetto per una completa ristrutturazione e valorizzazione delle parti comuni, delle facciate e per lo spostamento degli impianti in copertura che potrà portare alla ridefinizione parziale o totale dei conduttori presenti nell'immobile.

GLI IMMOBILI

Centro commerciale "LA TENUTELLA"

Localizzazione

La proprietà sulla quale verrà realizzato il Parco Commerciale è costituita da un terreno di circa 378.000 mq ubicato a ridosso della tangenziale di Catania, in Comune di Misterbianco, all'altezza dello svincolo di "S. Giorgio", ed in prossimità dell'innesto con l'autostrada Catania – Palermo. A livello macro territoriale, "La Tenutella" sarà il primo centro di shopping e intrattenimento della Sicilia, la regione italiana meno dotata di superfici di grande distribuzione.

Descrizione

Il progetto prevede la realizzazione di un Parco Commerciale di 38 ettari nel quale troveranno collocazione il Centro Commerciale di circa 57.000 mq (un ipermercato locato a primari operatori della Grande Distribuzione di circa 10.000 mq e 140 unità commerciali) e 13 unità edilizie autonome destinate oltre che alle attività commerciali (es. Le Roy Merlin, Benetton,...) anche a spettacolo e divertimento (es. Warner Village), sport (es. Decathlon con spazio dimostrazione per nuovi sport), ristorazione (es. Mc Donald's, bar, pizzerie) e servizi (banca, farmacia, agenzia viaggi, edicola,...).

UniCredit Fondi (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) sta affiancando la proprietà nella strutturazione di tutta l'operazione e nella scelta dei partner che cureranno il finanziamento, la progettazione, il controllo sulla realizzazione e la gestione del parco commerciale.

Tipologia:

Parco Commerciale di 2° generazione shopping e entertainment.

Consistenza

Centro Commerciale: mq. 57.000 circa composto da:

- Ipermercato;
- Medie e grandi superfici di vendita;
- Esercizi di vicinato;
- Parti comuni (viabilità, parcheggi, area a verde).

Proprietà:

Il promoter dell'operazione "La Tenutella S.r.l." ha sottoscritto preliminari di vendita registrati e trascritti con tutti i proprietari delle aree sulle quali insisterà il centro commerciale.

Data di acquisto:

Ad avvenuto collaudo del centro commerciale entro il 30 giugno 2005;

Prezzo di acquisto:

Acquisto del Centro Commerciale da pagarsi a consegna dello stesso prevista per il giugno 2005;

Decorrenza del contratto di locazione

Entro il 30 giugno 2005 o alla data della Consegna definitiva del Centro Commerciale.

Scadenza del contratto di locazione

Durata di 10 anni rinnovabili di ulteriori 10 dopo la prima scadenza.

Conduttore/i

Manifestazioni d'interesse espresse da parte dei maggiori operatori della grande distribuzione organizzata (GDO) e di organizzazioni commerciali presenti a livello territoriale.

Canone Complessivo:

Il canone di locazione iniziale per l'intero centro commerciale (Ipermercato oltre alla Galleria) si situa ai più alti livelli rispetto al mercato di riferimento.

Tale canone sarà accompagnato da garanzia fidejussoria bancaria sul canone di locazione annua revolving escutibile a prima richiesta.

Rendimento lordo iniziale

Il rendimento lordo d'ingresso previsto è sensibilmente superiore a quanto esprime attualmente il mercato per tipologie simili comparabili.



La Tenutella

Il 13 febbraio 2003 è stato firmato un Contratto Preliminare di vendita futura di bene immobile per l'acquisizione del Centro Commerciale all'interno di un più ampio Parco Commerciale che sorgerà su un'area di 38 ettari nella provincia di Catania (comune di Misterbianco).

Tale area si affaccia sulla tangenziale di Catania, a 200 m dallo svincolo di S. Giorgio ed in prossimità dello svincolo con l'autostrada Catania - Palermo.

All'interno del parco commerciale sono collocati:

- un centro commerciale con ipermercato che sarà locato a primari operatori della Grande Distribuzione di circa 10.000 mq e 140 unità commerciali di piccola e media superficie;
- un cinema multisala (es. Warner Village);
- 11 fabbricati indipendenti destinati ad accogliere operatori della grande distribuzione (es. Le Roy Merlin, Decathlon, Benetton,...).

Il promoter dell'operazione ha sottoscritto preliminari di vendita registrati e trascritti con tutti i proprietari delle aree sulle quali insisterà il centro commerciale ed ha ricevuto manifestazione d'interesse per iscritto alla locazione dei locali da parte dei maggiori operatori della grande distribuzione organizzata (GDO) e di organizzazioni commerciali presenti a livello territoriale.

L'iter urbanistico relativo alle aree sulle quali insisterà il Parco commerciale è completato ed è perfettamente legittimo.

L'autorizzazione commerciale è stata rilasciata ed è avvenuta la pubblicazione del provvedimento sulla Gazzetta Ufficiale in data 31 gennaio 2003.

In data 18 giugno 2003, UniCredit Fondi (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) e la controparte, La Tenutella S.r.l. hanno dato seguito all'operazione, firmando il documento contrattuale assistiti dal Notaio Pietro Sormani dello Studio notarile Ajello - Sormani di Milano, che procederà alla trascrizione presso la conservatoria di Catania al fine di permetterne l'opponibilità a terzi.

L'acquisizione avverrebbe secondo l'ormai collaudata modalità di "acquisto di cosa futura" subordinata alle opportune garanzie del caso, ed in particolare alla stipula dei pre-contratti di locazione con gli utilizzatori degli spazi del centro commerciale ed all'ultimazione e consegna dell'immobile secondo i capitoli ed i tempi previsti.

L'ultimazione dei lavori di realizzazione del Parco è stimata per giugno 2005.

Aggiornamenti:

Ad oggi non si sono verificate le condizioni per procedere con le opere di cantierizzazione.

GLI IMMOBILI

Centro commerciale "Le Grange"

Localizzazione

Il centro commerciale "Le Grange" è attualmente in fase di costruzione 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, i cui lavori di edificazione sono iniziati nel luglio 2004, si svilupperà su un livello fuori terra ed un interrato. Esso comprenderà 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. Completerà la struttura una Galleria Commerciale con attività commerciali di vicinato con circa 60 negozi. Lo direzione artistica del centro è stata affidata alla studio Chapman & Taylor, studio di architettura specializzato nella progettazione di complessi commerciali.

Anno di costruzione

Attualmente in costruzione, l'apertura del centro è prevista per il primo trimestre del 2006.

Tipologia

Centro Commerciale con Iper e Galleria.

Consistenza

Superficie lorda: mq 24.897.

Superficie parcheggi: mq 19.684.

Superficie di vendita autorizzata: mq 15.089.

Data di acquisto

In data 24/09/2004 è stato sottoscritto un contratto preliminare di acquisto di cosa futura. Ad avvenuta apertura del centro si procederà al rogito definitivo.

Venditore

Sercom S.p.a.

Prezzo di acquisto

Tra euro 40.000.000 ed euro 46.000.000 in funzione dell'ammontare dei canoni di locazione contrattualizzati alla data di acquisto.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 46.800.000.

Conduttore/i

Per l'ipermercato, che sarà dato in conduzione al gruppo Rewe (insegna Iperstanda), è stato già siglato un contratto preliminare di locazione.

Sono invece in fase di commercializzazione gli spazi delle medie superfici e della galleria commerciale.

Decorrenza del contratto di locazione

Dalla data di apertura.

Scadenza del contratto di locazione

Contratti di affitto di ramo di azienda della durata di 9+6 anni per l'ipermercato e di 5/7 anni per le medie superfici e la galleria commerciale.

Rendimento lordo iniziale

Tra l'8,55% e l'8,80% in funzione dell'ammontare dei canoni di locazione contrattualizzati alla data di acquisto, al lordo degli oneri accessori e dei costi di diretta imputazione.



Centro commerciale "Le Grange"



Centro commerciale "Le Grange"



Centro commerciale "Le Grange"

La storia dell'immobile

In data 24 settembre 2004 è stato firmato un contratto preliminare di vendita di cosa futura di bene immobile per l'acquisto del Centro Commerciale denominato "Le Grange" in località Piedimonte San Germano (Fr), tra Pioneer Investment Management SgrpA e Sercom Spa.

Il contratto è stato siglato presso lo studio notarile Ajello Sormani di Milano, a ministero del notaio Pietro Somani con rep. N. 307668 e racc. N. 66152.

La consegna del centro commerciale è prevista per la fine dell'anno 2005/ primo trimestre 2006.

Una volta avvenuta l'apertura al pubblico e la consegna dell'immobile si procederà all'atto definitivo di compravendita a mezzo di rogito notarile.

