

# UniCredito Immobiliare Uno

Fondo per investimenti immobiliari  
prevalentemente non residenziali

**Relazione semestrale al 30 giugno 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

<b>Relazione degli Amministratori</b>	<b>3</b>
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	7
<b>Gli immobili</b>	
• Complesso polifunzionale a Roma - Via Boncompagni	10
• Headquarter Brembo Spa a Stezzano (BG)	12
• Complesso immobiliare - Via Tevere 1/a - Roma	14
• Complesso direzionale Pirelli - Milano Bicocca	16
• Residenze miste per anziani Anni Azzurri - Milano	18
• Residenze miste per anziani Anni Azzurri - Rezzato	20
• Residenze miste per anziani Anni Azzurri - Volpiano	22
• Complesso immobiliare a Milano - Viale Monte Rosa	24
• Centro commerciale "La Tenutella" a Misterbianco (CT)	26
<b>Eventi successivi alla chiusura del semestre</b>	<b>28</b>
<b>Situazione Patrimoniale</b>	<b>29</b>
Attività	30
Passività e netto	31
<b>Situazione Reddittuale</b>	<b>33</b>
Ricavi, costi e utili d'esercizio	34
<b>Nota illustrativa</b>	<b>37</b>
Criteri di valutazione	38



## **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 UniCredit Fondi SGRpA (ora incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA), ha iniziato la propria operatività a partire dal 9 dicembre 1999, data in cui è avvenuto il richiamo degli impegni. Il 4 giugno 2001 il Fondo è stato ammesso alla quotazione presso la Borsa Valori Italiana settore "mercato dei titoli sottili".

La durata del Fondo è fissata in 15 anni a decorrere dalla data del richiamo degli impegni, l'ammontare iniziale del Fondo è fissato in 400.000.000 di Euro suddiviso in 160.000 quote del valore nominale di 2.500 Euro ciascuna. Il Fondo UniCredito Immobiliare Uno è il più grande fondo immobiliare di diritto italiano attualmente presente sul mercato, fra quelli che non utilizzano la possibilità di sottoscrivere quote mediante conferimento di beni ai sensi del DM 47/2003.

### 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, residenze per anziani, parchi di divertimento, logistica. 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 (382.493.336 di Euro), attualmente concorrono a formare l'84,7% circa del patrimonio complessivo netto del Fondo UniCredito Immobiliare Uno.

### 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 30 giugno 2004 risulta essere di 451.227.906 di Euro.

Il valore della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30 giugno 2004 sul numero di quote, corrisponde a 2.820,174 Euro.

Anche per questo semestre, il valore del patrimonio è stato valutato in modo prudenziale ed in linea con le disposizioni emanate in merito dalla Banca d'Italia, computando a valore nominale l'operazione di sviluppo (complesso in Via Monte Rosa - "Il Sole 24 Ore"), con un differenziale rispetto al valore commerciale pari a circa 15 milioni di Euro.

Il rendimento annuale, rispetto al Giugno 2003, è stato del 7,07% tenendo conto del provento di Euro 71,56 per quota distribuito nel mese di marzo 2004; parimenti il rendimento annualizzato riferito al periodo dicembre 2003-Giugno 2004 è stato del 5,02%.

Il valore di borsa della quota al 30 giugno 2004 risulta essere di 2.005,00 Euro, con una media di borsa riferita allo stesso periodo pari a 1989,36 Euro.

### 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

Durante il primo semestre la crescita mondiale è continuata ad un buon ritmo nelle principali aree economiche, con la sola Europa in evidente ritardo. Dopo il buon andamento dei primi mesi dell'anno, le attese per la crescita economica del 2004 si attestano al 4,6% negli USA, all'1,8% nell'Eurozona, ed al 3,2% in Gran Bretagna.

Nel primo semestre la FED ha alzato i tassi dall'1% all'1,25% proprio il 30 giugno, in compagnia della BOE che con tre rialzi dello 0,25% ha portato il Base Rate inglese dal 3,75% al 4,50% nel semestre, e di alcune banche centrali minori tra cui quella Australiana e Neozelandese. La Gran Bretagna sta agendo nel tentativo di raffreddare un mercato immobiliare pericolosamente alto (in UK i prezzi delle case sono saliti del 20% sull'anno) e di frenare l'esposizione debitoria dei consumatori.

Nell'area Euro si sono comunque avuti segnali positivi e la crescita nel primo quarto dell'anno si è assestata all'1,3% in termini reali. La Francia ha guidato la ripresa mostrando un deciso miglioramento della domanda interna rispetto al 2003 e un *capital expenditures* in crescita. Germania e Italia mostrano ancora pochi segni di ripresa strutturale (tassi di crescita del PIL del primo quarto 0,7% e 0,8%), una forte dipendenza dalla domanda estera, mentre domanda interna e investimenti sono stagnanti. In Italia in particolare la *consumer confidence* nei primi mesi dell'anno toccava i livelli minimi dal 2002 e tuttora rimane su livelli molto bassi.

