

GESTICREDIT SGR PA

Gruppo UniCredito Italiano

NOTA INTEGRATIVA

DEPOSITATA PRESSO LA CONSOB IN DATA 10 MAGGIO 2001

QUOTAZIONE UFFICIALE DELLE QUOTE DI
PARTECIPAZIONE NEL FONDO COMUNE DI
INVESTIMENTO IMMOBILIARE CHIUSO DENOMINATO

UniCredito Immobiliare Uno

FONDO PER INVESTIMENTI IN IMMOBILI
PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALI CON
DISTRIBUZIONE DEI PROVENTI A PARTIRE DAL
SECONDO ANNO

Ogni eventuale fatto nuovo, tale da influenzare la valutazione delle quote, che si verifichi tra la data del deposito della presente nota integrativa e la data di inizio delle negoziazioni, formerà oggetto di un apposito supplemento allegato alla nota stessa.

La presente nota integrativa deve essere consegnata unitamente al prospetto relativo all'avvenuta offerta delle quote del Fondo, depositato presso la Consob in data 20 settembre 1999, nonché all'ultimo rendiconto approvato.

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

A. Franchini

| | |
|--|----|
| Indice | 2 |
| 1. Le quote oggetto della quotazione | 3 |
| 2. Esiti dell'offerta al pubblico e classamento delle quote | 3 |
| 3. Gestione del Fondo e relativo andamento | 4 |
| 3.1 Patrimonio mobiliare | 4 |
| 3.2 Patrimonio immobiliare | 6 |
| 3.2.1 Descrizione aggiornata del Patrimonio immobiliare | 6 |
| 3.2.2 Valore complessivo di stima | 13 |
| 3.2.3 Elenco degli investimenti in beni immobili e in diritti reali di godimento sugli stessi detenuti dal Fondo e tavola sulla distribuzione del valore corrente degli immobili per classi di valore contenute nel rendiconto annuo al 31 dicembre 2000 | 13 |
| 3.2.4 Prospetto del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2000 | 16 |
| 3.2.5 Tabella di analisi degli investimenti e disinvestimenti in beni immobili e in società immobiliari al 31 dicembre 2000 | 16 |
| 3.2.6 Finanziamenti ipotecari | 16 |
| 3.2.7 Eventuali partecipazioni | 16 |
| 3.2.8 Informazioni sullo stato di avanzamento e sui contenuti strategici dei progetti di utilizzo degli immobili e dei diritti apportati al Fondo | 16 |
| 3.2.9 Caratteristiche dei segmenti del mercato immobiliare in cui opera il Fondo | 17 |
| 3.2.10 Eventuali procedimenti giudiziari o arbitrari | 17 |
| 3.2.11 Fatti di rilievo intervenuti successivamente alla data del più recente documento contabile | 18 |
| 4. Notizie sulla quotazione | 18 |
| 5. Dati societari | 19 |
| 5.1 Variazione delle informazioni relative alla Società di gestione | 19 |
| 5.2 Variazione delle informazioni relative alla Banca depositaria | 20 |
| 5.3 Variazione delle informazioni relative alla Società incaricata della revisione | 20 |
| 5.4 Variazione delle informazioni relative agli esperti indipendenti | 20 |
| 5.5 Eventuali interessi dei dirigenti e degli amministratori della Società di gestione nell'attività del Fondo | 20 |
| 5.6 Eventuali rilievi o giudizi negativi espressi dalla Società di revisione | 20 |
| 6. Dichiarazione di responsabilità | 20 |
| APPENDICI | 21 |
| 1. Note Tecniche | 22 |
| 2. Scheda tecnica n.1 | 23 |
| 3. Scheda tecnica n.2 | 25 |
| 4. Scheda tecnica n.3 | 27 |
| 5. Scheda tecnica n. 4 | 29 |

GESTICREDIT S.G.R.p.A.