All'atto preliminare di compravendita è stato versato, a titolo di acconto prezzo, una somma pari a euro 4.000.000 oltre I.V.A.; saranno poi successivamente versati altri acconti prezzi con il pagamento del saldo complessivo alla data del rogito in funzione del monte canoni di locazione effettivamente sottoscritti e della redditività attesa dell'investimento, che sarà compresa tra l'8,55% e l'8,80%.

Il promotore dell'iniziativa, Sercom Spa, ha ottenuto tutte le necessarie licenze amministrative commerciali ed edilizie ed ha iniziato i lavori di cantierizzazione nel luglio 2004.

Al momento attuale tale operatore si sta occupando, tramite operatori qualificati, anche dell'attività di commercializzazione degli spazi della galleria commerciale e delle medie superfici per le quali si prevede la sottoscrizione di contratti di ramo di affitto di azienda per una durata variabile di 5/7 anni.

Ad oggi sono state ricevute proposte di locazione per circa la metà degli spazi disponibili.

Lo spazio adibito ad ipermercato è invece già stato pre locato al Gruppo Rewe, attraverso la medesima modalità contrattuali, per un periodo di 9+6 anni. Esso opererà attraverso l'insegna Iperstanda.

Pioneer ha in corso contatti con primari operatori per assegnare la gestione del centro commerciale successivamente all'acquisto definitivo.

GLI IMMOBILI

Centro Commerciale "Le Masserie"

Localizzazione

Il centro commerciale denominato "Le Masserie", è attualmente in fase di costruzione nella zona sud ovest del comune di Ragusa, in prossimità dello svincolo della Ss 115, in via Achille Grandi.

Il lotto su cui si insedierà il centro è posizionato non lontano dal centro commerciale e Via Achille Grandi rappresenta un'arteria viaria importante di collegamento sia con il centro cittadino che con la vicina Modica.

Descrizione

Il centro i cui lavori di edificazione sono iniziati nel novembre 2004, si svilupperà su un livello fuori terra ed un interrato. Esso comprenderà un ipermercato esclusivamente alimentare di circa 6000 mq e n° 5 medie superfici non alimentari con superficie lorda complessiva di circa 4300 mq. Verrà inoltre realizzata una Galleria Commerciale con attività commerciali di vicinato con circa 50 negozi. La direzione artistica del centro è stata affidata allo studio Chapman Taylor, studio di architettura internazionale specializzato nella progettazione di complessi commerciali.

Anno di costruzione

Attualmente in costruzione, l'apertura del centro è prevista per il secondo semestre del 2006.

Tipologia

Centro Commerciale con Iper e Galleria.

Consistenza

Superficie Lorda: mq 23.700.

Superficie di vendita autorizzata: mq 14.200.

Superficie parcheggi: mq 24.000.

Data di acquisto

In data 30/12/2004 è stato sottoscritto un contratto preliminare di acquisto di cosa futura. Ad avvenuta apertura del centro si procederà al rogito definitivo.

Venditore

Sercom S.p.a.

Prezzo di acquisto

Tra euro 43.000.000 ed euro 45.000.000 in funzione dell'ammontare dei canoni di locazione contrattualizzati alla data di acquisto.

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 44.900.000

Conduttore/i

Per l'ipermercato, che sarà dato in conduzione al gruppo Rewe (insegna Iperstanda), è stato già siglato un contratto preliminare di locazione.

Sono invece in fase di commercializzazione gli spazi delle medie superfici e della galleria commerciale.

Decorrenza del contratto di locazione

Dalla data di apertura.

Scadenza del contratto di locazione

Contratti di affitto di ramo di azienda della durata di 9+6 anni per l'ipermercato e di 5/7 anni per le medie superfici e la galleria commerciale.

Rendimento lordo iniziale

Tra l'8,25% e l'8,55% in funzione dell'ammontare dei canoni di locazione contrattualizzati alla data di acquisto, al lordo degli oneri accessori e dei costi di diretta imputazione.



Centro commerciale "Le Masserie"



Centro commerciale "Le Masserie"



Centro commerciale "Le Masserie"

La storia dell'immobile

In data 30 dicembre 2004 è stato firmato un contratto preliminare di vendita di cosa futura di bene immobile per l'acquisto del Centro Commerciale denominato "Le Masserie" in località Ragusa, via Achille Grandi, tra Pioneer Investment Management S.g.r.p.A. e Sercom S.p.A.

Il contratto è stato siglato presso lo studio notarile Ajello Sormani di Milano, a ministero del notaio Pietro Somani con rep. N. 313551 e racc. N. 67765

La consegna del centro commerciale è prevista per il secondo semestre 2006.

Una volta avvenuta l'apertura al pubblico e la consegna dell'immobile si procederà all'atto definitivo di compravendita a mezzo di rogito notarile.

All'atto preliminare di compravendita è stato versato, a titolo di acconto prezzo, una somma pari a euro 4.000.000 oltre I.V.A.; saranno poi successivamente versati altri acconti prezzi con il pagamento del saldo complessivo alla data del rogito in funzione del monte canoni di locazione effettivamente sottoscritti e della redditività attesa dell'investimento, che sarà compresa tra l'8,25% e l'8,55%.

Il promotore dell'iniziativa, Sercom S.p.A., ha ottenuto tutte le necessarie licenze amministrative commerciali ed edilizie ed ha iniziato i lavori di cantierizzazione nell'ottobre 2004.

Al momento attuale tale operatore si sta occupando, tramite operatori qualificati, anche dell'attività di commercializzazione degli spazi della galleria commerciale e delle medie superfici per le quali si prevede la sottoscrizione di contratti di ramo di affitto di azienda per una durata variabile di 5/7 anni.

Lo spazio adibito ad ipermercato è invece già stato pre locato al Gruppo Rewe, attraverso la medesima modalità contrattuali, per un periodo di 9+6 anni. Esso opererà attraverso l'insegna Iperstanda.

Pioneer ha in corso contatti con primari operatori per assegnare la gestione del centro commerciale successivamente all'acquisto definitivo.

GLI IMMOBILI

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 5 blocchi edilizi ad uso ufficio raggruppati in 3 corpi di fabbrica, 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 saranno adibiti a mensa, depoisti e parcheggi.

Anno di costruzione

2004.

Tipologia

Direzionale, uffici.

Consistenza

La Superficie Lorda totale del complesso è di circa 80.000 mq., compresi i parcheggi, i vani tecnici e i terrazzi.

Data di acquisto

27 dicembre 2001.

Venditore

Banca Intesa BCI.

Termini di vendita

Il contratto di Leasing costruendo prevede:

- Locat come Concedente finanziatore del costo di costruzione previsto in euro 118.423.566,96, oltre agli interessi sugli ammontari anticipati da Locat nel periodo di prefinanziamento dal 01/01/02 al 31/12/03, previsti in euro 9.657.744,01, per un valore complessivo previsto di euro 128.081.310,97;
- Stremmata S.p.A. come utilizzatrice del leasing con durata 15 anni e con riscatto finale pari al 20%.

Conduttore

Il Sole 24 Ore SpA per circa il 62% degli spazi; Pricewater House Coopers per il 32%; sono stati siglati i contratti di locazione per il ristorante aziendale ed il bar con la Pellegrini SpA. L'allestimento del ristorante aziendale e del Bar sono in corso di completamento.

Canone Complessivo

Euro 8.553.699 + I.V.A. indicizzato al 75% dell'ISTAT per Il Sole 24 Ore; euro 3.000.000 + I.V.A. a regime indicizzato al 75% dell'ISTAT per la parte in affitto a Pricewater House Coopers; euro 600.000,00 più I.V.A. a regime indicizzato ISTAT al 75% per la porzione destinata a ristorante aziendale e bar. A questi si aggiungono i canoni integrativi di Il Sole 24 ore S.p.A. e PricewaterhouseCoopers per i posti auto e moto aggiuntivi per un totale di euro 216.900.

Decorrenza del contratto di locazione:

Contratto con il Sole 24 Ore dal 01/02/2004.
Contratto con Pricewater House Coopers dal 01/01/04.
Contratto con Pellegrini SpA da inizio effettivo attività.

Scadenza del contratto di locazione:

Sole 24 ore S.p.A.: 15 anni dalla consegna dell'immobile senza possibilità di recesso anticipato; Pricewater House Coopers: 6 anni; Pellegrini SpA: 6 anni.



Progetto in Via Monte Rosa, 91



Complesso in Via Monte Rosa, 91



Complesso in Via Monte Rosa, 91

La storia dell'immobile

In data 27 dicembre 2001 UniCredit Fondi (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) ha portato a termine per conto del fondo un'operazione immobiliare che ha per oggetto un complesso, ad oggi in via di realizzazione, ubicato nel settore nord-ovest della città a breve distanza dalla Fiera di Milano, in via Monte Rosa, 91.

