

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

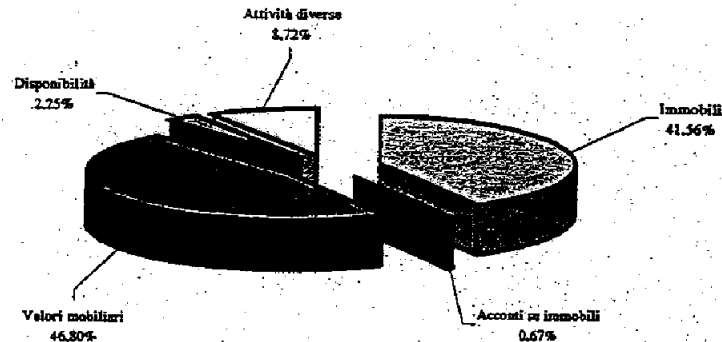
3. Gestione del fondo e relativo andamento

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.

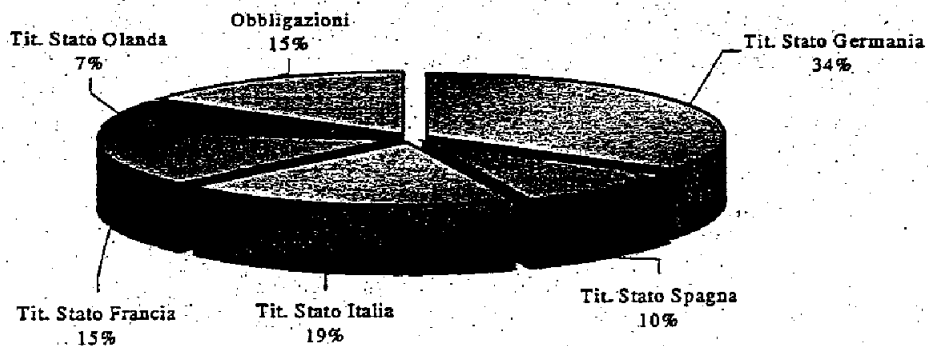
GestiCredit, avvalendosi della facoltà, prevista dal Regolamento (art. 6, comma 4), di rilasciare deleghe gestionali aventi ad oggetto la gestione del portafoglio rappresentata da strumenti finanziari, in data 28 gennaio 2000 ha conferito delega di gestione a Pioneer Investment Management Limited - Dublino (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"

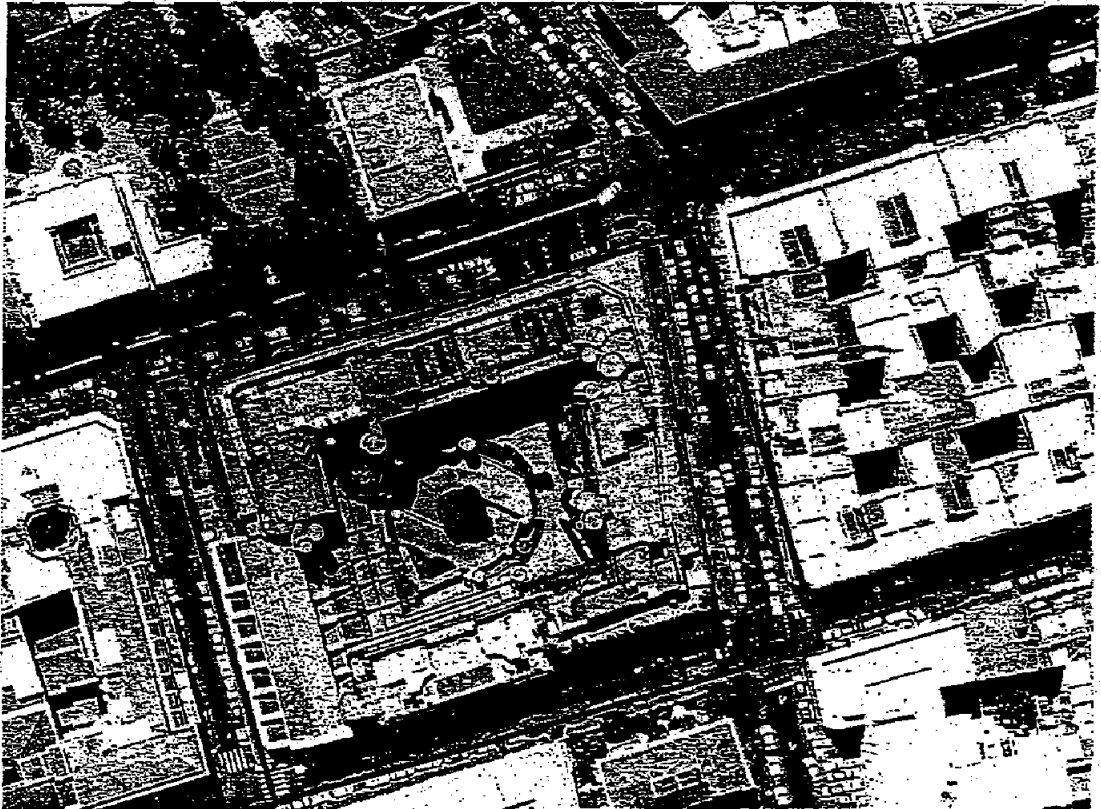
GESTICREDIT S.G.R.p.A.