Sul fronte delle notizie positive per il mercato immobiliare, si registra che nel primo semestre del 2004 il ricorso dei privati all'utilizzo degli incentivi fiscali (36%) per le ristrutturazioni ha avuto, dopo un mese di gennaio deludente sotto questo profilo, una buona ripresa, per nulla influenzata dalla decisione di prorogare tali agevolazioni a tutto il 2005. Invece, sempre a livello generale, occorre anche segnalare lo scarso successo che fino ad ora ha riscosso il nuovo condono edilizio. A fronte di previsioni di introiti pari a circa 3,0-3,5 miliardi di Euro nel primo semestre risulterebbe incassati solo 300 milioni di Euro. Le domande sono state probabilmente scoraggiate dal contenzioso aperto da alcune Regioni presso la Corte Costituzionale. La sentenza emessa dalla Corte nel merito del condono edilizio nel mese di giugno ha indotto il Governo alla proroga della scadenza del provvedimento alla fine del 2004. Per cui le eventuali influenze sullo scenario globale del mercato immobiliare si potranno osservare nella seconda parte del corrente anno.

Il primo semestre del 2004 non ha registrato altri fattori di livello macroeconomico. Non si sono neppure registrate

normative particolari che negli anni scorsi avevano avuto importanti effetti sul mercato immobiliare, quali ad esempio le agevolazioni fiscali per gli immobili di impresa delle leggi "Visco" prima e "Tremonti" poi. Da registrare, in particolare, l'assenza nel primo semestre del 2004 degli effetti creati negli anni precedenti dalle due tornate di agevolazioni per il rientro dei capitali dall'estero. Le norme sullo "scudo fiscale" erano, come previsto, un provvedimento *un tantum*, ma in alcuni comparti la presenza di una forte domanda solvibile come quella sorretta dai capitali rientrati aveva creato delle aspettative di prezzo da parte dei venditori che nella prima parte del 2004 si sono inevitabilmente ridimensionate.

### Il mercato terziario

Nel **comparto immobiliare terziario** nel corso del primo semestre del 2004 permangono segnali di incertezza per quanto riguarda la ripresa economica. Anzi, si sono consolidate forti resistenze delle aziende a pagare canoni di affitto a mq dello stesso livello dei due anni precedenti. Il mercato permane in fase di riflessione per le note ragioni connesse all'andamento insoddisfacente dei consumi. Per le aziende non pressate da esigenze impellenti, prevale una forte prudenza nella domanda di nuovi spazi, forti anche della convinzione che i canoni di locazione siano in fase calante o quanto meno stabile. Nelle piazze più importanti (Milano e Roma), il comparto direzionale si è fatto sempre più selettivo, mentre in alcune città medie si manifestano isolate situazioni di mercato attivo, specie nelle regioni (ad esempio l'Emilia-Romagna e la Toscana) in cui si è dato il via a importanti programmi di riqualificazione urbana che hanno reso concreta la trasformazione di ampie zone industriali dismesse adiacenti ai centri storici. Va comunque osservato che in questi casi si tratta di una domanda di tipo composito, cioè risultante dalla aggregazione di molti operatori di piccole e medie dimensioni, più che dalla presenza di pochi grandi operatori che continuano ad operare in prevalenza nelle piazze maggiori.

### Il mercato commerciale

Il settore della **grande distribuzione** continua ad essere un comparto che offre interessanti opportunità, non solo nelle città metropolitane, ma anche nelle città medie, non solo nel Nord ma anche nel Centro e nel Sud Italia. I grandi operatori del settore non sembrano affatto scoraggiati dalla contrazione dei consumi e del clima di scarsa fiducia dei consumatori, specchio di una situazione economica nazionale per la quale le prospettive di ripresa sono rimandate di semestre in semestre. Semmai, cambia la strategia di tali operatori, sia nazionali che stranieri, che nel

segue

## Andamento dei settori immobiliari di interesse

semestre appena trascorso hanno continuato a ricercare nuove opportunità non solo nelle grandi città italiane, ma anche nei centri minori. Da segnalare, in particolare, l'evoluzione del fenomeno dei "factory outlet" per i quali si segnalano alcuni nuovi progetti in città del Nord-Est e del Centro Italia.

### Il mercato logistico produttivo

Il **settore logistico** si è riconfermato anche nel primo semestre del 2004 come uno dei più interessanti. Permane comunque una offerta di qualità piuttosto scarsa, per cui la garanzia di una redditività interessante e stabile nel tempo resta la oculata scelta di un mix tra valore immobiliare intrinseco, dato soprattutto dal valore fondiario dell'area, e dal livello primario dei conduttori.

L'evoluzione di questo sotto settore di mercato resta frenato dalla incertezza economica generale, che fa rinviare i progetti di *outsourcing* del comparto manifatturiero.

### Il mercato residenziale

Il mercato **residenziale** ad uso primario rimane per il Fondo un settore in cui non si intende essere presenti in

modo prevalente. Anche nel corso del primo semestre 2004 l'analisi del mercato si presta a considerazioni di segno diverso. Sono proseguiti, secondo i dati di primari istituti di ricerca, gli aumenti dei prezzi del comparto abitativi delle grandi città. Nello stesso tempo, sono aumentati i tempi di conclusione dei contratti e il divario tra prezzo richiesto dal compratore e prezzo effettivo delle transazioni concluse. Secondo le principali società operanti nel settore della intermediazione immobiliare, i tempi medi di transazione, che erano arrivati a 90 giorni nel 2003 (contro una media di 60 giorni nel 2002) sono ancora leggermente aumentati. Ciò conferma un *trend* già manifestatosi alla fine del 2003 e farebbe pensare che il periodo di aumento dei prezzi avviatosi nel 2000 sia arrivato al suo picco massimo.