La superficie lorda totale del complesso è di circa 80.000 mq., tale superficie è comprensiva di tutti i locali compresi i parcheggi, vani tecnici e terrazzi.

Il progetto redatto dall'Arch. Renzo Piano trova le sue radici nell'originaria struttura edilizia dell'Italtel partendo dal riutilizzo dell'esistente complesso e dalla scelta di fare del nuovo insediamento una struttura aperta alla città. L'immobile ospita per circa il 70% degli spazi a disposizione la nuova sede del quotidiano "Il Sole 24 Ore".

Il complesso si articola in 5 blocchi edilizi raggruppati in 3 corpi di fabbrica, disposti ad U attorno ad una corte interna che è configurata per essere uno spazio verde, mimetizzando con la sua pendenza i due piani fuori terra (livello giardino e piano terra) e i due piani interrati

I due piani interrati che occupano l'intero invaso del complesso sono destinati a parcheggio, depositi, locali tecnici, studi TV, auditorium e servizi annessi, mentre i livelli del piano terra e del livello giardino sono destinati a mensa, auditorium, servizi, palestra, studi TV, parcheggi e locali tecnici.

La corte si configura come una vera e propria collinetta artificiale, la cui superficie esterna è interamente piantumata ad eccezione di una parte dove è posta in opera una copertura trasparente in corrispondenza degli spazi adibiti alla mensa.

I 5 blocchi edilizi fuori terra di 6 piani conteggiando il livello giardino, sono prevalentemente ad uso ufficio. Il corpo principale, che prospetta su via Monte Rosa, anch'esso adibito ad uffici è caratterizzato da un atrio di ingresso a doppia altezza che permette un facile accesso alla corte interna e ai singoli corpi di fabbrica laterali, attraverso un attento studio dei percorsi. Tuttavia i singoli corpi di fabbrica sono dotati anche di accessi indipendenti direttamente dall'esterno.

L'operazione è stata realizzata secondo il seguente schema:

Il Fondo UniCredito Immobiliare Uno gestito da UniCredit Fondi SGRpA (successivamente incorporato in Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.) ha costituito in data 20/12/01 una società immobiliare denominata Stremmata S.p.A. con un capitale sociale pari a euro 21.432.961 interamente versato.

La Stremmata S.p.A. ha acquistato in data 27/12/01 da "Il Sole 24 Ore" un contratto di leasing costruendo, precedentemente ceduto da Banca Intesa BCI a Locat.

Tale contratto di leasing costruendo prevede:

- Locat come Concedente finanziatore del costo di costruzione previsto in euro 118.423.567, oltre agli interessi sugli ammon-

tari anticipati da Locat nel periodo di prefinanziamento dal 01/01/02 al 31/12/03, previsti in euro 9.657.744, per un valore complessivo previsto di euro 128.081.311;

- Stremmata S.p.A. come utilizzatrice del leasing con durata 15 anni e con riscatto finale pari al 20%.

La responsabilità della costruzione rimane in capo a Il Sole 24 Ore che opera in qualità di mandatario di Locat e si accolla ogni eccedenza di oneri rispetto al costo di costruzione programmato in euro 118.423.567.

La chiusura dei lavori e la consegna dell'immobile prevista per il 30 dicembre 2003 è slittata ed è avvenuta il 5 Agosto 2004; gli accordi contrattuali hanno previsto un indennizzo per la mancata consegna dell'immobile da parte del Sole 24 Ore corrispondente al canone di locazione che il conduttore avrebbe dovuto pagare a partire dal 1 gennaio 2004.

Aggiornamento semestrale

Nella relazione di stima redatta dall'esperto indipendente al 31.12.04 la partecipazione in Stremmata è stata valutata in euro 38.300.000.

In Ottobre 2004 sono stati siglati i contratti di locazione relativi all'area ristorante aziendale ed all'area bar; tali contratti prevedono l'allestimento del ristorante aziendale e del bar con un contributo di Stremmata S.p.A. e l'inizio della locazione a partire dall'inizio dell'effettiva attività di ristorazione.

Rimangono da locare alcuni spazi quantitativamente residuali rispetto alle aree già locate.

GLI IMMOBILI

Supermercato PAM a 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

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.

Il prospetto principale su via Tolstoj ha ampie vetrate, sormontate da una fascia metallica orizzontale realizzata con elementi bugnati quadrati.

La proprietà presenta un ingresso riservato alla clientela direttamente su via Tolstoj e un ingresso secondario per lo scarico merci su via Romagnoli.

Anno di costruzione

1960.

Tipologia

Supermercato.

Consistenza

La Superficie Lorda è di 1.906 mq con una superficie commerciale di mq. 1.821.

Data di acquisto

16 luglio 2004

Venditore

Supermercati PAM S.p.A

Prezzo di acquisto

Euro 2.700.000 oltre IVA

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 3.000.000

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 2004.

Scadenza del contratto di locazione

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

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A

Canone Complessivo

Euro 197.370 + IVA

Rendimento lordo iniziale

7,31% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



GLI IMMOBILI

Supermercato PAM a Verona - Via Mutilati, 3

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel centro storico di Verona, a circa 200 m di distanza dall'Arena e dai monumenti storico ed artistici di maggior rilevanza.

Il tessuto urbano è costituito dalla prevalenza di edifici storici di rappresentanza, ad uso terziario e residenziale e dalla presenza di attività commerciali e ricettive legate ad un notevole flusso di turisti che giornalmente gravitano nel centro cittadino.

Descrizione

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.

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.

Anno di costruzione

Costruito agli inizi degli anni '50 è stato oggetto di ristrutturazioni negli anni '70.

Tipologia

Supermercato.

Consistenza

La superficie lorda è di 2.929 mq con una superficie commerciale di 2.815 mq.

Data di acquisto

16 luglio 2004.

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 3.500.000 oltre I.V.A..

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 3.900.000.

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 04.

Scadenza del contratto di locazione

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

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone complessivo

Euro 255.850 + I.V.A..

Rendimento lordo iniziale

7,31% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Supermercato PAM, a Verona, via Mutilati



Supermercato PAM, a Verona, via Mutilati



Supermercato PAM, a Verona, via Mutilati

GLI IMMOBILI

Supermercato PAM a Pordenone - Via Grigoletti, 72

Localizzazione

L'immobile è ubicato 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 degli anni '90.

Tipologia

Supermercato.

Consistenza

La Superficie lorda è di 8.766 mq di cui mq. 3.044 di superficie commerciale.

Data di acquisto

16 luglio 2004.

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 5.000.000 oltre I.V.A..

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 5.100.000.

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 04.

Scadenza del contratto di locazione

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

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone Complessivo

Euro 365.500 + I.V.A..

Rendimento lordo iniziale

7,31% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Supermercato PAM, a Pordenone



Supermercato PAM, a Pordenone



Supermercato PAM, a Pordenone

GLI IMMOBILI

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

Fine del 1999.

Tipologia

Supermercato.

Consistenza

La Superficie Lorda è di 4.244 mq. con una superficie commerciale di 2.521 mq..

Data di acquisto

16 luglio 2004.

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 4.200.000 oltre I.V.A..

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 4.200.000.

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 04.

Scadenza del contratto di locazione

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

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone Complessivo

Euro 307.020 + I.V.A..

Rendimento lordo iniziale

7,31% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Supermercato PAM, a Perugia



Supermercato PAM, a Perugia



Supermercato PAM, a Perugia

GLI IMMOBILI

Supermercato PAM a Trieste - Via Lionello Stock, 4

Localizzazione

L'immobile è ubicato nel quartiere di Roiano, in una zona semicentrale di Trieste, ad ovest rispetto al 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, completamente ristrutturato di recente.

Tipologia

Supermercato.

Consistenza.

La Superficie lorda è pari a 5.514 mq. con una superficie commerciale di 2.319 mq.

Data di acquisto

16 luglio 2004.

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 4.000.000 oltre I.V.A..

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 4.000.000.

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 04.

Scadenza del contratto di locazione

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

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone Complessivo

Euro 292.400 + I.V.A..

Rendimento lordo iniziale

7,31% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Supermercato PAM - via Stock, 4 - Trieste



Supermercato PAM - via Stock, 4 - Trieste



Supermercato PAM - via Stock, 4 - Trieste

GLI IMMOBILI

Supermercato PAM a Trieste - Via Miramare, 3

Localizzazione

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

Posto in zona semi-periferica a ovest rispetto al centro della città di Trieste, è raggiungibile dalla tangenziale attraverso l'uscita Sistina.

Il tessuto edilizio circostante è caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a più piani e da attività commerciali di vicinato al piano stradale.

Descrizione

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

È costituita da una superficie commerciale posta al piano terra con accesso diretto da via miramare.

Sono presenti inoltre dei posti auto coperti destinati alla clientela.

