

COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale

Il patrimonio complessivo netto del fondo sale a 571.883.934 euro

Il rendimento netto 2007 è pari a 7,73%

La cedola del 2008 sarà pari a 73,75 euro per quota

Milano, 28 febbraio 2008 - Il Consiglio di Amministrazione di Pioneer Investment Management SGRpA nella riunione odierna ha approvato il Rendiconto Annuale del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" al 31 dicembre 2007.

Il patrimonio complessivo netto del Fondo è salito a 571.883.934 euro (547.197.083 euro al 31/12/2006, +4,51%). Il valore unitario della quota al 31 dicembre 2007 è pari a 3.574,275 euro (il valore di Borsa alla stessa data è pari a 2.400 euro con uno sconto di circa il 32,85%) e presenta un rendimento pari al 7,73% su base annua rispetto al valore della quota al 31/12/2006 che era pari a 3.419,982 euro. Il calcolo del rendimento tiene conto del provento di 110 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2007.

Nell'anno 2007, il Fondo ha conseguito un utile pari a 42.286.851 euro (63.225.084 euro nel 2006, -33,12%). Il risultato della gestione immobili si attesta a 34.031.119 euro (-50,12%), mentre il risultato della gestione strumenti finanziari si posiziona su 17.031.403 euro rispetto a 3.210.472 euro del 2006.

Sulla base dei risultati sopra esposti il fondo, al netto delle plusvalenze dell'esercizio non realizzate, ha generato un provento massimo distribuibile pari a 11.807.742 euro (21.057.995 euro nel 2006) che verrà distribuito nella misura del 99,9% pari a 11.800.000 euro (17.600.000 euro nel 2006). Nel mese di marzo 2008 verrà distribuito ai partecipanti un provento pari a 73,75 euro (corrispondente al 2,1% del valore della quota al 31 dicembre 2007 e al 2,95% del valore nominale della stessa) per ciascuna delle 160.000 quote del fondo in circolazione.

La data dello stacco del provento è fissata per il 17 marzo 2008 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 20 marzo 2008.

Nel corso del 2007 sono state effettuate le seguenti operazioni:

- Il 16 febbraio 2007 è stata perfezionata la cessione a Mediolanum Gestione Fondi SGRpA, società di gestione del Fondo Comune d'investimento Immobiliare Chiuso "Mediolanum Real Estate", l'immobile di via Darwin n. 17 in Milano destinato a residenza per anziani, per un importo di 12.250.000 euro oltre IVA.
- Il 23 aprile 2007 è stato ceduto 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), per un importo di 20.600.000 euro oltre IVA.
- Il 15 ottobre 2007 è stato ceduto il Centro Commerciale "Le Masserie" sito in Ragusa in via Achille Grandi 26, a TMW Pramerica Property Investment GmbH, società di gestione del Fondo immobiliare EuRetail, per un importo di 59.659.106,99 euro.
- Il 18 dicembre 2007 è stato acquistato un complesso immobiliare da IVG Institutional Funds GmbH, società di gestione del Fondo immobiliare di diritto tedesco Spezialfond "Europroperty Fonds". Il complesso, a prevalente uso terziario direzionale, è ubicato per la maggior parte nel Comune di Milano, salva una porzione insistente sul territorio del

Comune di Sesto San Giovanni con accesso nel Comune di Milano, viale Fulvio Testi n. 327. La transazione è avvenuta per un importo di 27.349.000 euro.

- Il 21 dicembre 2007 l'immobile di Via Larga 23 è stato acquistato da Locat tramite estinzione anticipata del contratto di locazione finanziaria per un importo di 19.859.501,49 euro.

Al 31 dicembre 2007 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma
- Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo
- Complesso direzionale in Via Piero e Alberto Pirelli, Milano
- Complesso polifunzionale di Via Monte Rosa 91, Milano (attraverso la società 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 situato a Piedimonte San Germano, Frosinone
- Centro Commerciale di vicinato in Via Narni 99, Terni
- Complesso direzionale in Viale Fulvio Testi 327 a Milano

Il valore patrimoniale degli immobili è pari a 495.870.000 euro al 31/12/2007, di cui 62.570.000 euro come valore della partecipazione in Stremmata SPA. Il valore totale deve essere confrontato con il costo di acquisto maggiorato degli oneri connessi all'acquisizione pari a euro 417.066.251 (compresa la partecipazione).