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.

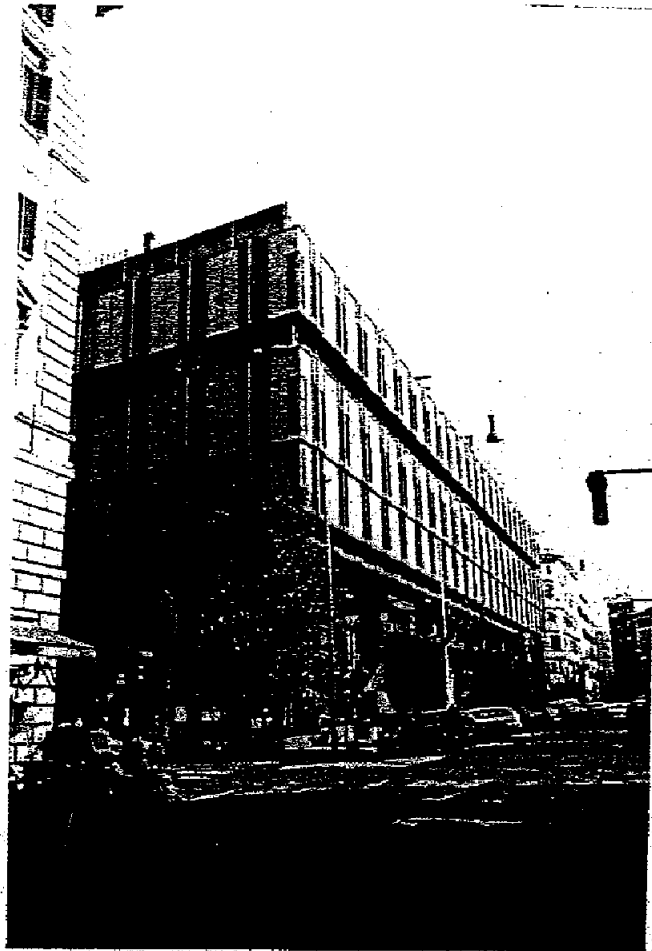


Veduta aerea del complesso immobiliare sito in Roma, Via Boncompagni

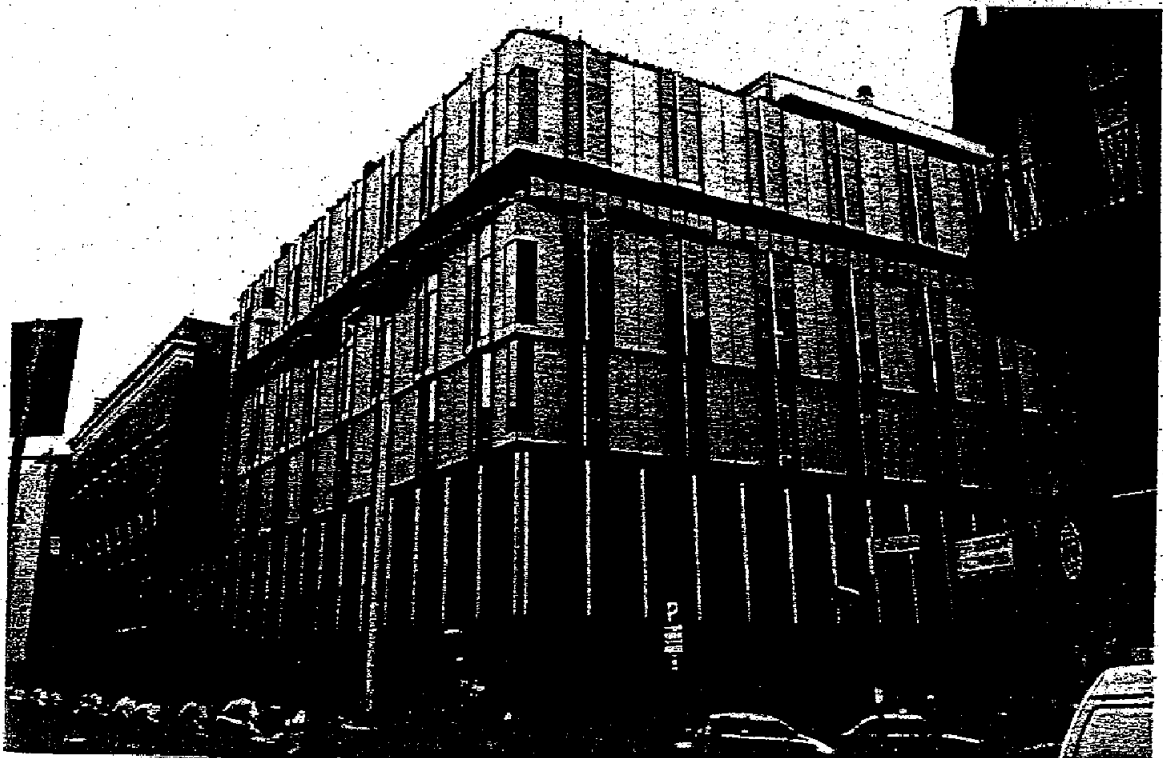
⁴ Vedasi "Note tecniche"