 Presidente

1. Le quote oggetto della quotazione

Sono oggetto di quotazione, di cui alla presente nota informativa (la "Nota Informativa"), le quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "UniCredito Immobiliare Uno" (di seguito "Fondo") istituito con delibera del Consiglio di amministrazione di GestiCredit S.G.R. p.A. (di seguito "Società di gestione" o "GestiCredit") in data 14 ottobre 1998 e il cui regolamento è stato approvato con delibera del Consiglio di amministrazione di GestiCredit in data 11 febbraio 1999.

L'ammontare del Fondo è pari a euro 400 milioni ed è suddiviso in 160.000 quote del valore nominale unitario di euro 2.500. Il fondo è di tipo chiuso e la sua durata è fissata in 15 anni.

Il regolamento del Fondo (di seguito il "Regolamento") è stato approvato da Banca d'Italia il 15 luglio 1999. Il Regolamento è stato modificato con delibera del Consiglio di amministrazione di GestiCredit in data 23 marzo 2000 ed è stato approvato, nella nuova versione, da Banca d'Italia il 23 maggio 2000. Le modifiche al Regolamento, sono state rese pubbliche mediante avviso sui quotidiani "La Repubblica", "Il Corriere della Sera" e "Il Sole-24Ore" in data 14 giugno 2000.

Le quote del Fondo sono state oggetto di offerta pubblica di sottoscrizione ed il relativo prospetto informativo è stato pubblicato mediante deposito presso l'archivio prospetti della Consob in data 20 settembre 1999 (di seguito il "Prospetto Informativo"), al quale si rinvia per ulteriori informazioni in ordine alle caratteristiche delle quote ed ai rischi connessi all'investimento nel Fondo medesimo.

Le quote del Fondo sono accentrate presso Monte Titoli S.p.A. in regime di dematerializzazione, come previsto dal D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e dal D. Lgs. 24 giugno 1998 n. 213 e relative norme di attuazione. Con la dematerializzazione delle quote, l'esercizio dei diritti in esse incorporati e gli atti dispositivi sulle stesse si realizzano soltanto per il tramite dell'intermediario autorizzato presso il quale il partecipante al Fondo ha depositato le quote.

2. Esiti dell'offerta al pubblico e classamento delle quote

L'offerta pubblica delle quote del Fondo ha avuto inizio il 4 ottobre 1999 ed è terminata, anticipatamente rispetto al termine previsto del 3 dicembre 1999, il 23 novembre 1999.

Il valore nominale di ciascuna quota è di euro 2.500 (pari a circa lire 4.840.675).

Le 160.000 quote sono state completamente sottoscritte da 24.979 sottoscrittori, per l'importo complessivo di euro 400 milioni (pari a lire 774.558.000.000).

Le tabelle che seguono illustrano i dati relativi al collocamento:

| Rete di vendita | Quote sottoscritte | Importo sottoscritto in € | Numero sottoscrittori |
|--|--------------------|------------------------------|-----------------------|
| UniCredito Italiano | 121.983 | 304.957.000 | 18.930 |
| Cassa di Risparmio di Torino | 3.712 | 9.280.000 | 665 |
| Cassa di Risparmio di Trento e Rovereto | 2.326 | 5.815.000 | 497 |
| Cariverona | 17.003 | 42.507.500 | 2.138 |
| Cassamarca | 3.322 | 8.305.000 | 604 |
| Rolo Banca | 169 | 422.500 | 35 |
| Fida Sim | 5.427 | 13.567.500 | 914 |
| Unicredit Sim | 6.058 | 15.145.500 | 1.196 |
| Totali | 160.000 | 400.000.000 | 24.979 |

| Tipologia investitore | Quote sottoscritte | Numero sottoscrittori |
|--|--------------------|-----------------------|
| Persone fisiche | 153.802 | 24.840 |
| Società con scopo di lucro | 1.695 | 115 |
| Enti senza scopo di lucro | 655 | 23 |
| GestiCredit S.G.R.p.A.: - investimento obbligatorio ¹ | 3.200 | 1 |
| - ulteriore investimento | 648 | |
| Totali | 160.000 | 24.979 |

¹ pari al 2% del valore complessivo del Fondo come previsto dalla normativa vigente recepita dall'art. 10 del Regolamento