### Altri mercati specializzati e di nicchia

Il settore **turistico-ricettivo** si conferma nella prima parte del 2004 tra i più interessanti. I dati sui flussi turistici e sulle presenze si sono stabilizzati in moderata crescita. Per gli alberghi e le strutture agro-turistiche la stagione 2004 si presenta con le caratteristiche dell'annata del riscatto dopo la forte crisi del 2001-2002 e, in parte, del 2003.



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

### Le politiche di investimento

Il Fondo ha proseguito nel corso del 2003 la tradizionale politica di investimento, operando anche in via indiretta tramite la gestione delle partecipazioni in società immobiliari in portafoglio.

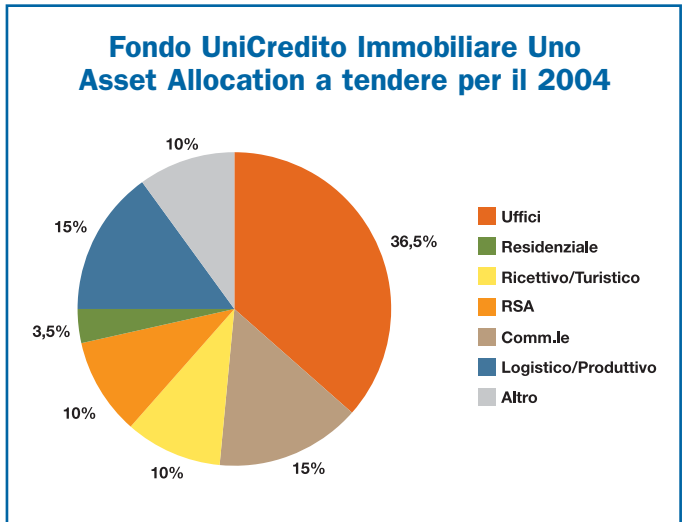
Come indicato nel prospetto informativo a suo tempo diffuso, la sua attività è finalizzata a costituire e gestire un portafoglio di immobili prevalentemente non residenziali. Pertanto il Fondo ha operato fino ad oggi mirando ad acquisire immobili a destinazione uffici, residenze per anziani, logistica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

Come richiesto a tutti i fondi immobiliari dalle Autorità competenti (Banca d'Italia e Consob), la società di gestione del Fondo UniCredito Immobiliare Uno ha approvato un programma di *asset allocation* all'inizio della sua attività. All'inizio del 2004, per adeguare l'attività del Fondo all'evoluzione del mercato, la società di gestione ha deliberato il rinnovo del programma strategico di asset allocation, deliberando anche di:

- 1) aggiornare completamente ogni inizio anno l'*asset allocation* in base ad uno studio strategico di settore, dandone comunicazione nel *Rendiconto annuale del Fondo*;
- 2) sottoporre a verifica a metà di ogni anno l'*asset allocation* in vigore, dandone comunicazione nella *Relazione semestrale del Fondo*;
- 3) orientare ogni decisione di ampliamento o riduzione del portafoglio immobiliare in base agli obiettivi secondo l'*asset allocation* in vigore.

Per quanto riguarda le politiche di investimento per il 2004, alla luce dell'andamento del Fondo nel 2003 e delle prospettive di mercato che al momento si possono ragionevolmente prevedere, queste trovano espressione nella tabella e nel grafico di seguito riportati.

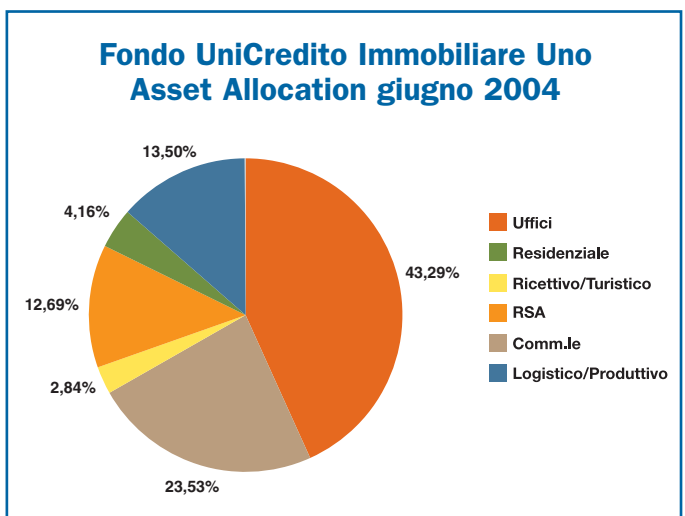
Uffici	36,50%
Residenziale	3,50%
Ricettivo/Turistico	10,00%
RSA	10,00%
Comm.le	15,00%
Logistico/Produttivo	15,00%
Altro	10,00%
	100,00%



Tenuto conto del principio indicato nel Prospetto informativo per cui il Fondo ha la possibilità di operare "ovunque in Italia e all'estero", il Cda della società di gestione ha inteso indicare orientativamente la seguente distribuzione geografica a tendere in linea con quanto già definito nel corso del 2003:

- 45% Nord;
- 35% Centro;
- 20% Sud e Isole.