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

Il Presidente



Viste prospettiche del complesso



GESTICREDIT S.G.R.p.A.

R. P. P. P.

2) In data 22 dicembre 2000 Gesticredit ha portato a termine, per conto del Fondo, l'acquisto per un importo complessivo pari a lire 41.769.000.000 (pari a euro 21.571.888,22), oltre a imposte e tasse, di un complesso produttivo sito in Stezzano (provincia di Bergamo), Viale Europa n. 2. (cfr scheda tecnica n. 2).

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:

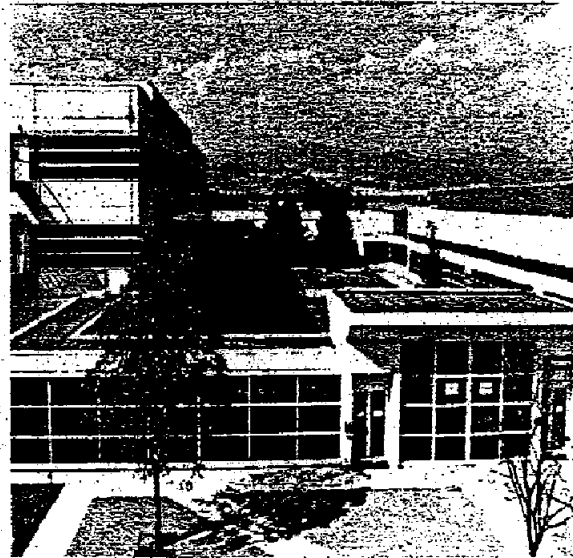
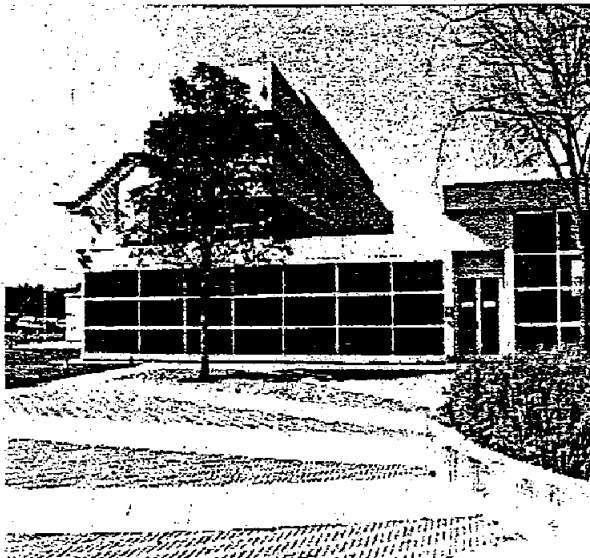
- laboratori tecnologici;
- uffici;
- fabbricati ad uso ricreativo, per la formazione e per la ristorazione;
- aree fabbricabili per le quali sono già stati pagati gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- area non edificata adibita ad impianti sportivi all'aperto;
- campo da calcio
- percorso 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. E' 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 JABIL Circuit S.r.l. ed in prospettiva a BREMBO S.p.A. che subentrerà alle prime due società citate.



GestiCredit, per conto del Fondo, e Brembo S.p.A., 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. E' 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

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

dicembre 2018, che prevede inizialmente il subentro del Fondo ai contratti di locazione esistenti, oltre ad un contratto di locazione con Brembo S.p.A. per una parte residuale e successivamente la sostituzione, in qualità di conduttore, di Brembo S.p.A. stessa su tutto il complesso immobiliare. Il canone globale annuo di locazione è stato pattuito per l'intero complesso in lire 3.600.000.000 (pari a euro 1.859.244,84) oltre IVA per il primo anno, in lire 3.700.000.000 (pari a euro 1.910.890,53) oltre IVA per il secondo anno ed di lire 3.800.000.000 (pari a euro 1.962.536,22) 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.

Gesticredit concede a Brembo S.p.A. 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.

Per detto complesso immobiliare, il Fondo è libero dall'onere delle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, che sono a carico del conduttore.