GESTICREDIT S.G.R.p.A.
Il Presidente

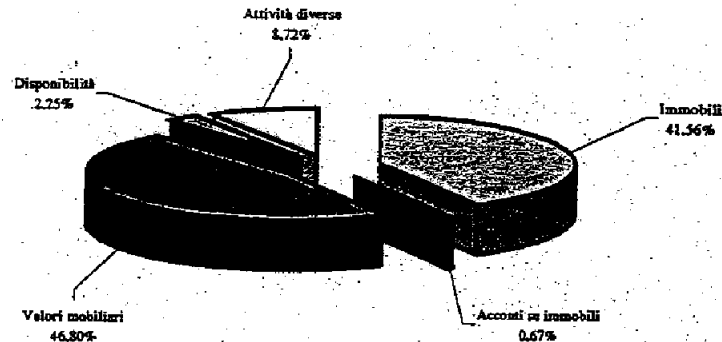
3. Gestione del fondo e relativo andamento

Il Fondo ha iniziato la propria attività successivamente al richiamo degli impegni avvenuto in data 9 dicembre 1999.

Il Fondo ha effettuato il primo investimento immobiliare nel mese di agosto del 2000, con l'acquisto di un complesso immobiliare multifunzionale a Roma (cfr successivo paragrafo 3.2.1 e scheda tecnica n. 1).

Successivamente, nel mese di dicembre 2000, sono stati acquistati il complesso produttivo in Stezzano (cfr scheda tecnica n. 2) e un complesso immobiliare in Roma (cfr scheda tecnica n. 3).

Il grafico sottostante evidenzia la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2000.



3.1 Patrimonio mobiliare

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

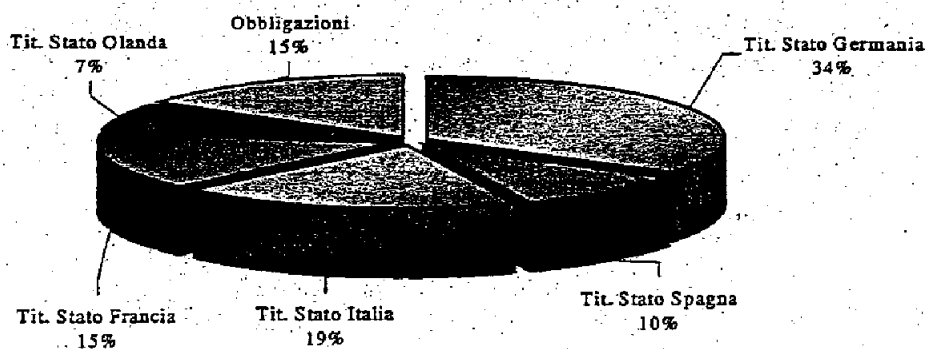
GestiCredit, avvalendosi della facoltà, prevista dal Regolamento (art. 6, comma 4), di rilasciare deleghe gestionali aventi ad oggetto la gestione del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari, in data 28 gennaio 2000 ha conferito delega di gestione a Pioneer Investment Management Limited - Dublino (di seguito "Pioneer"), società del gruppo UniCredit, affidando alla stessa la scelta degli investimenti per la gestione degli strumenti finanziari che costituiscono la liquidità del Fondo; gli accordi contrattuali prevedono che la gestione di tali strumenti debba essere svolta nel rispetto, tra l'altro, della normativa vigente italiana, delle politiche, degli obiettivi e dei limiti d'investimento della liquidità previsti dal Regolamento e dai criteri di allocazione degli strumenti finanziari stabiliti dalla Società di gestione; i costi di gestione connessi a tale attività sono sostenuti direttamente dalla Società di gestione, senza gravare sul patrimonio del Fondo.

Come indicato nella relazione sull'andamento del portafoglio dal 31 gennaio 2000 al 31 dicembre 2000, posta la natura del Fondo, la liquidità è stata investita ponendosi l'obiettivo di ottimizzare i flussi finanziari e tenendo in considerazione le esigenze di tesoreria. Quindi, per assicurare una pronta liquidabilità al portafoglio, le scelte si sono orientate prevalentemente verso titoli di stato a breve termine dei principali paesi UE e, nell'ambito dei *corporate bonds*, ha introdotto i titoli con tassi di interesse EONIA², che in ragione della loro indicizzazione risultano prontamente liquidabili.