La gestione del Fondo rimane comunque flessibile e aperta a cogliere tutte le opportunità di mercato che si dovessero presentare. Per queste ragioni il target 2004 per l'asset allocation è stato deliberato con un margine di flessibilità del 5%, in più o in meno, all'interno di ogni parametro utilizzato.



segue

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

### Il portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare del Fondo al 30 Giugno 2004, tenuto conto di quanto effettivamente investito (257.896.870 Euro) e di quanto impegnato (124.596.466 Euro) assomma a 382.493.336 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 Giugno 2004 pari a Euro 36.500.000 a fronte di costi sostenuti (costi di costituzione per la società Stremmata) pari a Euro 21.432.961.

### 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 2004. Dall'analisi del mercato è emerso un rallentamento della domanda del settore uffici (con esclusione degli immobili con qualità sopra la media per localizzazione e dotazioni tecnologiche).

In questo comparto il Fondo sta analizzando interessanti proposte di investimento da valorizzare, localizzate 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.

**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)
<b>TOTALE</b>	<b>236.463.909</b>	<b>179.107.253</b>	<b>228.273.949</b>	<b>233.680.000</b>	<b>238.760.000</b>	<b>246.750.000</b>	<b>250.220.000</b>	<b>272.760.000</b>	<b>277.450.000</b>

**Tabella 2 - Partecipazioni**

	Costi sostenuti al 30 giugno 2004	Valutazione al 30 giugno 2004
Società Stremmata S.p.A.	21.432.961	36.500.000
<b>TOTALE</b>	<b>21.432.961</b>	<b>36.500.000</b>

Come già espresso in precedenza il valore di detta partecipazione è esposto nel rendiconto al 30 Giugno 2004 al costo d'acquisto e ciò in ossequio alle prescrizioni regolamentari dettate dalla Banca d'Italia in materia di partecipazioni in società immobiliari non quotate.

**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
<b>Partecipazioni:</b>
Milano – Via Monte Rosa 91

I settori commerciale, turistico-ricettivo e logistico-produttivo appaiono avere dinamiche di crescita molto interessanti nel medio 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 di adeguamenti urbanistici prospettici, ridisegni viabilistici con nuove prospettive di accessibilità ai siti interessati, 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 più distribuito e interessa un numero maggiore di città, soprattutto nel Nord, ma anche nel Centro e nel Sud del Paese. Nel corso dell'anno il Fondo ha avviato l'analisi di un numero maggiore di proposte di investimento aventi dimensione unitaria minore rispetto ai grandi complessi immobiliari già in portafoglio. Tra queste, come si potrà dettagliatamente vedere nel paragrafo "Eventi successivi alla chiusura del semestre" è presente un pacchetto di 6 (sei) supermer-

cati distribuiti in Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia e Umbria.

Con queste operazioni si è portato un riequilibrio all'interno dell'area "Commerciale" dell'asset allocation che al momento conta solamente il futuro Centro Commerciale Regionale "La Tenutella" per il quale è stato siglato un preliminare di acquisto di cosa futura nel Giugno 2003.

Come ricordato anche a fine anno 2003, l'attività futura sarà improntata ad una politica di ampliamento del portafoglio immobiliare nei comparti sopra menzionati ed in aree territoriali in cui il Fondo non è ancora presente con operazioni anche di taglio minore rispetto a quelle attualmente presenti e una differenziazione anche in base al ciclo di vita degli immobili. Questi orientamenti sono finalizzati ad ottenere il mix ottimale di immobili affinché la redditività del Fondo abbia basi solide negli anni a venire.

## 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

La Superficie Lorda è di 46.731 mq, la superficie commerciale di 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.

#### 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:

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 SGRpA) 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 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.).

Per detto immobile, il Fondo è libero dall'onere delle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, che sono a carico del gestore, con l'eccezione delle manutenzioni straordinarie legate alle parti strutturali dell'immobile.

Nel 2001/2002 una parte del complesso immobiliare è stata ristrutturata radicalmente: sistemazione degli interni e degli impianti sia elettrici che termici; i costi di tale ristrutturazione sono stati interamente a carico di I.C.C.R.I.

Nel corso della ristrutturazione alcune unità immobiliare 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 258.228 Euro) 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 SGRpA. (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) e al venditore ICCRI s.p.a. (ora Banca Euro sistemi 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 ICCRI, per effetto dell'incorporazione da parte di Ill s.p.a. ed è stato quindi riassunto con atto del 10 novembre 2003.

Attualmente, pendono i termini del 24 settembre e del 14 ottobre 2004, per il deposito di memorie istruttorie e di eventuali repliche, mentre la trattazione della causa è stata rinviata all'udienza del 4 novembre 2004.

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 della Società 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.

## Aggiornamento semestrale

Nel corso dell'ultimo semestre non ci sono stati aggiornamenti rilevanti.

## 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.

#### 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

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 SGRpA) 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 Hewlett Packard Italia S.p.A e a BREMBO S.p.A... Gesticredit, 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.

Gesticredit (ora 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 Iva 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. È stato siglato un nuovo contratto di sub locazione tra Hewlett Packard Italia S.p.a. e Brembo a partire dalla scadenza del contratto precedente.

Il 22 ottobre 2003 è stato rilasciato dal comune di Stezzano il permesso di costruire relativo al nuovo "Headquarter Brembo"; contrattualmente la consegna del nuovo edificio doveva avvenire entro dicembre 2003.

Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali.

## 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 SGRpA) rivalutato secondo quanto previsto da precedenti accordi contrattuali.