Per quanto concerne i costi, questi sono stati preventivati sulla base della durata prevista del Fondo, sul contenuto del contratto stipulato, dei parametri indicativi medi di mercato e calcolati in percentuale sul canone di locazione, nonché riverificati sul Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN).

I costi si dividono in:

1. costi assicurativi pari allo 0,5% circa del canone e pari allo 0,1% circa del CRN;
2. imposta Comunale sugli Immobili pari al 4,3% circa del canone annuo, corrispondente allo 0,4% circa del valore di transazione;
3. costi amministrativi pari all'1,9% circa del canone di locazione, corrispondente allo 0,4% circa del CRN.

3) In data 22 dicembre 2000 Gesticredit ha portato a termine, per conto del Fondo, l'acquisto per un importo complessivo pari a lire 90 miliardi (pari a euro 46.481.120,92), oltre a imposte e tasse, di un complesso immobiliare composto da 3 palazzine, sito in Roma in Via Po 28/30, Via Po 32/34 e Via Tevere I/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 (cfr scheda tecnica n. 3).

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.

L'immobile è stato acquistato a lire 90 miliardi (pari a euro 46.481.120,92) di cui lire 50 miliardi versati alla data della stipula e lire 40 miliardi da versare al 31/12/2002, oltre IVA ed oneri connessi all'acquisizione; 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 S.p.A. che assicura la manutenzione ordinaria e straordinaria a carico di EFI Banca S.p.A. 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 lire 3.440.000.000 (pari ad euro 1.776.611,73) oltre IVA per il primo anno, e in lire 3.520.000.000 (pari ad euro 1.817.928,28) oltre IVA per il secondo anno. Per gli anni successivi il canone pattuito sarà uguale a lire 6.485.000.000 (pari ad euro 3.349.222,99) oltre IVA rivalutabile annualmente secondo l'indicizzazione ISTAT al 75%.

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

GestiCredit acconsente fin d'ora a che il conduttore abbia facoltà di recedere dal contratto di locazione a far tempo dal 2° anno di durata dello stesso (31/12/2002), sempre che abbia rispettato il termine di preavviso di almeno 6 mesi.

GESTICREDIT S.G.R.S.p.A.
[Firma]

Per detto complesso immobiliare, il Fondo è libero dall'onere delle manutenzioni sia ordinarie che straordinarie, che sono a carico del conduttore.

Per quanto concerne i costi, questi sono stati preventivati sulla base della durata prevista del Fondo, del contenuto del contratto stipulato, dei parametri indicativi medi di mercato e calcolati in percentuale sul canone di locazione, nonché riverificati sul Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN).

I costi si dividono in:

1. costi assicurativi pari allo 0,6% circa del canone e pari allo 0,1% circa del CRN;
2. imposta Comunale sugli Immobili pari al 6,5% circa del canone annuo, corrispondente allo 0,47% circa del valore di transazione;
3. costi amministrativi pari al 2% circa del canone di locazione, corrispondente allo 0,4% circa del CRN.



4) In data 27 ottobre 2000 è stato siglato un Contratto Preliminare per un complesso immobiliare di futura edificazione situato nel Comune di Milano (cfr scheda tecnica n° 4). 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 tra le parti e che sarà girato a favore del Fondo contestualmente all'atto di trasferimento dell'immobile.

Il costo totale dell'investimento è stato definito in lire 96 miliardi (pari a euro 49.579.862,31) oltre IVA ed il rendimento lordo d'ingresso sarà pari al 7,03%.

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 lire 5.613.636.000 (pari a euro 2.899.201,04) oltre IVA; tale somma è assistita da idonea garanzia fidejussoria, rilasciata da primaria banca, escutibile a prima richiesta qualora, entro la data del 31 dicembre 2001, non venga rilasciata concessione edilizia per la realizzazione dell'immobile in oggetto da parte del Comune di Milano. Non verificandosi tale condizione risolutiva, l'importo verrà restituito all'acquirente con una maggiorazione in ragione del 6,6% annuo.

Il versamento dell'importo residuo avverrà secondo il seguente piano: lire 45.613.100.000 (pari a euro 23.557.200,18) oltre IVA, in data 1 marzo 2002, a titolo di ulteriore acconto prezzo; lire 20.672.600.000 (pari a euro 10.676.506,89) oltre IVA, in data 1 settembre 2002, a titolo di ulteriore acconto prezzo; lire 20.100.664.000 (pari a euro 10.381.126,60) oltre IVA, in data 1 aprile 2003, o se precedente, alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita e lire 4.000.000.000 (pari a euro 2.065.827,60) 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.

Per quanto riguarda l'iter urbanistico e concessorio, il progetto rientra all'interno del Piano di Lottizzazione (PdL) IS1 adottato nel giugno 2000, approvato in data 23 giugno 2000, e definitivamente deliberato in data 28 luglio 2000 dall'organo preposto e il cui termine di pubblicazione è scaduto il 31 ottobre 2000; il termine per le osservazioni è il 30 novembre 2000.

