

COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale

Il patrimonio complessivo netto del fondo sale a 499.043.999 euro

Il rendimento netto 2005 è pari al 7,03%

La cedola del 2006 sarà pari a 94,20 euro per quota

Milano, 27 febbraio 2006 - 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 2005.

Il patrimonio complessivo netto del Fondo è salito a **euro 499.043.999** (euro **478.253.726** al 31/12/2004, + 4,35%). Il valore della quota al 31 dicembre 2005 è pari a **3.119,025** (il valore di Borsa alla stessa data è pari a **euro 2.210,00** con uno sconto di circa il 41%) e presenta un rendimento pari al **7,03%** su base annua rispetto al valore della quota al 31/12/2004 che era pari a **2.989,086**. Il calcolo del rendimento tiene conto del provento di **euro 75,99** per quota distribuito nel corso del mese di marzo 2005.

Nell'anno 2005 il fondo ha conseguito un utile pari a **euro 32.948.674** (38.029.550 nel 2004 -13,36%). Migliora il risultato della gestione immobili che si attesta a € 31.562.476 (+23,21%), mentre il risultato della gestione strumenti finanziari si posiziona su € 9.400.057 rispetto a € 19.641.394 del 2004; tale contrazione è prevalentemente spiegata dalla valutazione della partecipazione in Stremmata S.p.A. per € 7,6 milioni contro € 16,9 milioni del 2004, anno durante il quale l'investimento nell'immobile di Milano – Viale Monte Rosa 91, detenuto dalla suddetta partecipata, completata la fase di cantiere durata circa 4 anni, è andato sostanzialmente a regime.

Sulla base dei risultati sopra esposti il fondo, al netto delle plusvalenze dell'esercizio non realizzate, ha generato un provento massimo distribuibile pari a euro 15.380.526 (euro 12.159.496 nel 2004) che verrà distribuito nella misura del 98% pari a **Euro 15.072.000**. Nel mese di marzo 2006 verrà distribuito ai partecipanti un provento pari a **euro 94,20** (corrispondente al 3,02% del valore della quota al 31 dicembre 2005 e al 3,77% 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 20 marzo 2006 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 23 marzo 2006.

Nel corso del 2005 sono state effettuate le seguenti operazioni:

- il 26 gennaio è stato ceduto un contratto preliminare di acquisto del centro Commerciale "La Tenutella" alla società Cubba Srl per un importo di complessivi 1.350.000 euro oltre I.V.A.;
- Il 28 giugno Brembo S.p.A. e Pioneer Investment Management SGRpA si sono accordate per sospendere l'operazione di riacquisto, da parte di Brembo S.p.A., del complesso immobiliare di Stezzano (BG); tale operazione era stata concordata lo scorso 24 giugno 2004. Gli accordi definiti in data 28-06-05 prevedevano anche la vendita da parte di Pioneer Investment di una porzione di un'area fabbricabile situata

all'interno del complesso, avvenuta in data 5 dicembre 2005, per un importo pari a 3.500.000 Euro oltre l'Iva di legge e la rinegoziazione del canone di locazione dell'edificio esistente e di quello nuovo in corso di costruzione, che sarà ceduto a Pioneer Investment e successivamente locato alla stessa Brembo Spa una volta terminato.

Al 31 dicembre 2005 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma;
- Complesso direzionale in Via Tevere 1a, Roma;
- Complesso produttivo a Stezzano, Bergamo;
- Residenze per anziani a Milano, Rezzato (Bs) e Volpiano (To);
- 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 già adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2), Pordenone e Perugia;
- Centro Commerciale di vicinato in Piazza Marco Polo a Basiglio, Milano;
- Complesso direzionale in Via Larga a Milano;
- Residence in Via Leone Dehon a Roma.

Immobili in corso di edificazione:

- Centro Commerciale a Piedimonte San Germano, Frosinone;
- Centro Commerciale a Ragusa.

Il valore patrimoniale degli immobili è pari a **443.292.094** euro al 31/12/2005, di cui euro **45.900.000** 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 **326.623.449** (compresa la partecipazione).

La posizione netta di liquidità al 31 dicembre 2005 era pari a euro 5.681.822, interamente composta da liquidità disponibile. La posizione netta di liquidità al termine dell'esercizio precedente era pari a -9.810.190 euro, composta da liquidità disponibile pari a euro 2.159.965 e da una liquidità impegnata per operazioni di pronti contro termine da regolare pari a -11.970.155 euro.

