

COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvata la relazione semestrale al 30/06/2007
Il valore netto complessivo del Fondo ammonta a euro 553.153.108
Al 30 giugno 2007 il Fondo registra un rendimento del 12,21%
rispetto al 30 giugno 2006
Il valore di bilancio della quota è di 3.457,207 euro.

Milano, 30 luglio 2007 - Il Consiglio di Amministrazione di **Pioneer Investment Management SGRpA**, riunitosi oggi, ha approvato la Relazione Semestrale del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno".

Il valore complessivo netto del Fondo risulta pari a 553.153.108 euro (547.197.083 euro al 31/12/2006). Il valore unitario della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30/06/2007 rapportato al numero di quote in circolazione, corrisponde a 3.457,207 euro (3.419,982 euro al 31/12/2006). Tale valore tiene conto del provento di 110 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2007. Sempre al 29/06/2007 il valore di Borsa era di euro 2.529,00 per quota, con uno sconto del 27% rispetto al valore di bilancio (lo sconto del valore quota al 31/12/2006 era pari al 35%).

La variazione intervenuta nel valore complessivo del Fondo e nel valore unitario della quota rispetto ai corrispondenti valori del periodo precedente è sostanzialmente dovuta all'incremento di valore degli attivi detenuti dal Fondo e ai ricavi generati dalla gestione reddituale.

Il risultato del periodo, pari a 23.556.025 euro (24.652.986 euro al 30/06/2006), è maturato essenzialmente a fronte delle plusvalenze iscritte nel periodo (complessivamente 7.967.252 euro), dei canoni di locazione percepiti (13.672.737 euro) e degli oneri di gestione (3.426.604 euro).

Il rendimento annuale del Fondo, rispetto al 30/06/2006 e tenendo conto del provento di 110 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2007, è stato del 12,21%

Di seguito i principali eventi intervenuti nel primo semestre del 2007:

- Il 16 febbraio 2007 è stata perfezionata l'operazione di vendita dell'immobile di via Darwin n. 17 in Milano destinato a residenza per anziani, di proprietà del Fondo "UniCredito Immobiliare Uno". L'immobile è stato ceduto a Mediolanum Gestione Fondi SGRpA, società di gestione del Fondo Comune d'investimento Immobiliare Chiuso "Mediolanum Real Estate" per un importo di 12.250.000 euro oltre IVA.
- Il 23 aprile 2007 è stato venduto a Fabrica Immobiliare SGR SpA, società di gestione del Fondo Comune d'investimento Immobiliare Chiuso "ARISTOTELE", il complesso immobiliare destinato a residenza per anziani situato nel comune di Rezzato (BS). L'immobile è stato ceduto per un importo di 20.600.000 euro oltre IVA.

Alla data del 30/06/2007 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti assets immobiliari:

- Complesso polifunzionale Via Boncompagni 71h, Roma
- Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo
- Complesso direzionale in Via Piero e Alberto Pirelli 21, Milano
- Complesso polifunzionale di Via Monte Rosa 91, Milano (attraverso la società immobiliare Stremmata SPA, della quale il Fondo detiene una partecipazione totalitaria)

- N. 6 immobili adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2 unità), Pordenone e Perugia
- Edificio di Via Larga 23, Milano
- Residence in via Leone Dehon, Roma
- Centro Commerciale Integrato "Le Grange" a Piedimonte San Germano, Frosinone
- Centro Commerciale Integrato "Le Masserie" a Ragusa
- Centro Commerciale di vicinato "Terni Shop" in Via Narni 99, Terni

Il valore patrimoniale degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la perizia dell'esperto indipendente al 30/06/2007, ammonta a 516.630.000 euro (535.020.000 euro al 31/12/2006). Tale importo deve essere confrontato con il costo di acquisto maggiorato degli oneri connessi all'acquisizione di Euro 393.107.942 (comprese le partecipazioni).

L'ammontare netto di liquidità al 30/06/2007, totalmente rappresentato da liquidità disponibile, è pari a 5.061.849 euro, e come da finalità del Fondo, sarà investita in beni immobili e in diritti reali immobiliari. L'ammontare netto di liquidità al termine dell'esercizio precedente (31/12/2006) era pari a 35.430.796 euro, interamente composto da liquidità disponibile.

I prestiti assunti, alla data del 30/06/2007 ammontavano a 27.831.973 euro, suddivisi nel modo seguente:

- finanziamento ipotecario pari a 7.517.004 euro relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n.61;
- debito residuo per contratto di locazione finanziaria, pari a 20.314.969 euro, relativo all'immobile sito in Milano, Via Larga n.23.