Il venditore della futura struttura direzionale è Lambda S.r.l. (proprietaria del terreno), società controllata indirettamente da Pirelli & C. S.p.A. tramite la società Milano Centrale S.p.A.

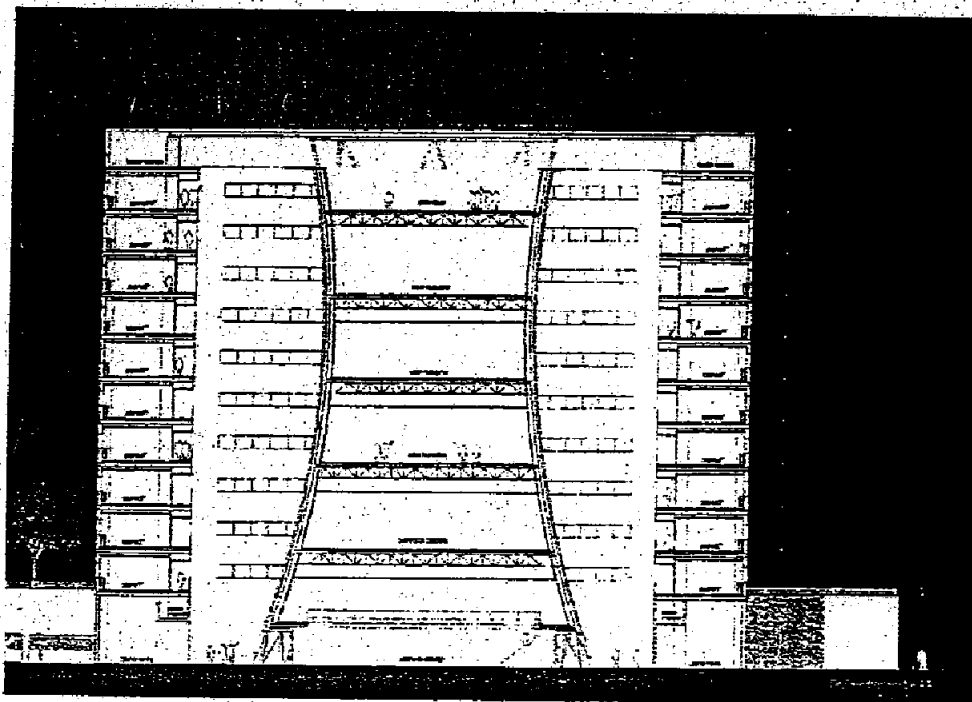
Per quanto concerne le condizioni contrattuali ed i costi operativi relativi a detto immobile, si evidenzia che il canone iniziale di locazione, previsto a partire dall'aprile 2003, è stato fissato in

lire 6,750 miliardi (pari a euro 3.486.084,07) oltre IVA rivalutabile annualmente secondo indicizzazione ISTAT, 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 disdetta da parte del conduttore da comunicarsi con preavviso di dodici mesi.

La locatrice rinuncia al diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza novennale. Per quanto concerne i costi, questi sono stati preventivati sulla base della durata prevista del Fondo, del contenuto del contratto stipulato, dei parametri indicativi medi di mercato e calcolati in percentuale sul canone di locazione, nonché riverificati sul Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN).

I costi sono stati così determinati:

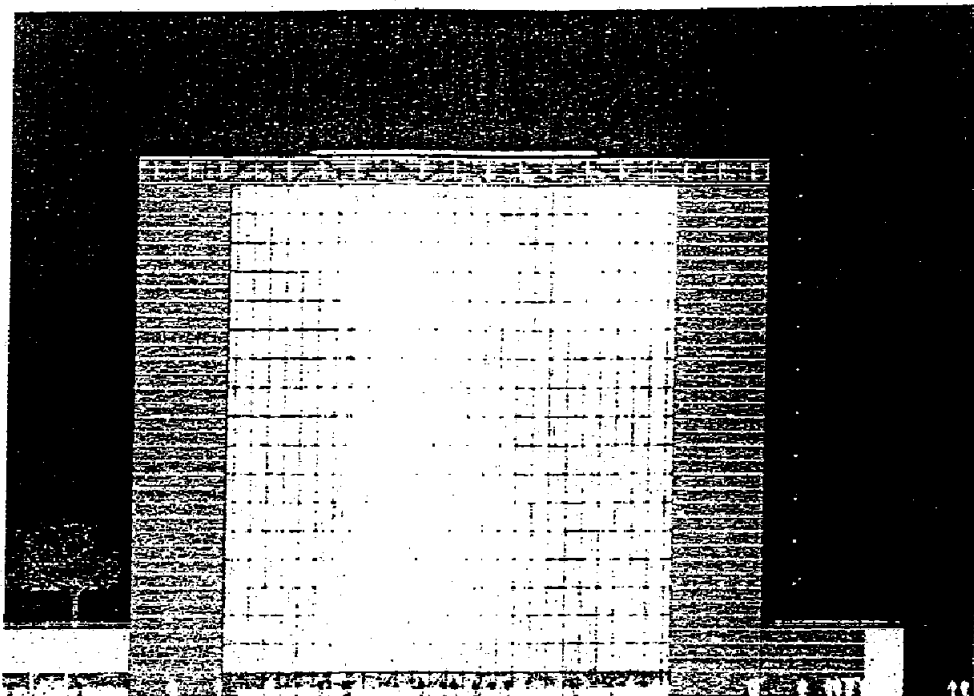
- a. manutenzioni straordinarie a carico della proprietà pari 6,9% circa del canone di locazione corrispondenti all'1% circa del CRN;
- b. costi assicurativi pari allo 0,7% circa del canone di locazione corrispondenti allo 0,10% circa del CRN;
- c. imposta Comunale sugli Immobili. Al momento non è ancora possibile determinare con esattezza la base imponibile in quanto l'immobile ("cosa futura") non è accatastato. A titolo prudenziale, nell'ambito della valutazione dell'operazione, è stata applicata la massima aliquota prevista per destinazioni funzionali simili all'interno del Comune di Milano.
- d. costi amministrativi pari al 2% del canone annuo corrispondenti allo 0,31% circa del CRN.