Anno di costruzione

Anno 2000; ristrutturato recentemente.

Tipologia

Supermercato.

Consistenza

La Superficie Lorda è di 4.848 mq. con una superficie commerciale di 2.013 mq..

Data di acquisto

16 luglio 2004.

Venditore

Supermercati PAM S.p.A.

Prezzo di acquisto

Euro 4.100.000 oltre I.V.A..

Valutazione degli esperti indipendenti al 31.12.2004

Euro 4.300.000.

Decorrenza del contratto di locazione

16 luglio 04.

Scadenza del contratto di locazione

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

Conduttore/i

Supermercati PAM S.p.A.

Canone Complessivo

Euro 299.710 + I.V.A. circa per le parti locate.

Rendimento lordo iniziale

7,31% rispetto al costo di acquisto maggiorato degli oneri di diretta imputazione.



Supermercato PAM - via Miramare, 3 - Trieste



Supermercato PAM - via Miramare, 3 - Trieste



Supermercato PAM - via Miramare, 3 - Trieste

La storia dell'immobili PAM

In data 16 luglio 2004 Pioneer Investment Management SGRpA ha portato a termine, per conto del Fondo, l'acquisto di un pacchetto di n. 6 supermercati a insegna Pam ubicati in Milano, Verona, Trieste, Pordenone, Perugia per un importo complessivo pari a euro 23.500.000 oltre imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione.

Il rogito è stato siglato presso lo studio notarile Ajello Sormani, a ministero del notaio Pietro Sormani rep. N. 303557 raccolta n. 65405.

Il venditore è stata la società Supermercati PAM S.p.A, che ha, contestualmente all'atto di vendita, siglato con Pioneer Investment Management S.G.R.p.A. sei distinti contratti di locazione per gli immobili citati.

La durata dei contratti di locazione è di diciotto anni, con la possibilità di rinnovo per altri nove anni. Non è prevista invece la possibilità di recesso per i primi 12 anni per il conduttore.

Le pattuizioni contrattuali prevedono inoltre che tutte le attività di manutenzione ordinaria e parte della straordinaria siano a carico del conduttore.

Gestione mobiliare

Gli strumenti per la gestione della liquidità

La liquidità del Fondo è stata investita in strumenti finanziari di mercato monetario, quotati e dotati di un mercato molto liquido, in modo da assicurare in qualsiasi momento la possibilità di monetizzare il capitale investito, per far fronte ai futuri investimenti immobiliari.

La delega di gestione a Pioneer Investment Management Ltd.

Pioneer Investment SgrpA, avvalendosi della facoltà, prevista dal regolamento (art.6, comma 4), di rilasciare deleghe gestionali aventi ad oggetto la gestione del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari, in data 28 gennaio 2000 ha conferito delega di gestione a Pioneer Investment & Management Ltd. - Dublino, società del gruppo UniCredito italiano, affidando alla stessa la scelta degli investimenti per la gestione degli strumenti finanziari che costituiscono la liquidità del Fondo.

Gli accordi contrattuali prevedono che la gestione di tali strumenti debba essere svolta nel rispetto, tra l'altro, della normativa vigente, delle politiche, degli obiettivi e dei limiti d'investimento della liquidità previsti dal Regolamento, dai criteri di allocazione degli strumenti finanziari stabiliti dalla società di Gestione.

I costi di gestione connessi a tale attività sono sostenuti direttamente dalla società di gestione, senza gravare sul patrimonio del Fondo.

Le scelte d'investimento

Pioneer Investment Management Ltd., posta la natura del Fondo, ha investito la liquidità ponendosi l'obiettivo di ottimizzare i flussi finanziari e tenendo in considerazione le esigenze di tesoreria. Quindi, per assicurare una pronta liquidabilità al portafoglio, le sue scelte si sono orientate prevalentemente verso titoli di stato a breve termine dei principali paesi UE.

Il dettaglio di titoli nei quali è stata investita la liquidità del fondo è indicato nella nota integrativa allegata.

Situazione Patrimoniale

Attività

ATTIVITÀ	Situazione al 31/12/2004		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	129.373.434	25,27	178.991.149	38,66
Strumenti finanziari non quotati	38.300.000	7,48	21.432.961	4,63
A1. Partecipazioni di controllo	38.300.000	7,48	21.432.961	4,63
A2. Partecipazioni non di controllo	-	-	-	-
A3. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
A4. Titoli di debito	-	-	-	-
A5. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari quotati	91.073.434	17,79	157.558.188	34,03
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	91.073.434	17,79	157.558.188	34,03
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia	-	-	-	-
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-	-	-
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-	-	-
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	356.933.518	69,71	272.868.115	58,93
B1. Immobili dati in locazione	352.455.148	68,84	272.760.000	58,91
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
B3. Altri immobili	4.478.370	0,97	108.115	0,02
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
C. CREDITI				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ	-9.810.190	-1,92	2.396.432	0,52
F1. Liquidità disponibile	2.159.965	0,42	2.396.432	0,52
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-11.970.155	-2,34	-	-
G. ALTRE ATTIVITÀ	35.514.745	6,94	8.780.551	1,90
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate	19.940.728	3,89	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	1.887.534	0,37	3.681.777	0,8
G3. Crediti di imposta	13.462.627	2,63	5.000.000	1,08
G4. Altre	223.856	0,04	98.774	0,02
TOTALE ATTIVITÀ	512.011.507	100	463.036.247	100

Passività e netto

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31/12/04	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-30.862.643	-2.490.317
H1. Finanziamenti Ipotecari	-9.607.629	-2.490.317
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-21.255.014	-
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	-8.773	-6.818
L1. Proventi da distribuire	-8.773	-6.818
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
M. ALTRE PASSIVITÀ	-2.886.365	-8.865.336
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-555.738	-643.291
M2. Debiti di imposta	0	-7.509.109
M3. Ratei e Risconti passivi	-338.385	-328.533
M4. Depositi Cauzionali	-73.344	0
M5. Altre	-1.918.898	-384.403
TOTALE PASSIVITÀ	-33.757.781	-11.362.471
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	478.253.726	451.673.776

Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	2.989,086	2.822,961
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	71,56	53

Sezione Reddittuale

Ricavi, costi e utile di esercizio

	Rendiconto al 31/12/04		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	19.641.394		2.649.583	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	16.867.039			
A1.1 dividendi ed altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	16.867.039		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	2.774.355		2.649.583	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	5.441.602		4.938.407	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-2.355.269		-1.593.977	
A3.3 plus/minusvalenze	-311.978		-694.847	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
RISULTATO GESTIONE STRUMENTI FINANZIARI	19.641.394		2.649.583	
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	25.615.478		34.067.934	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	18.527.163		15.699.719	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			6.230.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	9.003.015		13.973.468	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-463.374		-713.730	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.451.326		-1.121.523	
RISULTATO GESTIONE BENI IMMOBILI	25.615.478		34.067.934	
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-		-	
RISULTATO GESTIONE CREDITI				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
E. ALTRI BENI				
E1. proventi	-		-	
E2. utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. plusvalenze/minusvalenze	-		-	
RISULTATO GESTIONE INVESTIMENTI	45.256.872		36.717.517	

	Rendiconto al 31/12/04		Rendiconto esercizio precedente	
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	-		-	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	28.792		13.524	
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	28.792		13.524	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA		45.285.664		36.731.041
H. ONERI FINANZIARI	-464.003		-86.915	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-125.397		-86.806	
H1.2 su altri finanziamenti	-338.606		-109	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-		-	
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA		44.821.661		36.644.126
I. ONERI DI GESTIONE	-6.808.692		-6.823.240	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.233.570		-6.232.209	
I2. Commissioni di banca depositaria	-290.900		-290.837	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-80.887		-79.436	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-82.690		-103.501	
I5. Altri oneri di gestione	-120.645		-117.257	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	16.581		55.964	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	9.355		56.915	
L2. Altri ricavi	15.784		788	
L3. Altri oneri	-8.558		-1.739	
RISULTATO DELLA GESTIONE PRIMA DELLE IMPOSTE		38.029.550		29.876.850
M. IMPOSTE	0		-4.452.757	
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	0		-4.452.757	
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO		38.029.550		25.424.093

Nota Integrativa

Indice

PARTE A - ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

PARTE B - LE ATTIVITÀ, LE PASSIVITÀ E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

- Sezione I - Criteri di valutazione
- Sezione II - Le attività
- Sezione III - Le passività
- Sezione IV - Il valore complessivo netto
- Sezione V - Altri dati patrimoniali

PARTE C - IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

- Sezione I - Risultato delle operazioni su partecipazioni
e altri strumenti finanziari
- Sezione II - Beni immobili
- Sezione III - Crediti
- Sezione IV - Depositi bancari
- Sezione V - Altri beni
- Sezione VI - Altre operazioni di gestione e oneri finanziari
- Sezione VII - Oneri di gestione
- Sezione VIII - Altri ricavi e oneri
- Sezione IX - Imposte dell'esercizio