I prestiti assunti alla data del 31 dicembre 2005 ammontano ad un valore complessivo di euro 30.087.163, suddivisi nel modo seguente:

- finanziamento ipotecario pari a euro 1.280.726 relativo all'immobile sito in Milano, Via Darwin n. 17;
- finanziamento ipotecario pari a euro 7.666.573 relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61;
- debito residuo per contratto di locazione finanziaria, pari a euro 21.139.864, relativo all'immobile sito in Milano Via Larga n. 23.

Al termine dell'esercizio precedente erano in essere prestiti, per un valore complessivo di euro 30.862.643, suddivisi nel modo seguente:

- finanziamento ipotecario pari a euro 1.894.070 relativo all'immobile sito in Milano, Via Darwin n. 17;
- finanziamento ipotecario pari a euro 7.713.559 relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61;



- debito residuo per contratto di locazione finanziaria, pari a euro 21.255.014, 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 2006 sul proprio sito internet (www.pioneerinvestments.it).

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@pioneerinvest.it

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2005**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2005		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	121.182.020	22,67	129.373.434	25,27
Strumenti finanziari non quotati	45.900.000	8,59	38.300.000	7,48
A1. Partecipazioni di controllo	45.900.000	8,59	38.300.000	7,48
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	75.282.020	14,08	91.073.434	17,79
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	75.282.020	14,08	91.073.434	17,79
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	397.392.094	74,36	356.933.518	69,71
B1. Immobili dati in locazione	360.110.000	67,38	352.455.148	68,84
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	37.282.094	6,98	4.478.370	0,87
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	538.559	0,10		
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	538.559	0,10		
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	5.681.822	1,06	-9.810.190	-1,92
F1. Liquidità disponibile	5.681.822	1,06	2.159.965	0,42
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			-11.970.155	-2,34
G. ALTRE ATTIVITA'	9.664.024	1,81	35.514.745	6,94
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate			19.940.728	3,89
G2. Ratei e risconti attivi	1.448.748	0,27	1.887.534	0,37
G3. Risparmio di imposta	7.957.531	1,49	13.462.627	2,63
G4. Altre	257.745	0,05	223.856	0,03
TOTALE ATTIVITA'	534.458.519	100	512.011.507	100,00

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2005**

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31/12/05	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-30.087.163	-30.862.643
H1. Finanziamenti Ipotecari	-8.947.299	-9.607.629
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri	-21.139.864	-21.255.014
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	-11.813	-8.773
L1. Proventi da distribuire	-11.813	-8.773
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-5.315.544	-2.886.365
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-592.389	-555.738
M2. Debiti di imposta	-6.544	
M3. Ratei e Risconti passivi	-2.315.852	-338.385
M4. Depositi Cauzionali	-74.871	-73.344
M5. Altre	-2.325.888	-1.918.898
TOTALE PASSIVITA'	-35.414.520	-33.757.781
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	499.043.999	478.253.726
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.119,025	2.989,086
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	75,99	71,56

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

	Rendiconto al 31/12/05		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	9.400.057		19.641.394	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	7.600.000		16.867.039	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	7.600.000		16.867.039	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	1.800.057		2.774.355	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	2.791.918		5.441.602	
A3.2 utili/perdite da realizzati	-688.679		-2.355.269	
A3.3 plus/minusvalenze	-303.182		-311.978	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		9.400.057		19.641.394
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	31.562.476		25.615.478	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	21.804.000		18.527.163	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	2.356.675			
B3. PLUS/MINUSVALENZE	9.965.998		9.003.015	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-933.045		-463.374	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.631.152		-1.451.326	
Risultato gestione beni immobili		31.562.476		25.615.478
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 realizzati				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		40.962.533		45.256.872

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

	Rendiconto al 31/12/05		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	2.842		28.792	
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	2.842		28.792	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		40.965.375		45.285.664
H. ONERI FINANZIARI	-1.087.003		-464.003	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-287.084		-125.397	
H1.2 su altri finanziamenti	-799.919		-338.606	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		39.878.372		44.821.661
I. ONERI DI GESTIONE	-6.847.694		-6.808.692	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.271.050		-6.233.570	
I2. Commissioni di banca depositaria	-292.649		-290.900	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-111.479		-80.887	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-43.845		-82.690	
I5. Altri oneri di gestione	-128.671		-120.645	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-82.004		16.581	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	11.008		9.355	
L2. Altri ricavi	15.137		15.784	
L3. Altri oneri	-108.149		-8.558	
Risultato della gestione prima delle imposte		32.948.674		38.029.550
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
UTILE DELL'ESERCIZIO		32.948.674		38.029.550