Sezione di massima del complesso di futura realizzazione in Milano, Bicocca

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

[Handwritten signature]



Prospetto di massima del complesso di futura realizzazione in Milano, Bicocca

3.2.2 Valore complessivo di stima

Il valore complessivo di stima riferito agli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2000, come risulta dalla perizia di stima effettuata da REAG 211 Real Estate Advisory Group S.r.l., datata 31 dicembre 2000, è pari a lire 346,8 miliardi (pari a euro 179.107.252) attribuibile ai singoli immobili come segue:

immobile	Lire (mld)	Euro
Roma - Via Boncompagni	211,000	108.972.405
Roma - Via Po	91,000	46.997.578
Stezzano	44,800	23.137.269
TOTALE	346,800	179.107.252

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 contenuti nel rendiconto annuo al 31 dicembre 2000

Gli investimenti in immobili sono descritti nel precedente paragrafo e nelle schede tecniche in Allegati. Le caratteristiche degli stessi sono di seguito riassunte:

ROMA - Via Boncompagni - Complesso multifunzionale su intero isolato.

Destinazione d'uso: direzionale, uffici, residence, parcheggi interrati, residenze.

Anno di costruzione: 1971 inizio lavori - 1979 fine lavori.

*Superficie lorda*⁵: 46.731 mq.

⁵ In metri quadrati lordi. Ove si tratti di beni immobili per i quali la volumetria è più significativa della superficie si potrà far riferimento ai metri cubi lordi. Anche l'eventuale canone deve essere riferito ai metri cubi. La circostanza dovrà essere evidenziata.

GESTICREDIT S.G.R.p.A.
[Signature]

Prescrizioni urbanistiche dell'area: l'immobile è ricompreso all'interno della sottozona B2 (conservazione del tessuto edilizio e viario nelle aree urbane già edificate e dotate delle infrastrutture).

Canone⁶ per mq: 384.811 lire/mq (pari a Euro 198,74).

Tipo di contratto: gestione.

Scadenza contratto: 02 agosto 2012.

Locatario: Bipielle Immobili S.p.A. (Gestore) ed in solido BPL S.p.A..

Costo storico⁷ in Lire: 207.000.000.000 (pari a Euro 106.906.578,11).

Ipotecche: nessuna.

Ulteriori informazioni: il gestore non ha facoltà di recesso.

ROMA - Via Po, 28/30 - Via Po, 32/34 - Via Tevere, 1/A.

Destinazione d'uso: direzionale, uffici.

Anno di costruzione: 1970 (immobili Via Po) - ante 1967 (immobile Via Tevere)

Superficie lorda: 16.210 mq

Prescrizioni urbanistiche dell'area: gli immobili sono ricompresi all'interno della sottozona B2 (conservazione del tessuto edilizio e viario nelle aree urbane già edificate e dotate delle infrastrutture).

Canone per mq: 284.110 lire/mq (pari a Euro 146,73) per l'anno 2001; 535.596 lire/mq (pari a Euro 276,61) a regime dal 31.12.2002.

Tipo di contratto: locazione.

Scadenza contratto: 31 dicembre 2006.

Locatario: Ente Finanziario Interbancario S.p.A.

Costo storico in Lire: 90.000.000.000 (pari a Euro 46.481.120,92). Anticipo di lire 50.000.000.000 al 22.12.2000 e saldo di lire 40.000.000.000 al 31.12.2002.

Ipotecche: nessuna.