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Andamento del valore della quota

Descrizione	Esercizio 2004	Esercizio 2003	Esercizio 2002	Esercizio 2001	Esercizio 2000
Valore contabile quota inizio esercizio	2.822,961	2.717,061	2.644,122	2.557,602	2.500,220
Valore contabile quota fine esercizio	2.989,086	2.822,961	2.717,061	2.644,122	2.557,602
Provento complessivo distribuito	11.449.600	8.480.000	9.920.000	7.040,000	-
Provento unitario distribuito	71,560	53,000	62,000	44,000	-
Performance netta quota	8,420	5,848	5,103	5,103	2,295
Valore di borsa quota inizio esercizio	1.917,800	1.800,000	1.900,000	0,000	-
Valore di borsa quota fine esercizio	2.180,000	1.910,000	1.800,000	1.900,000	-
Valore di borsa massimo	2.204,000	2.070,000	2.165,000	2.449,000	-
Valore di borsa minimo	1.907,000	1.701,000	1.641,000	1.600,000	-
Volume medio n° quote scambiate	51,712	54,880	42,674	42,890	-

In relazione ai rischi assunti durante l'esercizio, si fa riferimento a quanto espresso nella parte relativa all'andamento del fondo in sintesi, facente parte della Relazione degli Amministratori. Per quanto riguarda gli investimenti immobiliari più dettagliate informazioni sono contenute nelle schede analitiche con i commenti ai singoli immobili.

Le quote del fondo sono trattate dalla data del 4 giugno 2001 presso la Borsa Valori Italiana settore "mercato dei titoli sottili".

Sezioni I - Criteri di valutazione

Forma e contenuto

Il rendiconto della gestione del fondo è composto da una situazione patrimoniale, da una sezione reddituale e dalla nota integrativa ed è accompagnato dalla relazione degli Amministratori.

Il rendiconto è stato redatto secondo le disposizioni previste dal provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 24 dicembre 1999.

Tutti gli importi indicati nei prospetti di rendiconto e della nota integrativa sono espressi in Euro, ove non diversamente indicato. I prospetti allegati sono stati posti a confronto con i dati relativi all'esercizio precedente.

Principi contabili

Nella redazione del rendiconto 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 20 settembre 1999.

Tali principi sono coerenti con quelli utilizzati nel corso dell'esercizio per la predisposizione del prospetto di calcolo della quota, nonché con quelli utilizzati in sede di redazione degli ultimi rendiconti di gestione chiusi, salvo quanto espressamente indicato.

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 l'ultimo giorno lavorativo dell'esercizio.

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 "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, come una normale componente reddituale.

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.

Le opzioni acquistate / emesse sono computate tra le attività / passività al loro valore corrente.

I differenziali su operazioni futures vengono registrati secondo il principio della competenza, sulla base della variazione giornaliera tra i prezzi di chiusura del mercato di contrattazione ed i costi dei contratti stipulati e/o i prezzi del giorno precedente.

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.

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 ele-

menti 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.

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.

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 20 settembre 1999. 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.

Spese a carico del Fondo

Gli oneri di gestione contabilizzati secondo il principio della competenza temporale sono quelli che il regolamento prescrive a carico del Fondo e precisamente:

- il compenso annuo dovuto alla Società di Gestione pari all'1,50%, calcolato come previsto dall'art. 11 del Regolamento di gestione;
- il compenso annuo dovuto alla Banca Depositaria pari alla 0,07% calcolato come previsto dall'art. 11 del Regolamento di gestione;
- il compenso spettante all'esperto indipendente per la valutazione del patrimonio immobiliare del fondo;
- il compenso dovuto alla società di revisione;
- le altre spese previste nell'art. 11 del Regolamento di gestione.

Regime fiscale

Dal 1 gennaio 2004, in seguito alle modifiche al regime tributario introdotte dagli artt. 31 e 41 bis del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, il fondo non è soggetto all'imposta di tipo patrimoniale, nella misura dell'1% calcolata sul valore netto contabile del fondo.

Sui proventi di cui all'art. 44, comma 1, lettera g) del testo unico delle imposte sui redditi, derivanti dalla partecipazione a fondi comuni d'investimento immobiliare di cui all'articolo, la società di gestione del risparmio opera una ritenuta del 12,50 per cento.

Sono pertanto ritenuti imponibili ai fini della ritenuta:

- l'ammontare dei proventi distribuiti riferibili a ciascun quota risultanti dai prospetti periodici redatti dalla SGR;
- la differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote e il costo di sottoscrizione o acquisto documentato dal partecipante.

I proventi indicati nella nuova formulazione dell'art. 7 del d.l. n. 351 del 2001 percepiti da soggetti non residenti di cui all'art. 6 del d.lgs. n. 239 del 1996, non sono assoggettati ad imposizione.

Ai redditi conseguiti attraverso la negoziazione delle quote si applica l'ordinario regime fiscale previsto dall'art. 67 comma 1 lettera c - ter) del TUIR.

Sezione II – Le attività

II. A) Aree Geografiche

La ripartizione degli strumenti finanziari per aree geografiche e la percentuale di essi sul valore del Portafoglio è la seguente:

Aree Geografiche	Controvalore	% sul portafoglio
Paesi U.E.	129.373.434	100,00%
TOTALE	129.373.434	100,00%

II. B) Settori economici di impiego delle risorse del fondo

La ripartizione degli strumenti finanziari per settori di attività economica e la percentuale di essi sul valore del Portafoglio è la seguente:

Settori di attività	Titoli di capitale	Titoli di debito	Parti di O.I.C.R.
Bancario	-	-	-
Immobiliare - Edilizio	29,60%	-	-
Stato	-	70,40%	-
TOTALE	29,60%	70,40%	-

II. C) Dettaglio strumenti finanziari quotati

Elenco analitico degli strumenti finanziari quotati

cod ISIN	Titolo	Valore complessivo	% sul totale Attività
IT0003621437	BOT 12M 15.02.2005	24.487.126	4,78%
IT0003650428	BOT 12M 15.04.05	6.124.961	1,20%
IT0003735039	BOT 6M 29.04.05	11.878.486	2,32%
IT0003364566	BTP 3,5% 15.09.05	12.107.880	2,36%
IT0003248512	BTP 4% 1.3.05	10.030.200	1,96%
IT0000367091	BTP 9,5% 1.1.05	4.988.000	0,97%
IT0003471379	CTZ 29.04.05	9.535.021	1,86%
FR0104756962	BTAN 3,5% 01/05	10.204.080	1,99%
DE0001141356	BUNDES 5% 20.5.05	1.717.680	0,34%
TOTALE STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI		91.073.434	17,79%
TOTALE ATTIVITÀ		512.011.507	

I titoli elencati rappresentano tutti gli strumenti finanziari quotati presenti in portafoglio.

II.1 STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI

Partecipazioni in società non quotate

Il fondo detiene alla data del rendiconto il 99,99% dell'intero capitale sociale della società Stremmata Spa non quotata. La partecipazione è stata acquisita in sede di costituzione, come da rogito Notarile Dr.Pietro Sormani in data 20 dicembre 2001. La società ha sede in Milano Galleria San Carlo n.6, l'attività sociale è lo studio, la progettazione, la realizzazione mediante appaltatori e la gestione di immobili. Rientrano inoltre nell'oggetto sociale l'acquisto, la vendita, la costruzione, la permuta e la locazione in ogni sua forma ad eccezione della parte che rientra specificatamente nell'attività professionale protetta, per la quale è prevista l'iscrizione negli appositi albi professionali.