Al termine dell'esercizio precedente erano in essere gli stessi finanziamenti elencati in precedenza, oltre al finanziamento ipotecario relativo all'immobile sito a Milano in Via Darwin n. 17 ceduto nel primo semestre 2007, per un importo complessivo pari ad 28.958.769 euro.

Allegato: Situazione patrimoniale e reddituale al 30/06/2007.

Per ulteriori informazioni:

Camilla Pedraglio

Head of Media Relations

Pioneer Investment Management SGRpA

Galleria San Carlo, 6 - 20122 Milano

Tel. +39 02/7622.3228

Fax +39 02/7622.4901

camilla.pedraglio@pioneerinvestments.com

www.pioneerinvestments.it



Unicredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari prevalentemente non residenziali

RELAZIONE SEMESTRALE

30/06/07

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2007

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/07		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	111.075.802	18,88	51.088.395	8,72
Strumenti finanziari non quotati	55.330.000	9,41	50.120.000	8,55
A1. Partecipazioni di controllo	55.330.000	9,41	50.120.000	8,55
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	55.745.802	9,48	968.395	0,17
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	55.745.802	9,48	968.395	0,17
A8. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari derivati				
A9. Margini presso organismi di compensazione e garanzia				
A10. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati				
A11. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	461.300.000	78,43	484.900.000	82,81
B1. Immobili dati in locazione	461.300.000	78,43	484.900.000	82,81
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	2.435.174	0,41	4.592.608	0,78
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	2.435.174	0,41	4.592.608	0,78
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	5.061.849	0,86	35.430.796	6,05
F1. Liquidità disponibile	5.061.849	0,86	35.430.796	6,05
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITA'	8.355.709	1,42	9.576.764	1,64
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	877.944	0,15	73.066	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,85	9.223.759	1,58
G4. Altre	2.477.764	0,42	279.939	0,05
TOTALE ATTIVITA'	588.228.534	100	585.588.563	100

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2007

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/07	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-27.831.973	-28.958.769
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.517.004	-8.220.221
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri	-20.314.969	-20.738.548
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	-15.313	-12.013
L1. Proventi da distribuire	-15.313	-12.013
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-7.228.140	-9.420.698
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-527.803	-763.513
M2. Debiti di imposta	-720.184	-8.855
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.216.743	-3.216.743
M4. Depositi Cauzionali	-57.273	-73.965
M5. Altre	-2.706.137	-5.357.622
TOTALE PASSIVITA'	-35.075.426	-38.391.480
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	553.153.108	547.197.083
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.457,207	3.419,982
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	110,00	94,20

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2007

	Situazione al 30/06/2007		Situazione al 30/06/2006	
A. STRUMENTI FINANZIARI	5.987.121		1.782.269	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	5.210.000		975.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	5.210.000		975.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	777.121		807.269	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	820.896		1.012.088	
A3.2 utili/perdite da realizzi	3.005		-179.938	
A3.3 plus/minusvalenze	-46.780		-24.881	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		5.987.121		1.782.269
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	21.659.298		26.811.953	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	13.672.737		11.744.716	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	1.250.000		-162.498	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	7.967.252		16.432.063	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-336.541		-395.345	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-894.150		-806.983	
Risultato gestione beni immobili		21.659.298		26.811.953
C. CREDITI				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI				
E1. proventi				
E2. utile/perdita da realizzi				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		27.646.419		28.594.222

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2007

	Situazione al 30/06/2007		Situazione al 30/06/2006	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
F3. LIQUIDITA'				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		27.646.419		28.594.222
H. ONERI FINANZIARI	-706.649		-572.739	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-181.897		-158.713	
H1.2 su altri finanziamenti	-524.752		-414.026	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		26.939.770		28.021.483
I. ONERI DI GESTIONE	-3.426.604		-3.382.643	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.189.820		-3.086.016	
I2. Commissioni di banca depositaria	-148.858		-144.014	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-25.000		-56.153	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-21.369		-21.922	
I5. Altri oneri di gestione	-41.557		-74.538	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	42.859		14.146	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	60.352		14.841	
L2. Altri ricavi	258		17.276	
L3. Altri oneri	-17.751		-17.971	
Risultato della gestione prima delle imposte		23.556.025		24.652.986
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di Imposta				
M3. Altre imposte				
UTILE/PERDITA DEL PERIODO		23.556.025		24.652.986