Ulteriori informazioni: il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto dopo il 2° anno di durata dello stesso (a partire dal 31.12.2002).

STEZZANO (BG) - Viale Europa, 2

Destinazione d'uso: produttivo.

Anno di costruzione: 1993/1994

Superficie lorda: 16.145 mq

Prescrizioni urbanistiche dell'area: l'immobile ricade in più zone del P.R.G. tutte comprese all'interno di un piano attuativo vigente e più precisamente: D3 produttivo - F3 verde pubblico - F5 parchi pubblici e ad uso pubblico.

Canone per mq: 244.200 lire/mq (pari a Euro 126,12) per l'anno 2001.

Tipo di contratto: locazione

Scadenza contratto: 31 dicembre 2018

Locatario: Freni Brembo S.p.A. (in forma abbreviata Brembo S.p.A.) e Jabil Circuit S.r.l.

Costo storico in Lire: 41.769.000.000 (pari a Euro 21.571.888,22).

Ipotecche: nessuna.

Ulteriori informazioni: opzione di acquisto a favore del conduttore con effetto a partire dal 1° gennaio 2003 e fino al 1° gennaio 2011. Il conduttore non ha facoltà di recesso.

Il valore corrente dei beni immobili detenuti dal Fondo risulta distribuito per classi di valore corrente al metro quadro come segue:

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

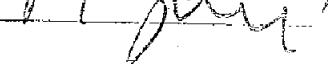
7 Importo al netto degli oneri e dei costi di diretta imputazione.

GESTICREDIT S.G.R.p.A.
[Firma]

Classi di valore corrente per metro quadrato (milioni di Lire)	Superficie detenuta dal Fondo (metri quadrati)	Valore corrente alla data del rendiconto		
		Lire milioni	Euro	%
Fino a 1	-	-	-	-
Da oltre 1 a 3	16.145	44.800	23.137.269,08	12,92
Da oltre 3 a 5	46.731	211.000	108.972.405,71	60,84
Da oltre 5 a 7	16.210	91.000	46.997.577,82	26,24
Da oltre 7 a 10	-	-	-	-
Oltre 10	-	-	-	-
Totali	79.086	346.800	179.107.252,62	100,00

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

Il Presidente



3.2.4. Prospetto del patrimonio del Fondo al 31 dicembre 2000

Per quanto riguarda il prospetto del patrimonio del fondo al 31 dicembre 2000 si rinvia al "rendiconto annuale" redatto ai sensi delle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia.

3.2.5 Tabella di analisi degli investimenti e disinvestimenti in beni immobili e in società immobiliari al 31 dicembre 2000.

Nel periodo il Fondo non ha effettuato disinvestimenti.

Investimenti	Importo (in euro) ⁸	Risultati economici conseguiti	
		locazione	plusvalenze da valutazione
Roma - Via Boncompagni	108.807.844,85	2.921.253,55	164.560,87
Roma - Via Po/ Via Tevere	46.553.502,87		444.074,95
Stezzano (BG)	21.623.252,97		1.514.016,11
TOTALE	176.984.600,69	2.921.253,55	2.122.651,93

3.2.6 Finanziamenti ipotecari

Alla data della presente Nota Integrativa, non si è fatto ricorso per le operazioni di investimento immobiliare a finanziamenti ipotecari.

3.2.7 Eventuali partecipazioni

Alla data della presente Nota Integrativa il Fondo non detiene partecipazioni.

3.2.8 Informazioni sullo stato d'avanzamento e sui contenuti strategici dei progetti di utilizzo degli immobili e dei diritti apportati al Fondo

In relazione all'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare, riferito non solo alla piazza di Roma, nella quale il Fondo ha compiuto due importanti investimenti, ma al più generale contesto economico nazionale, gli investimenti effettuati nel periodo agosto / dicembre 2000 rappresentano una componente strategica e, per il momento, stabile all'interno del portafoglio del Fondo, coerentemente con la politica di investimento del Fondo che prevede impieghi di medio-lungo termine.

L'investimento relativo alla futura sede di Pirelli S.p.A., in zona Bicocca (Milano), rappresenta, data la sua natura (acquisto di cosa futura), un'operazione di valorizzazione di una parte di tessuto urbano che ormai da decenni richiama l'attenzione degli addetti ai lavori.

Si tratta, infatti, di uno dei più importanti progetti di riqualificazione urbanistica che ha visto l'apertura di cantieri all'interno della città di Milano.

Per le caratteristiche proprie insite negli "oggetti immobiliari", legate alla piazza (Roma e Milano sono ancora oggi le piazze più ambite dagli investitori, nazionali ed esteri), all'ubicazione (centro città, nuove zone di interesse o in prossimità di arterie di grande comunicazione), alle condizioni contrattuali e di *capital gain* (la perizia di fine anno registra una plusvalenza in pochi mesi), le operazioni finora concluse rappresentano una componente importante del portafoglio previsto per il Fondo.