Si forniscono alcune informazione relative alla sopracitata partecipazione:

a) Titoli relativi a partecipazioni non quotate nel portafoglio del fondo

Titoli nel portafoglio del fondo	quantità	% del totale titoli emessi	costo di acquisto	valore alla data del rendiconto	valore alla data rendiconto precedente
1) titoli di capitale con diritto di voto	21.432.962	99,999	21.432.961	38.300.000	21.432.961
2) titoli di capitale senza diritto di voto	-	-	-	-	n.d
3) obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	n.d
4) obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente	-	-	-	-	n.d
5) altri strumenti finanziari	-	-	-	-	n.d

Alla data del rendiconto il fondo non deteneva altri strumenti finanziari non quotati e nell'arco della vita del fondo non sono stati effettuati disinvestimenti di strumenti finanziari non quotati.

b) Dati di bilancio dell'emittente Società Stremmata Spa

Dati patrimoniali	ultimo esercizio 31/12/2004	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) totale attività	25.917.946,00	28.330.178	28.514.095
2) partecipazioni	-	-	-
3) immobili	-	-	-
4) indebitamento a breve termine	7.374.785,00	7.257.363	7.358.140
5) indebitamento a medio lungo termine	-	-	-
6) patrimonio netto	18.535.691,00	21.072.815	21.155.955

Dati reddituali	ultimo esercizio 31/12/2004	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) fatturato	13.907.756	-	-
2) margine operativo lordo	-1.367.182	-194.612	-294.883
3) risultato operativo	-2.450.453	-194.612	-294.883
4) saldo proventi/oneri finanziari	6.655	111.472	17.876
5) saldo proventi/oneri straordinari	-90	-	-
6) risultato prima delle imposte	-2.443.888	-83.140	-277.007
7) imposte sul reddito d'esercizio	-93.235	-	-
8) utile (perdita) netto	-2.537.123	-83.140	-277.007
9) ammortamenti dell'esercizio	-1.083.271	-	-

c) In riferimento ai criteri e parametri utilizzati per la valutazione si rimanda a quanto descritto nella Sezione I - "Criteri di valutazione".

d) La Stremmata S.p.A, non detiene beni immobili e diritti reali immobiliari, tuttavia risulta utilizzatrice di un contratto di leasing stipulato con Locat S.p.A, per la realizzazione di un complesso immobiliare come descritto nella Relazione degli Amministratori nella Sezione "Gli Immobili".

Sezione II – Le attività

II.2. Strumenti finanziari quotati

Ripartizione degli altri strumenti finanziari quotati per Paese di residenza dell'emittente

	PAESE DI RESIDENZA DELL'EMITTENTE			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito:				
- di Stato	79.151.674	11.921.760	-	-
- di altri enti pubblici	-	-	-	-
- di banche	-	-	-	-
- di altri	-	-	-	-
Titoli di capitale:				
- con diritto di voto	-	-	-	-
- con voto limitato	-	-	-	-
- altri	-	-	-	-
Parti di O.I.C.R.				
- aperti armonizzati	-	-	-	-
- aperti non armonizzati	-	-	-	-
- chiusi	-	-	-	-
TOTALI:				
- in valore assoluto	79.151.674	11.921.760	-	-
- in percentuale del totale delle attività	15,46%	2,33%	-	-

Ripartizione degli strumenti finanziari quotati per mercato di quotazione

	MERCATO DI QUOTAZIONE			
	Italia	Altri Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Strumenti finanziari quotati	79.151.674	11.921.760	-	-
Titoli in attesa di quotazione	-	-	-	-
TOTALI:				
- in valore assoluto	79.151.674	11.921.760	-	-
- in percentuale del totale delle attività	15,46%	2,33%	-	-

Movimenti dell'esercizio

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite e rimborsi
Titoli di debito		
- titoli di Stato	244.498.335	308.407.361
- altri	-	-
Titoli di capitale	-	-
Parti di O.I.C.R.	-	-
TOTALE	244.498.335	308.407.361

II.3. Strumenti finanziari derivati

Al 31/12/2004 non erano presenti strumenti finanziari che dessero luogo a posizioni creditorie a favore del fondo (voci A9, A10 e A11 della situazione patrimoniale).

II.4. Beni immobili e diritti reali immobiliari

Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal fondo:

N.	Descrizione ubicazione	Destinazione d'uso	Anno di costruzione	Superficie lorda ⁽¹⁾	REDDITIVITÀ DEI BENI LOCATI				Costo storico ⁽³⁾	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone ⁽²⁾ per m ²	Tipo di contratto	Scadenza contratto	Locatario			
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	206,21 €/m ²	Gestione	02/08/2012	Bipielle Immobili S.p.A. (Gestore) ed in solido BPL S.p.A.	€ 106.906.578	NO	Il gestore non ha facoltà di recesso
2	Lazio – Roma Via Tevere, 1/A	Direzionale uffici	ante 1967	2.248	392,73 €/m ²	Affitto	31/12/2014	Fincantieri Cantieri navali italiani S.p.A.	€ 8.263.310	NO	
3	Lombardia – Stezzano (BG) Viale Europa, 2	Produttivo	1993/1994	16.145	133,12 €/m ²	Affitto	31/12/2018	Freni Brembo S.p.A.	€ 21.571.888	NO	Opzione di acquisto a favore del conduttore con effetto a partire dal 1° gennaio 2003, e fino al 1° gennaio 2011. Il conduttore non ha facoltà di recesso.
4	Lombardia – Milano Via Darwin, 17	Casa di Riposo per Anziani	1995/1996	4.465	247,83 €/m ²	Affitto	30/06/2021	Residenze Anni Azzurri S.p.A.	€ 9.554.453	€ 1.894.070	Entrambe le parti non hanno facoltà di recesso.
5	Lombardia – Rezzato (Bs) Via Sberna, 4/6	Casa di Riposo per Anziani	1990/1992	13.340	153,02 €/m ²	Affitto	30/06/2021	Residenze Anni Azzurri S.p.A.	€ 17.972.700	NO	Entrambe le parti non hanno facoltà di recesso. Si veda anche quanto precisato nella relativa scheda all'interno della relazione sulla gestione.
6	Piemonte – Volpiano (To) Via Bertetti, 22	Casa di Riposo per Anziani	1971 ampliamento 1990/1991	11.885	136,66 €/m ²	Affitto	30/06/2028	Residenze Anni Azzurri S.p.A.	€ 16.268.392	NO	Entrambe le parti non hanno facoltà di recesso - opzione d'acquisto a favore del conduttore a partire dalla scadenza del 9° anno di locazione. Si veda anche quanto precisato nella relativa scheda all'interno della relazione sulla gestione.
7	Complesso direzionale Biccoca (Mi) Via Piero e Alberto Pirelli, 21	Direzionale uffici	2001/2003	28.686	169,20 €/m ²	Affitto	31/07/2020	Pirelli & C. Real Estate S.p.A.	€ 53.779.862	NO	Rinuncia da parte del locatore al diniego della rinnovazione del contratto.
8	Supermercati PAM Via Tolstoj, 61	Commerciale	1960	1.906	108,38 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati PAM S.p.A.	€ 2.700.000	NO	Il locatore non ha la possibilità di recesso per i primi 12 anni.
9	Supermercati PAM Via Mutilati, 3 - Verona	Commerciale	1950	2.929	90,80 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati PAM S.p.A.	€ 3.500.000	NO	Il locatore non ha la possibilità di recesso per i primi 12 anni.
10	Supermercati PAM Viale Grigoletti, 72 - Pordenone	Commerciale	2000	8.766	120,07 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati PAM S.p.A.	€ 5.000.000	NO	Il locatore non ha la possibilità di recesso per i primi 12 anni.
11	Supermercati PAM Via Stock, 4 - Trieste	Commerciale	1960 (ristrutturazione completa nel 2000)	5.514	126,08 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati PAM S.p.A.	€ 4.000.000	NO	Il locatore non ha la possibilità di recesso per i primi 12 anni.
12	Supermercati PAM Via Miramare, 3 - Trieste	Commerciale	2000	4.848	148,80 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati PAM	€ 4.100.000	NO	Il locatore non ha la possibilità di recesso per i primi 12 anni.
13	Supermercati PAM Strada comunale Perugia San Marco	Commerciale	2000	4.244	121,78 €/m ²	Affitto	15/07/2022	Supermercati PAM	€ 4.200.000	NO	Il locatore non ha la possibilità di recesso per i primi 12 anni.
14	Basiglio, Piazza Marco Polo Centro commerciale di Vicinato	Commerciale	1968	4.260	125,50 €/m ²	Affitto	Scadenza media 2008	Società di commercio al dettaglio e un affiliato Unes	€ 5.500.000	NO	
15	Residence Dehon Via Dehon, 61/63 - Roma	Commerciale	1970 (ristrutturazione completa 2003)	6.885	188,62 €/m ²	Affitto	30/09/2013	Pierre & Vacances Italia srl	€ 15.682.323	8.120.058	Nove anni di locazione garantiti
16	Complesso Direzionale commerciale, Milano Via Larga, 23	Direzionale uffici e commercio al piano terreno	1960	9.301	196,17 €/m ²	Affitto	Scadenza media 2009	Società operanti nel settore dei servizi e nel commercio al dettaglio	€ 25.319.996	NO	In fase di sviluppo un progetto per la valorizzazione dell'edificio
Totali									€ 304.319.502		

- (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 cavevi, i vani scala ed ascensore.
- (3) Importo al netto degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

Nella sezione B3. "Altri Immobili" sono iscritti :

- oneri accessori capitalizzati per euro 112.019, relativi al contratto di vendita futura dell'area commerciale "La Tenutella";
- oneri accessori capitalizzati per euro 176.265, relativi al contratto di vendita futura del centro commerciale "Le Masserie";
- acconto versato di euro 4.000.000 più oneri accessori capitalizzati per € 190.086 relativi al contratto di vendita futura del centro commerciale "Le Grange".