## 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 2.037 mq.

#### 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 IVA ed oneri connessi all'acquisizione.

#### 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 oltre IVA rivalutabile annualmente secondo l'indicizzazione ISTAT al 75%.

#### Rendimento lordo

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 SGRpA) 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 IVA 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 IVA ed oneri connessi all'acquisizione di cui Euro 25.822.844,95 versati alla data della stipula e Euro 20.658.275,96 versati al 31/12/2002; l'IVA riferita al totale dell'importo è stata pagata al momento del rogito.

Per detti immobili è stato stipulato un unico contratto di locazione con EFI Banca che assicura, 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 è stato fissato in Euro 1.776.612 oltre IVA per il primo anno, e in Euro 1.817.928 oltre IVA per il secondo anno. Per gli anni successivi il canone pattuito sarà uguale ad Euro 3.349.223 oltre IVA 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.

Il conduttore EFI Banca S.p.A. a partire dal 31 dicembre 2002 ha esercitato la facoltà di recesso dal contratto di

locazione per cui gli immobili in via Po 28/32 risultano essere attualmente sfitti.

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 800.000 Euro 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 straordinaria è 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 Po28-32 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.

#### 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 IVA rivalutabile annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%.

#### Rendimento lordo

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 sarà adibito ad uso uffici. Questa operazione, che si configura come "acquisto di cosa futura", dovrebbe completarsi entro la prima metà del 2003 (data prevista aprile); il complesso sarà locato a Pirelli S.p.A. che vi insedierà la propria sede, sulla base di un contratto di locazione già stipulato con la parte venditrice e che sarà 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 IVA 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 IVA; 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 IVA.

Tutti gli importi versati sono assistiti da idonea garanzia fidejussoria, rilasciata da primaria banca, escutibile a prima richiesta.

Successivamente dovranno essere versati Euro 10.381.127 oltre IVA in data 1 aprile 2003, o se precedente, alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita ed Euro 2.065.828 oltre IVA, quale saldo, alla data di stipulazione dell'atto definitivo di compravendita. Anche i suddetti pagamenti saranno assistiti da garanzia fidejussoria bancaria, escutibile a prima richiesta, rilasciata da primaria banca.

Il venditore della futura 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 IVA 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, sarà 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 mq a 17.840, archivi da 1.400 mq a 1.170 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'IVA, imposte, tasse ed oneri connessi all'acquisizione per complessivi Euro 10.782.670 di cui Euro 10.756.000 per IVA 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 2003
- decorrenza del canone di locazione a partire dal 1° agosto 2003

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 vetroceamento, da essa si accede al soprastante eliporto.

L'edificio risulta terminato ad eccezione dell'ultimo piano della torre, e di una piccola porzione (200 mq. c.a.) del primo piano lato sud del corpo ad uffici, che saranno completati entro 15 mesi dalla consegna dell'immobile (1° agosto 2003). A garantire il buon esito del completamento dei lavori è stata consegnata da Lambda apposita fidejussione bancaria.

Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali.

## Aggiornamento semestrale

Le lavorazioni relative all'ultimo piano della torre sono state regolarmente eseguite, rimane la porzione ad uffici del primo piano lato sud della presidenza di Pirelli & C. Real Estate 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.

#### **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**

Euro 788.242 iniziale più IVA con aggiornamento annuale del 75% dell'indice 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**

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)



## La storia dell'immobile

In data 28 giugno 2001 Gesticredit (successivamente incorporata in Pioneer Investment Management SGRpA) 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 Euro 8.759.109 per IVA 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 a 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 semicentrale 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 1991, 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. 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. La superficie lorda è di circa mq. 4.465 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 Euro 1.910.891 per IVA rimborsabile.

Il Fondo si è accollato un mutuo acceso presso la Banca Agricola Mantovana SPA 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 IVA con aggiornamento annuale del 75% dell'indice ISTAT, e con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore ad esclusione della manutenzione straordinaria riguardante le opere strutturali.

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

A fronte di alcuni lavori di adeguamento ai piani interrati e terreno presso l'immobile sito in via Darwin, che dovranno essere realizzati dalla società Residenze Anni Azzurri S.p.A in concomitanza all'intervento di ampliamento, esiste una garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta per l'importo di Euro 25.822,84.

Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali

## 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, 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

Sono ultimati i lavori di ristrutturazione per la messa a norma secondo gli standard strutturali dettati dalla regione Lombardia, RSA DGR 14/12/2001 n.7435, tali interventi sono stati totalmente a carico del conduttore.

## 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.

#### 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

Euro 1.536.666 iniziale più IVA con aggiornamento annuale del 75% dell'indice 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

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 ottimo e 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 IVA 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 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 1.536.666 più IVA con aggiornamento annuale del 75% dell'indice ISTAT, e con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore ad esclusione della manutenzione straordinaria riguardante le opere strutturali. Il conduttore ha rilasciato garanzia fidejussoria bancaria escutibile a prima richiesta e rinnovabile automaticamente di anno in anno pari all'importo del canone.

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.

Sono stati fatti i lavori di ristrutturazione per l'adeguamento delle residenze agli standard strutturali dettati dalla regione Lombardia, RSA DGR 14/12/2001 n.7435, tali interventi sono totalmente a carico del conduttore.

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'ultimo semestre non ci sono aggiornamenti rilevanti.