Le operazioni seguono la strategia d'investimento riportata nel Prospetto Informativo, che contempla un portafoglio costituito da immobili o diritti reali di godimento su beni immobili prevalentemente non residenziali ma non esclude la possibilità dell'inserimento nel patrimonio del Fondo anche di immobili a destinazione residenziale.

Alla data della presente Nota Integrativa il Fondo sta analizzando proposte di investimento, ancora in fase di analisi preliminare, nelle categorie del terziario direzionale e commerciale in aree di sviluppo urbano futuro, sta studiando l'acquisizione di immobili ad uso logistico, nelle immediate vicinanze dei principali nodi di traffico delle reti di collegamento autostradali e ha in corso

⁸ importo (al netto dell'IVA) determinato aggiungendo al costo di acquisto tutti gli oneri connessi all'acquisizione risultanti alla data del 31 dicembre 2000, compresa l'imposta di registro.

trattative inerenti immobili ad uso turistico ricettivo, con particolare attenzione alla nicchia id. mercato costituita dal ricettivo sanitario.

La direzione della Società di gestione ritiene tuttora valide le strategie e le politiche di investimento illustrate nel Prospetto Informativo e nel Regolamento del Fondo e ipotizza la completa chiusura degli investimenti, e quindi la strutturazione del Fondo, indicativamente entro 12-18 mesi dall'inizio dell'anno 2001.

3.2.9 Caratteristiche dei segmenti del mercato immobiliare in cui opera il Fondo

Le politiche di investimento del Fondo UniCredito Immobiliare Uno contemplano fondamentalmente tre diversi settori tipologico-funzionali, rappresentativi di importanti nicchie di mercato.

Il primo, terziario ed uffici, rappresenta la tipologia più nota e presente nei portafogli di investitori istituzionali; all'interno di quest'area si ricercano investimenti nelle più importanti città e nelle aree di primario interesse sia attuale che prospettico, al fine di contemperare le esigenze reddituali con quelle di rivalutazione del capitale.

Il settore commerciale, che comprende tipologie quali ricettivo, case di riposo, centri commerciali, leisure park ed affini, riveste un'importanza strategica dovuta alla sempre crescente domanda di questa tipologia di spazi a fronte di un'offerta non ancora adeguata sia in termini quantitativi che qualitativi. Per questo settore il fattore geografico è strettamente connesso oltre che al prestigio del sito, alle analisi demografiche riferite ai potenziali bacini di utenza ed alla vicinanza alle vie di grande comunicazione.

Infine il settore produttivo-logistico rappresenta un'area di intervento di particolare interesse dovuto alle necessità indotte dal sempre maggior utilizzo, da parte di utenti (sia privati che aziende), delle tecnologie informatiche per l'approvvigionamento sia di generi alimentari che di generi no-food. Le posizioni più interessanti sono quelle solitamente in prossimità di raccordi o snodi autostradali, tangenziali o assi di collegamento di importanza rilevante con annessa ampia disponibilità di spazi per la manovra di mezzi di trasporto.

Le strategie di investimento così delineate sono in linea con quelle illustrate nel Prospetto Informativo.

Le previsioni di redditività per singola tipologia hanno seguito nel corso dell'ultimo anno alcune lievi variazioni che non hanno comunque comportato cambiamenti per quanto concerne la redditività media attesa dal portafoglio nel suo complesso, considerando anche la componente di capital gain da realizzare nel lungo termine.

3.2.10 Eventuali procedimenti giudiziari o arbitrati

In data 4 dicembre 2000, con riferimento all'acquisto, con atto pubblico datato 2 agosto 2000, dell'immobile in ROMA descritto nel precedente paragrafo 3.2.1, è stato notificato a Gesticredit e a Iccri (il venditore) un atto di citazione da parte del Sig. Raffele Pirro, presunto creditore dell'ICCRI; a comparire davanti al Tribunale di Roma (udienza prevista per il 27 febbraio 2001 e successivamente rinviata al 16 maggio 2001) al fine di ottenere la revocatoria ordinaria dell'atto di compravendita ex art. 2901 C.C..

Le motivazioni addotte dall'attore sono:

- 1) la compravendita ha diminuito la consistenza patrimoniale dell'ICCRI e quindi la garanzia sulle ragioni di credito dell'attore;
- 2) essendo la Cassa di Risparmio di Torino (Banca CRT) contemporaneamente azionista di maggioranza dell'ICCRI e parte del Gruppo bancario Unicredito Italiano, a cui appartiene anche Gesticredit, si può presumere un accordo specificatamente preordinato al pregiudizio dei diritti dell'attore;
- 3) il prezzo convenuto per la compravendita è stato di gran lunga inferiore a quello supposto di mercato.

GESTICREDIT S.G.R.p.A.

[Firma]