² E.O.N.I.A.: European overnight interest average; trattasi di un tasso calcolato come media ponderata dei tassi overnight trattati da un pannello di banche, pubblicato quotidianamente da EURIBOR FBE Association, sotto il controllo di BCE. È pubblicato quotidianamente sui principali quotidiani finanziari.

La tabella ed il grafico che seguono illustrano la composizione del portafoglio mobiliare al 31 dicembre 2000.

| TITOLO | Prezzo al 31.12.2000 | Valore Nominale (in Euro) |
|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
| BTP 4,5% 1.07.01 | 99,840 | 5.000.000 |
| BTP 8,25% 1.07.01 | 101,650 | 10.000.000 |
| BTP 7,75% 15.09.01 | 101,970 | 5.000.000 |
| BTP 12% 1.06.01 | 102,040 | 10.000.000 |
| CTZ 24M 15.01.01 | 99,860 | 5.000.000 |
| CTZ 15.10.01 | 96,515 | 2.500.000 |
| BTAN 5,75% 12.3.01 | 100,140 | 10.000.000 |
| BTAN 3% 12.7.01 | 99,113 | 15.000.000 |
| BTAN - 5YR 5,5% 12.10. | 100,570 | 5.000.000 |
| NETHER 8,5% 15.3.01 | 100,640 | 10.000.000 |
| NETHER 8,75% 15.9.01 | 102,590 | 4.000.000 |
| SPANISH 10,1% 02/01 | 100,820 | 5.000.000 |
| SPANISH 5% 31/01/01 | 99,995 | 15.000.000 |
| BUNDES 5,25% 2.01 | 100,035 | 15.000.000 |
| B. OBL 5% 21.5.01 (396 | 100,040 | 10.000.000 |
| BUNDESCHAT 3,5% 14/9/01 | 99,210 | 15.000.000 |
| BUNDESCHAT 3% 15/06/01 | 99,210 | 10.000.000 |
| BUNDESCHAT 3% 16/03/01 | 99,640 | 15.000.000 |
| BUNDES. 4,75% 20.11.01 | 100,070 | 5.000.000 |
| SCC INPS TV% 31.1.01 | 99,930 | 10.000.000 |
| INTERBANCA EONIA 5.01 | 106,053 | 10.000.000 |
| GEN. ELEC. EONIA 5.01 | 106,096 | 5.000.000 |
| DEPFA Euribk EONIA 5.01 | 106,001 | 5.000.000 |
| TOTALE | | 201.500.000 |



GESTICREDIT S.G.R.p.A.

A. Presidente

3.2 Patrimonio immobiliare

Come anticipato più sopra, gli investimenti immobiliari sono stati realizzati a partire dal mese di agosto 2000.

3.2.1 Descrizione aggiornata del Patrimonio immobiliare

1) In data 2 agosto 2000 GestiCredit ha portato a termine, per conto del Fondo, la prima operazione immobiliare con l'acquisto, per un importo pari a lire 207 miliardi (pari a euro 106.906.578,11), oltre a imposte e tasse, di un complesso immobiliare multifunzionale, da cielo a terra (cfr scheda tecnica n°1), sito in Roma, che occupa un intero isolato ricompreso tra le vie Boncompagni a sud, Romagna ad ovest, Sicilia a nord e Puglia 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 complesso è costituito da quattro piani interrati adibiti a magazzini, autorimesse e spazi comuni e da sette piani fuori terra oltre il piano terreno. L'isolato in oggetto vede la coesistenza di manufatti edilizi appartenenti ad epoche ed a gusti architettonici diversi che riescono ad integrarsi in modo armonioso con elementi strutturali e di facciata, che talvolta accentuano e talvolta minimizzano le peculiarità dei diversi stili. Poste le caratteristiche sopra delineate, risulta un complesso unico nel suo genere che si contraddistingue rispetto a manufatti di pari pregio siti in ubicazioni simili all'interno di Roma.