Sezione II – Le attività

Informazioni sulla redditività dei beni immobili:

Fasce di scadenza del contratto di locazione	IMPORTO DEI CANONI				% ⁽¹⁾
	Valore dei beni immobili ⁽²⁾	Locazione non finanziaria (a)	Locazione finanziaria (b)	Importo Totale (a)+ (b)	
fino a 1 anno					
da oltre 1 fino a 3 anni					
da oltre 3 fino a 5 anni	31.400.000	464.890		464.890	2,52
da oltre 5 fino a 7 anni					
da oltre 7 fino a 9 anni	130.500.000	7.672.621		7.672.621	41,59
Oltre 9 anni	190.555.148	10.310.734		10.310.734	55,89
A) Totale beni immobili locati	352.455.148	18.448.245		18.448.245	100,00
B) Totale beni immobili non locati	-				

(1) Percentuale sull'importo totale dei canoni

(2) Valore di mercato al 31/12/2004

Di seguito si elencano le fidejussioni ricevute a garanzia dei canoni di locazione degli immobili:

Situazione fidejussioni al 31/12/2004

Eco Store	Milano Via Larga	Banca di Desio e della Brianza Spa	2.324
Ente Nazionale Marocco	Milano Via Larga	La Previdente Assicurazioni Spa	8.263
Protur Albatravel	Milano Via Larga	Nuova MAA Assicurazioni Spa	9.425
Lorica Sud	Milano Via Larga	Intesa BCI Spa	11.620
Meridiana	Milano Via Larga	Intesa BCI Spa	13.170
Se-pa Srl	Milano Via Larga	Banca Agricola Mantovana	13.557
Sordini Sartoro	Milano Via Larga	Maeci Assicurazioni E Riassicurazioni	14.719
Biococca-Pirelli	Milano	Banca Ambroveneta	100.000
Pam	Milano	Banca Intesa Spa	197.370
Pam	Verona	Banca Intesa Spa	255.850
Pam	Trieste Via Stock	Banca Intesa Spa	292.400
Pam	Trieste Via Miramare	Banca Intesa Spa	299.710
Pam	Perugia	Banca Intesa Spa	307.020
Pam	Pordenone	Banca Intesa Spa	365.500
Fincantieri	Roma	BdS	814.400
RAA	Milano	BAM	830.311
Pierre & Vacances	Villa Dehon Roma	Meliorbanca	840.000
RAA	Volpiano	BAM	1.465.182
RAA	Rezzato	BAM	1.618.678
Brembo	Stezzano	Credito Italiano	1.997.862
Totale			9.457.361

II.6. Depositi bancari

Tale tipologia di investimento non è stata utilizzata nel corso dell'esercizio.

II.7. Altri beni

Alla data del rendiconto il fondo non deteneva attività definite come altri beni.

II.8. Posizione netta di liquidità

La tabella riportata di seguito fornisce la composizione delle sottovoci F1, F2 e F3 della Situazione Patrimoniale.

	Importi
F1. Liquidità disponibile:	
- c/c 1969 denominato in euro	-3.237.289
- c/c 4681943 denominato in euro	197.254
- c/c tecnico 3051 denominato in euro	400.000
- c/c tecnico 3061 denominato in euro	4.800.000
Totale liquidità disponibile	2.159.965
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare:	
- vendite di strumenti finanziari	-
- vendite di divise estere	-
- margini giornalieri da incassare	-
Totale liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare:	
- acquisti di strumenti finanziari PCT	-11.970.155
- acquisti di divise estere	-
- margini giornalieri da liquidare	-
Totale liquidità impegnata per operazioni da regolare	-11.970.155
Totale posizione netta di liquidità	-9.810.190

II.9. Altre attività

La tabella riportata di seguito fornisce la composizione delle sottovoci G1, G2, G3, G4 della Situazione Patrimoniale.

	Importi
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate	19.940.728
- crediti per pct	19.940.728
G2. Ratei e risconti attivi:	1.887.534
- su disponibilità liquide	9.637
- su titoli di debito	1.887.897
G3. Crediti d'imposta:	13.462.627
- credito Iva 2000 richiesto a rimborso	5.000.000
- Iva a credito	8.462.627
G4. Altre:	223.856
- locazioni e recupero spese condominiali scaduti	77.175
- interessi di mora ritardati pagamenti	4.507
- anticipi per futuri acquisti del fondo	40.000
- note di credito da ricevere	16.000
- crediti da recuperare	86.174
Totale altre attività	35.514.745

Sezione III – Le passività

III.1 FINANZIAMENTI RICEVUTI

Il Fondo risulta debitore nei confronti della Banca Agricola Mantovana per un contratto di finanziamento ipotecario fondiario, a tasso variabile, con rata posticipata e con scadenza il 6 dicembre 2007, accollato al fondo stesso a seguito di acquisto del complesso immobiliare “Residenze Anni Azzurri dei Navigli”.

In data 29/9/2004 in seguito all'acquisto dell'immobile sito in Roma - Via Leone Dehon, il fondo è subentrato nel contratto di finanziamento ipotecario fondiario stipulato dal precedente locatario con Aareal Bank AG, con rata posticipata e con scadenza 21/12/2012.

Il Fondo si è accollato un ulteriore finanziamento di 271.000 euro da corrispondere mediante unica erogazione entro il 21/12/2012 relativo al costo sostenuto per il subentro nel contratto di mutuo.

In data 26/7/2004 è stata firmata la cessione del contratto di locazione finanziaria tra la Società Lagare Spa, in qualità di cedente, e Pioneer Investment Management SGRpA, in qualità di cessionario.

In forza di tale cessione Pioneer Investment Management SGRpA è subentrato come nuovo utilizzatore del contratto di leasing immobiliare sottoscritto in data 16/10/2003 tra Lagare Spa e Locat Spa, accollandosi i canoni della locazione finanziaria non ancora scaduti.

La tabella riportata di seguito fornisce il saldo, al 31/12/2004, del debito in conto capitale.

	Importi
Finanziamenti ipotecari in essere	
Residuo debito in conto capitale verso Banca Agricola Mantovana	1.894.070
Residuo debito in conto capitale verso Aareal Bank AG	7.713.559
Totale residuo debito in conto capitale	9.607.629
Residuo debito leasing verso Locat	21.255.014
Totale Finanziamenti Ricevuti	30.862.643

III.2 PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI, PRESTITO TITOLI ED OPERAZIONI ASSIMILATE

Alla data del 31/12/2004 non risultavano in essere operazioni di pronti contro termine passivi, prestito titoli ed operazioni assimilate.

III.3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Al 31/12/2004 non erano presenti strumenti finanziari derivati che dessero luogo a posizioni debitorie a carico del fondo (voci I1 e I2 della Situazione Patrimoniale).

III.4 DEBITI VERSO PARTECIPANTI

Il debito esposto si riferisce a proventi relativi agli esercizi 2000 - 2001 - 2002 ancora da liquidare alla clientela.

III.5 ALTRE PASSIVITÀ

La tabella riportata di seguito fornisce la composizione delle sottovoci M1, M2, M3 e M4 della Situazione Patrimoniale.

	Importi
M1. Provvigioni e oneri maturati e non liquidati:	
- interessi passivi su finanziamenti ipotecari da liquidare	-10.726
- commissione di gestione da liquidare	-520.712
- commissione Banca Depositaria da liquidare	-24.300
Totale provvigioni e oneri maturati e non liquidati	-555.738
M2. Debiti di imposta:	
- Debito per imposta patrimoniale 1% legge 410 del 23/11/2001	-
- Debito iva dicembre 2003	-
- Debito per ritenuta d'acconto	-
Totale debiti di imposta	-
M3. Ratei e Risconti passivi	
- Risconti passivi su canoni locazione	-338.385
Totale ratei e risconti passivi	-338.385
M4. Depositi Cauzionali	
- Depositi Cauzionali	-73.045
- Interessi su Depositi Cauzionali	-299
Totale depositi Cauzionali	-73.344
M5. Altre	
- Spese bancarie	-2.938
- Debiti verso fornitori per prestazioni di servizi	-455.863
- Fatture da ricevere	-288.499
- Conguaglio Spese Condominiali	-11.052
- Note di credito da emettere verso Residenze Anni Azzurri	-1.160.546
Totale altre	-1.918.898
Totale altre passività	-2.886.365

Sezione IV – Il valore complessivo netto

Prospetto della variazione del fondo dall'avvio dell'operatività avvenuta in data 9/12/1999 fino al 31/12/2004.