La posizione netta di liquidità al 31 dicembre 2007 era pari a euro 2.746.591. La posizione netta di liquidità al termine dell'esercizio precedente era pari a euro 35.430.796, interamente composta da liquidità disponibile.

I prestiti assunti alla data del 31 dicembre 2007 ammontano ad un valore complessivo di 7.464.131 euro, costituito da un finanziamento ipotecario pari a euro 7.464.131 relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61.

Al termine dell'esercizio precedente erano in essere prestiti, per un valore complessivo di euro 28.958.769, suddivisi nel modo seguente:

- finanziamento ipotecario pari a euro 651.883 relativo all'immobile sito in Milano, Via Darwin n. 17;
- finanziamento ipotecario pari a euro 7.568.338 relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61;
- debito residuo per contratto di locazione finanziaria, pari a euro 20.738.548, relativo all'immobile sito in Milano Via Larga n. 23.

Il Consiglio di Amministrazione di Pioneer Investment Management SGRpA ha inoltre approvato la relazione sul sistema di corporate governance che sarà disponibile dal 28 febbraio 2008 sul proprio sito internet (www.pioneerinvestments.it).

RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2007

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2007		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	137.166.747	23,42	51.088.395	8,72
Strumenti finanziari non quotati	64.800.000	11,06	50.120.000	8,55
A1. Partecipazioni di controllo	64.800.000	11,06	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	72.366.747	12,36	968.395	0,17
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	72.366.747	12,36	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	433.300.000	74,00	484.900.000	82,81
B1. Immobili dati in locazione	433.300.000	74,00	484.900.000	82,81
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	2.551.173	0,44	4.592.608	0,78
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	2.551.173	0,44	4.592.608	0,78
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	2.746.591	0,47	35.430.796	6,05
F1. Liquidità disponibile	2.796.599	0,48	35.430.796	6,05
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare	1.180.920	0,20		
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare	-1.230.928	-0,21		
G. ALTRE ATTIVITA'	9.763.644	1,67	9.576.764	1,64
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	752.101	0,13	73.066	0,01
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,85	9.223.759	1,58
G4. Altre	4.011.543	0,69	279.939	0,05
TOTALE ATTIVITA'	585.528.155	100	585.588.563	100

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2007**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/07	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.464.131	-28.958.769
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.464.131	-8.220.221
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		-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'	-6.164.777	-9.420.698
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-637.893	-763.513
M2. Debiti di imposta	-596.136	-8.855
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.267.925	-3.216.743
M4. Depositi Cauzionali	-12.565	-73.965
M5. Altre	-1.650.258	-5.357.622
TOTALE PASSIVITA'	-13.644.221	-38.391.480
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	571.883.934	547.197.083
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.574,275	3.419,982
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	110,00	94,20

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE**

	Rendiconto al 31/12/07		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	17.031.403		3.210.472	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	14.680.000		1.720.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	14.680.000		1.720.000	
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	2.351.403		1.490.472	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	2.400.345		1.831.415	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-30.415		-341.786	
A3.3 plus/minusvalenze	-18.527		843	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		17.031.403		3.210.472
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	34.031.119		68.224.021	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	26.040.160		24.775.662	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	10.881.954		5.827.502	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	200.538		40.446.246	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.314.278		-1.038.585	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.777.255		-1.786.804	
Risultato gestione beni immobili		34.031.119		68.224.021
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		51.062.522		71.434.493

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SEZIONE REDDITUALE**

	Rendiconto al 31/12/07		Rendiconto esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1 Risultati realizzati				
F1.2 Risultati non realizzati				
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1 Risultati realizzati				
F2.2 Risultati non realizzati				
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		51.062.522		71.434.493
H. ONERI FINANZIARI	-1.767.599		-1.163.024	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-383.252		-334.857	
H1.2 su altri finanziamenti	-1.383.562		-828.167	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-785			
Risultato netto della gestione caratteristica		49.294.923		70.271.469
I. ONERI DI GESTIONE	-7.019.262		-7.093.842	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.524.919		-6.465.641	
I2. Commissioni di banca depositaria	-304.496		-301.730	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-42.000		-164.653	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-54.071		-58.858	
I5. Altri oneri di gestione	-93.776		-102.960	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	11.190		47.457	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	129.896		48.528	
L2. Altri ricavi	42.400		16.901	
L3. Altri oneri	-161.106		-17.972	
Risultato della gestione prima delle imposte		42.286.851		63.225.084
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO		42.286.851		63.225.084