Il complesso immobiliare è acquisito in piena proprietà ed è libero da pesi, privilegi, oneri, limitazioni e iscrizioni ipotecarie e non è gravato da vincoli trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari di inedificabilità, anche parziale, paesaggistici o archeologici. Il complesso è stato edificato in conformità agli strumenti urbanistici in vigore pro-tempore ed è dotato dei certificati di abitabilità e di tutte le autorizzazioni amministrative di competenza della proprietà immobiliare.

La superficie lorda totale³ del complesso è pari a 46.731 mq. che corrisponde a 35.472 mq. di superficie commerciale⁴.

Il rendimento lordo d'ingresso⁴ dell'investimento è pari al 6,59%.

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 si costituisce obbligata solidale per le tutte obbligazioni assunte dalla controllata Bipielle Immobili S.p.A.

Come ricordato l'immobile è stato compravenduto a lire 207 miliardi (pari a euro 106.906.578,11) a corpo oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione, di cui lire 2,8 miliardi circa (pari a euro 1.446.466,66) relativi all'Imposta di Registro.

Il venditore del complesso è I.C.C.R.I. S.p.A.

Per quanto concerne gli aspetti legati al contratto di gestione ed ai costi operativi relativi a detto immobile, si evidenzia che il canone iniziale di gestione è stato fissato in lire 13,650 miliardi (pari a euro 7.049.636,67), 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.

Per quanto concerne gli altri costi riferibili al complesso, gli stessi sono stati preventivati sulla base

³ Vedasi "Note tecniche"

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

Il Presidente

della durata prevista del Fondo, sul contenuto del contratto stipulato, sui parametri indicativi medi di mercato e calcolati in percentuale sul canone di gestione, nonché riverificati sul Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN)⁴.

I costi sono stati così determinati:

- a. manutenzioni straordinarie a carico della proprietà (solo per quanto concerne la parte strutturale) pari all'1,8% circa del canone per i primi 12 anni (durata del contratto di gestione con Bipielle Immobili Spa) e pari al 6% circa dal 13° anno in poi. Tali parametri corrispondono allo 0,30% circa del CRN per i primi 12 anni ed all'1% circa del CRN dal 13° anno in poi.
- b. costi assicurativi pari allo 0,7% circa del canone e pari allo 0,1% circa del CRN;
- c. imposta Comunale sugli Immobili pari all'10,3% circa del canone annuo, corrispondente allo 0,7% circa del valore di transazione. E' in atto una pratica per la revisione ed il riclassamento catastale che potrebbe portare ad una sensibile riduzione dell'importo di tale imposta.
- d. costi amministrativi pari all'1% circa del canone per i primi 12 anni (durata del contratto di gestione con Bipielle Immobili S.p.A.) e pari al 2% circa dal 13° anno in poi. Tali parametri corrispondono allo 0,17% circa del CRN per i primi 12 anni ed allo 0,40% circa del CRN dal 13° anno in poi.