## 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 e 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.

#### 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

Euro 1.390.948 iniziale più IVA, aggiornato annualmente secondo indicizzazione ISTAT al 75%; 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

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 Euro per IVA 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 Spa 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 IVA con aggiornamento annuale del 75% dell'indice ISTAT, e con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore ad esclusione della manutenzione straordinaria riguardante le opere strutturali.

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.

Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali.

## Aggiornamento semestrale

Nel corso dell'ultimo semestre non ci sono state variazioni rilevanti.

## GLI IMMOBILI

### Complesso immobiliare a Milano – Via Monte Rosa, 91

#### Localizzazione

Il complesso in oggetto, ad oggi in via di ultimazione, 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, depositi e parcheggi.

#### Anno di costruzione

2000/2004.

#### 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" per circa il 62% degli spazi; Pricewater House Coopers per il 32%; attualmente sono in corso trattative per la locazione degli spazi rimanenti.

#### Canone Complessivo

Euro 8.553.699 + I.V.A. indicizzato al 75% dell'ISTAT per il Sole 24 Ore; Euro 3.000.000 + IVA a regime indicizzato al 75% dell'ISTAT per la parte in affitto a Pricewater House Coopers a regime; per la porzione residua si presume un canone pari a Euro 500.000 + I.V.A. da indicizzarsi all'ISTAT.

#### Decorrenza del contratto di locazione:

Contratto con il Sole 24 Ore dal 01/02/2004

Contratto con Pricewater House Coopers dal 01/01/04.

#### Scadenza del contratto di locazione:

Dopo 15 anni dalla consegna dell'immobile senza possibilità di recesso anticipato.



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 ospiterà 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 sarà 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 configurerà come una vera e propria collinetta artificiale, la cui superficie esterna sarà interamente piantumata ad eccezione di una parte dove sarà 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 prevederà:

- Locat come Concedente finanziatore del costo di costruzione previsto in Euro 118.423.567., 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, 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 opererà in qualità di mandatario di Locat e si accollerà ogni eccedenza di oneri rispetto al costo di costruzione programmato in Euro 118.423.567.

La consegna dell'immobile è prevista per il 31/12/2003 e da tale data partiranno i canoni di leasing e i canoni di affitto, eventualmente sostituiti da una penale a carico de Il Sole 24 Ore nel caso di ritardata consegna. Il Sole 24 Ore affitta per 15 anni, senza possibilità di recesso anticipato, rinnovabili di ulteriori 6, circa il 70%

degli spazi per un affitto iniziale di Euro 8.553.699., indicizzato al 75% all'ISTAT. Il restante 30% (circa 12.000 mq.) sarà affittato sul mercato.

La chiusura dei lavori e la consegna dell'immobile prevista per il 30 dicembre 2003 è slittata di un mese circa, per cui la fine lavori avverrà verso i primi di febbraio 2004; tuttavia 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.

Proseguono le attività di cantiere: le strutture portanti, sia quelle in cemento armato che quelle in acciaio sono terminate, sia per l'edificio principale che per la zona a mensa; la posa della facciata e della copertura è quasi terminata e si sta procedendo al completamento della posa delle tende.

Per quanto riguarda la collina è stata completata la posa della copertura vetrata ed è terminata la posa della pavimentazione del piazzale antistante la mensa. Ai piani alti le terrazze sono complete di pavimentazioni e parapetti. Si sta procedendo alla posa delle contro soffittature e del pavimento flottante, sia nei corpi laterali che nel corpo centrale. I corpi scala e ascensori sono quasi completati. Alla data di richiesta di agibilità dell'immobile (inizi di Febbraio) si prevede che restino da completare solo alcune finiture e le personalizzazioni interne previste dagli utilizzatori.

Per quanto riguarda eventuali variazioni in merito ad aspetti tecnici, economici, urbanistici, ecc., si vedano gli eventuali aggiornamenti semestrali.

## Aggiornamento semestrale

Nella relazione di stima redatta dall'esperto indipendente al 30.06.04 la partecipazione in Stremmata è stata valutata in Euro 36.500.000. In ottemperanza a quanto disposto dal regolamento di Banca d'Italia del 20 settembre 1999, tuttavia, la partecipazione è stata inserita nella sezione patrimoniale al costo storico pari ad Euro 21.432.961

Dal 1 di gennaio 2004 è partito il contratto di affitto di una parte dell'immobile data in locazione alla società di consulenza Price Waterhouse Coopers; il canone di locazione decorrerà a partire da luglio 2004 per un importo pari a Euro 2.700.000,00 fino al 30 giugno 2005, pari a Euro 2.850.000 fino al 30 giugno 2006, dal 1 luglio 2006 al 30 giugno 2015 il canone sarà pari a Euro 3.000.000 con l'incremento al 75% dell'indice Istat.

Il contratto ha durata di 6+6 anni con scadenza al 31 dicembre 2015, è tuttavia consentito diritto di recesso del conduttore a partire dal 1 gennaio 2010 con un preavviso di almeno 18 mesi dalla data di richiesta.

Il Sole 24 Ore ha iniziato a pagare il canone dal 1 febbraio 2004; la durata della locazione è fissata in 15 anni senza facoltà di recesso da entrambe le parti con possibilità di rinnovo automatico per altri sei anni qualora una delle parti non abbia comunicato la disdetta.

L'immobile risulta quasi del tutto completato ad eccezione della zona mensa dove proseguono i lavori di cantiere; nelle aree occupate dal Sole 24 Ore e Price Waterhouse Coopers sono in via di completamento i lavori di personalizzazioni degli spazi.