	Importo	In % dell'importo iniziale
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO	400.000.000	100,00
(quote emesse per prezzo di emissione)		
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-	-
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	46.177.864	11,54
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	112.361.287	28,09
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	-	-
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	-	-
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	-	-
F. Risultato complessivo della gestione cambi	-	-
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	61.258	0,02
H. Oneri finanziari complessivi	-781.316	-0,20
I. Oneri di gestione complessivi	-34.216.367	-8,55
L. Altri ricavi e oneri complessivi	1.686.428	0,42
M. Imposte complessive	-10.145.828	-2,54
TOTALE RIMBORSI EFFETTUATI	-	-
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-36.889.600	-9,22
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31/12/2004	478.253.726	119,56

Sezione V – Altri dati patrimoniali

Alla data del rendiconto non erano presenti impegni assunti dal fondo a fronte di strumenti finanziari derivati ai sensi della disciplina di cui al Capitolo II, Sezione II, paragrafo 4 del Regolamento Banca d'Italia del 20 settembre 1999. Di seguito si fornisce tabella "Attività e Passività" nei confronti di altre società del Gruppo della SGR.

Attività e passività nei confronti di altre società del Gruppo	
Strumenti finanziari detenuti	-
Incidenza % sul Portafoglio	-
Strumenti finanziari derivati acquistati	
- Valore Patrimoniale	-
- Capitali di riferimento	-
Strumenti finanziari derivati emessi	
- Valore Patrimoniale	-
- Capitali di riferimento	-
Altre attività	
Unicredit Banca per interessi attivi c/c	9.637
Pioneer Investment S.G.R.p.A.	1.007
Finanziamenti Ricevuti da Locat SpA	-21.255.014
Altre passività	
Unicredito Italiano per commissioni banca depositaria	-24.300
Pioneer Investment S.G.R.p.A.	-520.712
UniCredit Banca Mobiliare S.p.A.	-5.151
Garanzie e impegni	-

Alla data del 31/12/04 il fondo non deteneva attività e/o passività denominate in valute diverse dall'euro.

Alla data del 31/12/04 risultava iscritta un'ipoteca per euro 1.894.069 a favore della Banca Agricola Mantovana, relativa ad un contratto di mutuo ipotecario, avente scadenza dicembre 2007, per l'acquisto dell'immobile sito in Milano via Darwin, 17 e un'ipoteca per euro 7.442.558,70 e per euro 677.500 a favore della Aareal Ban AG, relative ad un contratto di mutuo ipotecario, avente scadenza dicembre 2012, per l'acquisto dell'immobile sito in Roma - Via Leone Dehon.

Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

Risultato complessivo delle operazioni su:	Utile/perdita da realizzi	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/minusvalenza	di cui: per variazione dei tassi di cambio
A. partecipazioni in società non quotate				
1. Di controllo	-	-	-	-
2. Non di controllo	-	-	-	-
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale	-	-	-	-
2. Titoli di debito	-	-	-	-
3. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	-2.355.269	-	-311.978	-
2. Titoli di capitale	-	-	-	-
3. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Nel corso dell'esercizio il fondo non ha detenuto né utilizzato strumenti finanziari derivati.

Sezione II – Beni immobili

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. PROVENTI					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		5.994.484	1.997.862		10.455.899
1.2 canoni di locazione finanziaria		-			
1.3 altri proventi		71.823	164		6.931
2. UTILE/PERDITA DA REALIZZI					
2.1 beni immobili		-			
2.2 diritti reali immobiliari		-			
3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE					
3.1 beni immobili		3.779.248	-54.852		5.278.619
3.2 diritti reali immobiliari		-			
4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI					
		-1.209.837	-105.776		-599.087
5. AMMORTAMENTI					
		-			

Sezione III – Crediti

Alla data del 31/12/2004 non erano in corso operazioni di cartolarizzazione e tale operatività non è stata effettuata nel corso dell'esercizio.

Sezione IV – Depositi bancari

Come già riportato nella sezione Patrimoniale tale tipologia di investimento non è stata utilizzata nel corso dell'esercizio.

Sezione V – Altri Beni

Nel corso dell'esercizio non si sono registrate componenti economiche afferenti a tale voce.

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

1) Di seguito si fornisce il dettaglio dei proventi e degli oneri delle operazioni di pronti contro termine e assimilate nonché di prestito titoli

Pronti contro termine attivi e operazioni assimilate

Operazioni	Proventi	Oneri
Pronti contro termine e assimilate:		
- su titoli di Stato	28.792	-
- su altri titoli di debito	-	-
- su titoli di capitale	-	-
- su altre attività		
Prestito di titoli:		
- su titoli di Stato	-	-
- su altri titoli di debito	-	-
- su titoli di capitale	-	-
- su altre attività		

2) Nel corso dell'esercizio 2004 non vi sono state operazioni che abbiano dato origine alla rilevazione di componenti reddituali relative alla "gestione cambi".

3) Di seguito si fornisce il dettaglio della voce H1 della sezione reddituale del rendiconto "Interessi passivi su finanziamenti ricevuti":

Forma tecnica di finanziamento	Interessi passivi su finanziamenti ricevuti
- finanziamenti ipotecari c/c euro	-125.397
- su altri finanziamenti Contratto leasing Locat	-338.606
Totale interessi passivi su finanziamenti ricevuti	-464.003

Sezione VII – Oneri di gestione

Di seguito si fornisce il dettaglio della voce I della sezione reddituale del rendiconto “Oneri di Gestione”

	Importi
I1. Provvigioni di gestione SGR	-6.233.570
I2. Commissioni Banca Depositaria	-290.900
I3. Oneri esperti indipendenti	-80.887
- Valutazione degli immobili per rendiconto e semestrale	-80.887
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-82.690
- Spese di pubblicazione e stampa rendiconto e semestrale	-54.480
- Spese di pubblicazione sui quotidiani	-28.210
I5. Altri oneri di gestione	-120.645
- Spese di revisione	-8.400
- Servizi relativi quotazione in borsa	-88.567
- Contributo Vigilanza Consob	-1.470
- Commissioni, bolli e spese bancarie	-1.962
- Monte titoli commissioni	-20.246
Totale oneri di gestione	-6.808.692

Sezione VIII – Altri ricavi ed oneri

	Importi
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	
- c/c bancari in euro	9.355
Totale interessi attivi	9.355
L2. Altri ricavi	
- Sopravvenienze attive	15.784
Totale altri ricavi	15.784
L3. Altri oneri	
- Sopravvenienze passive	-8.558
Totale altri oneri	-8.558
Totali altri ricavi e oneri	16.581

Sezione IX – Imposte dell'esercizio

Come richiamato sopra (Parte B Sezione I - Criteri di valutazione), a partire dal 1 gennaio 2004, il fondo non è più soggetto all'Imposta di tipo Patrimoniale nella misura dell'1% calcolata sul valore netto contabile del fondo.

Altre informazioni

1) Attività di copertura del rischio di Portafoglio

Nel corso dell'esercizio non sono state poste in essere operazioni a termine a copertura dei rischi di Portafoglio.

Milano, 28 febbraio 2005

Il Consiglio di Amministrazione di
Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.

Relazione della società di revisione

Deloitte.

Deloitte & Touche S.p.A.
Galleria San Federico, 54
10121 Torino
Italia

Tel: +39 011 55971
Fax: +39 011 544756
www.deloitte.it

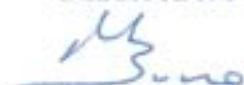
RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE

AI SENSI DEGLI ARTT. 156 E 165 DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998, N. 58

Ai Partecipanti al Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del rendiconto (situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso UniCredito Immobiliare Uno per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2004. La responsabilità della redazione del rendiconto della gestione compete agli Amministratori di Pioneer Investment Management S.G.R.p.A. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul rendiconto e basato sulla revisione contabile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il rendiconto sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel rendiconto, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.
Per il giudizio relativo al precedente rendiconto, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 27 febbraio 2004.
3. A nostro giudizio, il rendiconto del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chiuso UniCredito Immobiliare Uno per il periodo annuale chiuso al 31 dicembre 2004 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione del patrimonio ed il risultato di periodo del Fondo Unicredito Immobiliare Uno.

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Mario M. Busso
Socio

Torino, 28 febbraio 2005

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma
Torino Treviso Verona Vicenza

Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano
Capitale Sociale: versato Euro 10.275.030,00 - sottoscritto Euro 10.327.590,00 - deliberato Euro 10.850.000,00
Partita IVA/Codice Fiscale/Registro delle Imprese Milano n. 03049560166 - R.E.A. Milano n. 1725231

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Pioneer Investment Management S.G.R.p.A.
Società appartenente al Gruppo Bancario UniCredito Italiano
Iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari
Sede Sociale: Galleria S. Carlo, 6
20122 Milano - C.P. n. 1672 - 20123 Milano-Cordusio

 **PIONEER**
Investments®
www.pioneerinvestments.it
Numero Verde 800.551.552