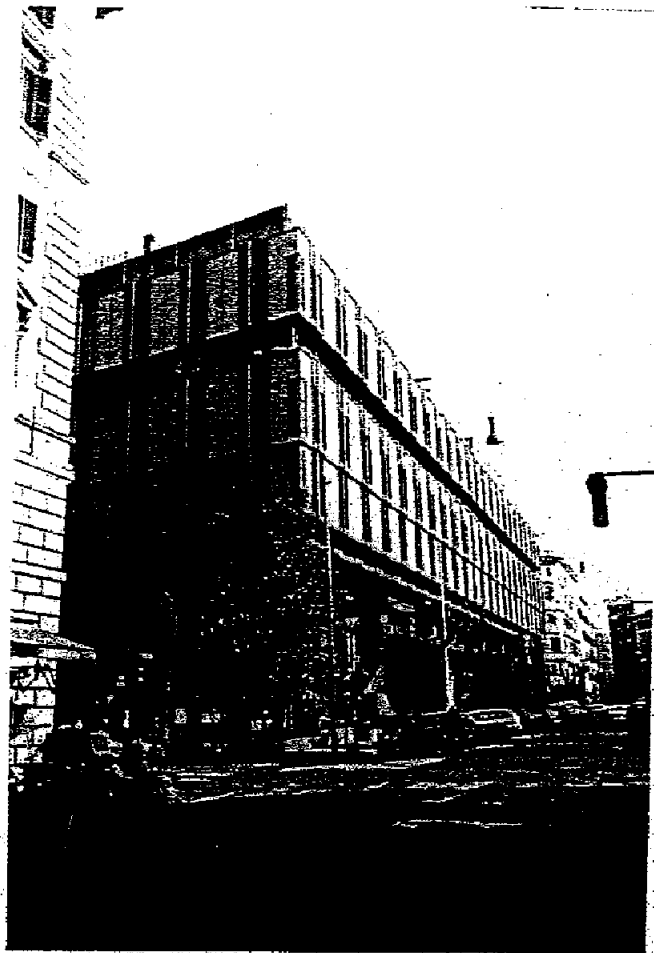


Veduta aerea del complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni

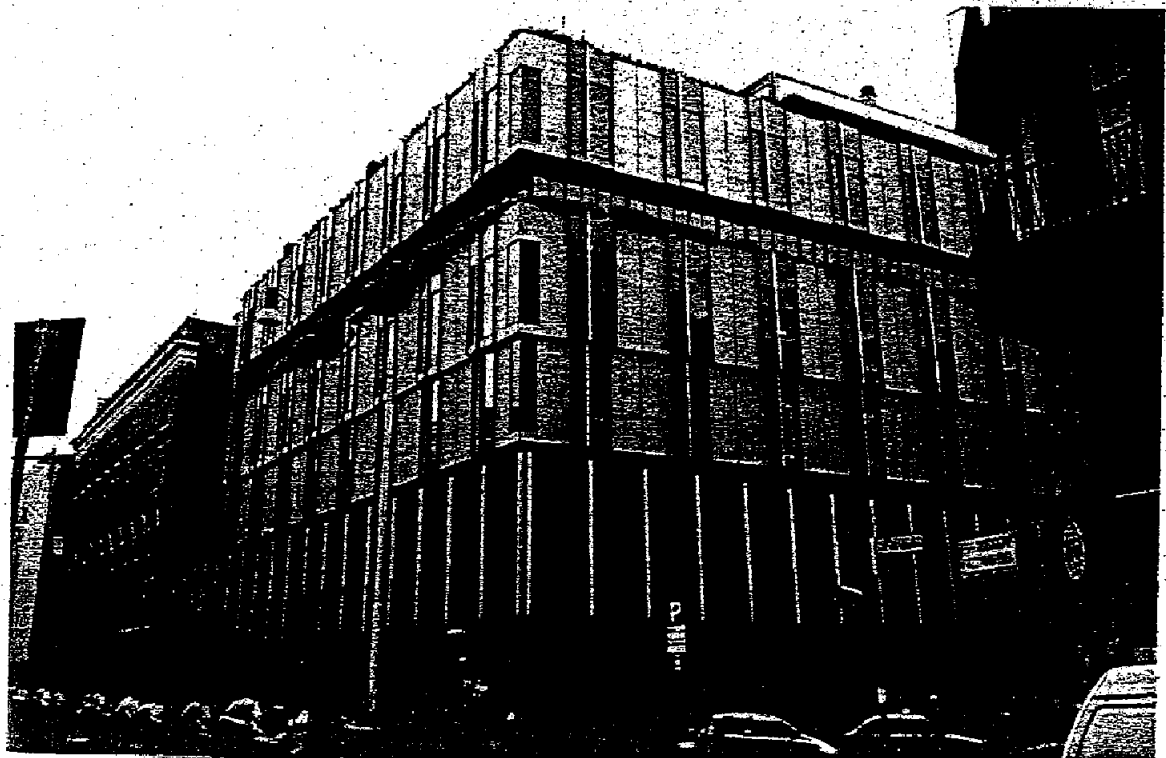
⁴ Vedasi "Note tecniche"

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

Il Presidente



Viste prospettiche del complesso



GESTICREDIT S.G.R.p.A.
[Handwritten signature]