Il 20 aprile u.s. è stato ottenuto il certificato di agibilità dell'immobile e parallelamente avvenuta la consegna degli spazi che saranno locati a Price Waterhouse Coopers.

Rimangono da locare alcuni spazi quali la mensa e due limitate porzioni per i quali esistono già i contratti di locazione non ancora perfezionati.



## 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, ...).

Pioneer Investment Management S.G.R.p.A 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.

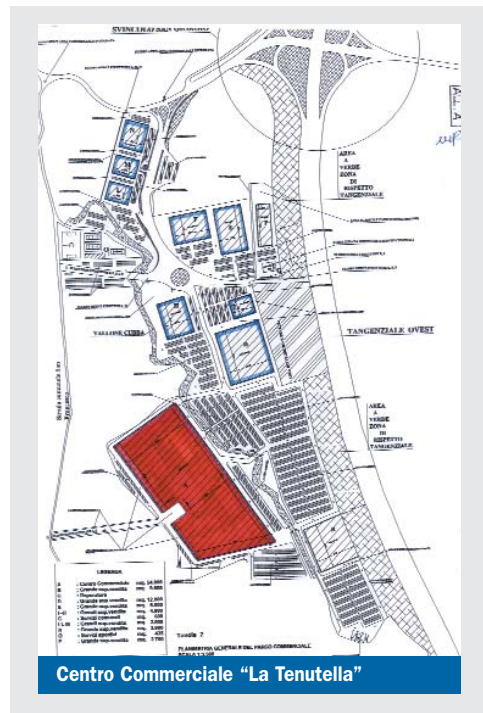
#### Canone Complessivo:

Il canone di locazione iniziale per l'intero centro comm.le (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

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.

## **Eventi successivi alla chiusura del Semestre**

Nel corso del mese di luglio 2004 il Fondo ha portato a termine un'operazione nel comparto commerciale.

Ha infatti acquisito dalla società Supermercati Pam S.p.A. un portafoglio di 6 (sei) supermercati cittadini per un controvalore complessivo di Euro 23.500.000 oltre I.V.A.

Le piastre commerciali, ubicate nei centri di Milano, Verona, Pordenone, Trieste (2 immobili) e Perugia, garantiranno un rendimento iniziale del 7,31%.

Il Fondo ha sottoscritto contestualmente all'atto di acquisizione, 6 (sei) contratti di locazione ultranovennali in cui si è disciplinato che le manutenzioni ordinarie e straordinarie siano a carico del conduttore (Supermercati Pam).

## Situazione Patrimoniale

## Attività

ATTIVITÀ	Situazione al 30/06/2004		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>166.422.819</b>	<b>36,61</b>	<b>178.991.149</b>	<b>38,66</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>21.432.961</b>	<b>4,71</b>	<b>21.432.961</b>	<b>4,63</b>
A1. Partecipazioni di controllo	21.432.961	4,71	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.	-	-	-	-
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>144.989.858</b>	<b>31,9</b>	<b>157.558.188</b>	<b>34,03</b>
A6. Titoli di capitale	-	-	-	-
A7. Titoli di debito	144.989.858	31,9	157.558.188	34,03
A8. Parti di O.I.C.R.	-	-	-	-
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>277.558.115</b>	<b>61,08</b>	<b>272.868.115</b>	<b>58,93</b>
B1. Immobili dati in locazione	277.450.000	61,06	272.760.000	58,91
B2. Immobili dati in locazione finanziaria	-	-	-	-
<b>B3. Altri immobili</b>	<b>108.115</b>	<b>0,02</b>	<b>108.115</b>	<b>0,02</b>
B4. Diritti reali immobiliari	-	-	-	-
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione	-	-	-	-
C2. Altri	-	-	-	-
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista	-	-	-	-
D2. Altri	-	-	-	-
<b>E. ALTRI BENI</b>				
	-	-	-	-
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>1.574.441</b>	<b>0,36</b>	<b>2.396.432</b>	<b>0,52</b>
F1. Liquidità disponibile	1.574.441	0,36	2.396.432	0,52
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	-	-	-	-
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-	-	-	-
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>8.852.315</b>	<b>1,95</b>	<b>8.780.551</b>	<b>1,89</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate	-	-	-	-
G2. Ratei e risconti attivi	3.674.419	0,81	3.681.777	0,80
G3. Crediti di imposta	5.037.606	1,11	5.000.000	1,08
G4. Altre	140.290	0,03	98.774	0,01
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>454.407.690</b>	<b>100</b>	<b>463.036.247</b>	<b>100</b>



## Passività e netto

<b>PASSIVITÀ E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/2004</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-2.194.328</b>	<b>-2.490.317</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-2.194.328	-2.490.317
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate	-	-
H3. Altri	-	-
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati	-	-
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	-	-
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-10.825</b>	<b>-6.818</b>
L1. Proventi da distribuire	-10.825	-6.818
L2. Altri debiti verso i partecipanti	-	-
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>	<b>-974.631</b>	<b>-8.865.336</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-506.377	-643.291
M2. Debiti di imposta	-7.970	-7.509.109
M3. Ratei e Risconti passivi	-325.000	-328.533
M4. Altre	-135.284	-384.403
<b>TOTALE PASSIVITÀ'</b>	<b>-3.179.784</b>	<b>-11.362.471</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>451.227.906</b>	<b>451.673.776</b>

<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>160.000,000</b>	<b>160.000,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>2.820,174</b>	<b>2.822,961</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>71,56</b>	<b>53</b>



## Sezione Reddittuale

## Ricavi, costi e utile di esercizio

	Situazione al 30/06/2004		Situazione al 30/06/2003	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>1.576.595</b>		<b>2.056.831</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 dividendi ed altri proventi	-		-	
A1.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A1.3 plus/minusvalenze	-		-	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi	-		-	
A2.2 utili/perdite da realizzi	-		-	
A2.3 plus/minusvalenze	-		-	
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	1.576.595		2.056.831	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	3.565.006		2.611.174	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-756.430		-70.461	
A3.3 plus/minusvalenze	-1.231.981		-483.882	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura	-		-	
A4.2 non di copertura	-		-	
<b>RISULTATO GESTIONE STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>1.576.595</b>		<b>2.056.831</b>	
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>12.819.138</b>		<b>9.454.786</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	9.095.017		6.983.127	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	0		0	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	4.690.000		3.470.000	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-292.566		-469.345	
B5. AMMORTAMENTI	-		-	
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-673.313		-528.996	
<b>RISULTATO GESTIONE BENI IMMOBILI</b>	<b>12.819.138</b>		<b>9.454.786</b>	
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
C2. incrementi/decrementi di valore	-		-	
<b>RISULTATO GESTIONE CREDITI</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati	-		-	
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. proventi	-		-	
E2. utile/perdita da realizzi	-		-	
E3. plusvalenze/minusvalenze	-		-	
<b>RISULTATO GESTIONE INVESTIMENTI</b>	<b>14.395.733</b>		<b>11.511.617</b>	

	Situazione al 30/06/2004		Situazione al 30/06/2003	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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	-		-	
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	-		-	
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	-		-	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	-		-	
<b>RISULTATO LORDO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>		<b>14.395.733</b>		<b>11.511.617</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-33.391</b>		<b>-49.041</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-33.367		-48.936	
H1.2 su altri finanziamenti	-24		-105	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-		-	
<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA</b>		<b>14.362.342</b>		<b>11.462.576</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-3.367.930</b>		<b>-3.334.744</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.076.503		-3.021.906	
I2. Commissioni di banca depositaria	-143.570		-141.022	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-42.524		-41.054	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-43.644		-63.441	
I5. Altri oneri di gestione	-61.689		-67.321	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>9.316</b>		<b>47.270</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2.835		48.301	
L2. Altri ricavi	15.039		708	
L3. Altri oneri	-8.558		-1.739	
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>11.003.728</b>		<b>8.175.102</b>
<b>M. IMPOSTE</b>	-		<b>-2.172.124</b>	
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio	-		-2.172.124	
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio	-		-	
M3. Altre imposte	-		-	
<b>UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>		<b>11.003.728</b>		<b>6.002.978</b>



## Nota ilustrativa

## Criteri di valutazione

### Forma e contenuto

La relazione semestrale della gestione del fondo è composta da una situazione patrimoniale, da una sezione reddituale ed è accompagnata dalla relazione degli Amministratori.

La semestrale è stata redatta secondo le disposizioni previste dal provvedimento emanato dalla Banca d'Italia in data 24 dicembre 1999.

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

I prospetti allegati sono stati posti a confronto con i dati relativi all'esercizio precedente relativamente alla situazione patrimoniale e con i dati al periodo precedente relativamente alla sezione reddituale.

### Principi contabili

Nella redazione della relazione semestrale del fondo sono stati applicati i principi contabili di generale accettazione per i fondi comuni di investimento ed i criteri di valutazione previsti dal Regolamento Banca d'Italia 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 nei 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 elementi di informazione, oggettivamente considerati dagli organi responsabili della società di gestione, concernenti la peculiarità del titolo, la situazione patrimoniale e reddituale dell'emittente e la situazione del mercato con particolare riferimento all'andamento dei tassi;
- per gli strumenti finanziari individualmente sospesi dal listino la valutazione è effettuata sulla base dei criteri previsti per quelli non quotati, tenendo anche conto dell'ultima quotazione rilevata;
- le poste denominate in valuta diverse da quelle di denominazione del fondo sono convertite in quest'ultima valuta sulla base di tassi di cambio corretti alla data di riferimento della valutazione, accertati su mercati di rilevanza e significatività internazionale. Le operazioni a termine in valuta sono convertite al tasso di cambio a termine corrente per scadenze corrispondenti a quelle delle operazioni oggetto di valutazione.

#### **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.

#### **Partecipazioni in società non quotate**

- le partecipazioni in società non quotate sono valutate al costo d'acquisto, tenuto conto di quanto disposto in tema di società in fase di avviamento e società immobiliari dalle vigenti istruzioni della Banca d'Italia.

#### **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**

La legge n. 326 del 24/11/2003 ha riformato la normativa fiscale per i fondi immobiliari. A partire dal 1 gennaio 2004, essi non sono più soggetti all'imposta di tipo patrimoniale nella misura dell'1% calcolata sul valore netto contabile; sono invece assoggettati a ritenuta i proventi percepiti dai partecipanti, se riferiti a periodi di imposta successivi al 31 dicembre 2003.





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](http://www.pioneerinvestments.it)  
Numero Verde 800.551.552