

## COMUNICATO STAMPA

**UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale**

**Il patrimonio complessivo netto del fondo sale a 547.197.083 euro**

**Il rendimento netto 2006 è pari a 12,67%**

**La cedola del 2007 sarà pari a 110 euro per quota**

**Milano, 28 febbraio 2007** - 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 2006.

Il patrimonio complessivo netto del Fondo è salito a 547.197.083 euro (499.043.999 euro al 31/12/2005, +9,65%). Il valore unitario della quota al 31 dicembre 2006 è pari a 3.419,982 euro (il valore di Borsa alla stessa data è pari a 2.222 euro con uno sconto di circa il 35%) e presenta un rendimento pari al 12,67% su base annua rispetto al valore della quota al 31/12/2005 che era pari a 3.119,025 euro. Il calcolo del rendimento tiene conto del provento di 94,20 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2006.

Nell'anno 2006, il Fondo ha conseguito un utile pari a 63.225.084 euro (32.948.674 euro nel 2005, +91,89%). Migliora il risultato della gestione immobili che si attesta a 68.224.021 euro (+116,15%), mentre il risultato della gestione strumenti finanziari si posiziona su 3.210.472 euro rispetto a 9.400.057 euro del 2005. Tali risultati derivano dal miglioramento della gestione ordinaria e dalle operazioni effettuate nel corso dell'anno dettagliate in seguito.

Sulla base dei risultati sopra esposti il fondo, al netto delle plusvalenze dell'esercizio non realizzate, ha generato un provento massimo distribuibile pari a 21.057.995 euro (15.380.526 euro nel 2005) che verrà distribuito nella misura dell'83,6% pari a 17.600.000 euro (15.072.000 euro nel 2006). Nel mese di marzo 2007 verrà distribuito ai partecipanti un provento pari a 110 euro (corrispondente al 3,22% del valore della quota al 31 dicembre 2006 e al 4,4% 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 19 marzo 2007 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 22 marzo 2007.

Nel corso del 2006 sono state effettuate le seguenti operazioni:

- Il 28 febbraio 2006 è stato siglato un contratto preliminare di acquisto di cosa futura per una piastra commerciale in costruzione ubicata nel Comune di Terni. L'operazione è stata perfezionata il 27 dicembre 2006. L'immobile è stato acquistato dalla Inserco Spa di Martignacco (UD), per un importo di 7.232.192 euro oltre IVA.
- Il 26 marzo 2006 è stato acquistato il Centro Commerciale "Le Grange" sito nel Comune di Piedimonte San Germano (FR) per un importo di 45.087.727,27 euro oltre IVA. Il Venditore è la società Sercom Spa.

- Il 29 marzo 2006 è stata alienata la Residenza Sanitaria Assistita sita nel comune di Volpiano (TO) alla società Mercantile Leasing Spa ad un prezzo di 18.137.502 euro realizzando una plusvalenza di 1.818.146 euro rispetto al costo di acquisto.
- Il 27 ottobre 2006 è stato perfezionato l'acquisto di un complesso immobiliare situato nel comune di Ragusa. L'immobile è stato acquistato dalla Sercom Spa, per un importo di 44.170.000,00 euro oltre IVA.
- Il 19 dicembre 2006 è stato consegnato da parte di Brembo Spa il complesso immobiliare ospitante il Polo Tecnologico del Gruppo Brembo, nel Comune di Stezzano (Bg). A Brembo Spa è stato riconosciuto l'importo di 24,3 milioni di euro oltre IVA. Il Gruppo Brembo è entrato come affittuario nei nuovi immobili a partire dal 1° gennaio 2007.
- Il 29 dicembre 2006 sono stati venduti a Mediolanum Gestione Fondi SGRpA, società di gestione del Fondo Comune d'investimento Immobiliare Chiuso "Mediolanum Real Estate", i seguenti immobili:
  - Edificio di Via Tevere 1/a in Roma per 17.500.000 euro oltre IVA;
  - Centro Commerciale di Piazza Marco Polo – Milano 3 in Basiglio (Mi) per 8.000.000 euro oltre IVA

Alla stessa data le Parti hanno inoltre sottoscritto un contratto preliminare per la compravendita dell'immobile di via Darwin n. 17 in Milano destinato a residenza per anziani. Il contratto di vendita è stato perfezionato il 16 febbraio 2007 per un importo di 12.250.000 euro oltre IVA.

Al 31 dicembre 2006 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- Complesso polifunzionale Via Boncompagni 71h, Roma
- Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo
- Residenze per anziani a Milano e Rezzato (Brescia)
- 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 Integrato a Ragusa
- Centro Commerciale di vicinato in Via Narni 99, Terni

Il valore patrimoniale degli immobili è pari a 532.870.000 euro al 31/12/2006, di cui 47.970.000 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 418.238.686 (compresa la partecipazione).

La posizione netta di liquidità al 31 dicembre 2006 era pari a euro 35.430.796, interamente composta da liquidità disponibile. La posizione netta di liquidità al termine dell'esercizio precedente era pari a 5.681.822, interamente composta da liquidità disponibile.

I prestiti assunti alla data del 31 dicembre 2006 ammontano ad un valore complessivo di 28.958.769 euro, 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.

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 1.280.726 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.

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 2007 sul proprio sito internet ([www.pioneerinvestments.it](http://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@pioneerinvestments.com](mailto:camilla.pedraglio@pioneerinvestments.com)

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2006**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2006		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>51.088.395</b>	<b>8,72</b>	<b>121.182.020</b>	<b>22,67</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>50.120.000</b>	<b>8,55</b>	<b>45.900.000</b>	<b>8,59</b>
A1. Partecipazioni di controllo	50.120.000	8,55	45.900.000	8,59
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>968.395</b>	<b>0,17</b>	<b>75.282.020</b>	<b>14,08</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	968.395	0,17	75.282.020	14,08
A8. Parti di O.I.C.R.				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
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>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>484.900.000</b>	<b>82,81</b>	<b>397.392.094</b>	<b>74,36</b>
B1. Immobili dati in locazione	484.900.000	82,81	360.110.000	67,38
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili			37.282.094	6,98
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>4.592.608</b>	<b>0,78</b>	<b>538.559</b>	<b>0,10</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	4.592.608	0,78	538.559	0,10
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>35.430.796</b>	<b>6,05</b>	<b>5.681.822</b>	<b>1,06</b>
F1. Liquidità disponibile	35.430.796	6,05	5.681.822	1,06
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>9.576.764</b>	<b>1,64</b>	<b>9.664.024</b>	<b>1,81</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	73.066	0,01	1.448.748	0,27
G3. Risparmio di imposta	9.223.759	1,58	7.957.531	1,49
G4. Altre	279.939	0,05	257.745	0,05
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>585.588.563</b>	<b>100</b>	<b>534.458.519</b>	<b>100</b>

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2006**

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/06</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-28.958.769</b>	<b>-30.087.163</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-8.220.221	-8.947.299
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri	-20.738.548	-21.139.864
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>	<b>-12.013</b>	<b>-11.813</b>
L1. Proventi da distribuire	-12.013	-11.813
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-9.420.698</b>	<b>-5.315.544</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-763.513	-592.389
M2. Debiti di imposta	-8.855	-6.544
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.216.743	-2.315.852
M4. Depositi Cauzionali	-73.965	-74.871
M5. Altre	-5.357.622	-2.325.888
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-38.391.480</b>	<b>-35.414.520</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>547.197.083</b>	<b>499.043.999</b>
<b>Numero delle quote in circolazione</b>	<b>160.000,000</b>	<b>160.000,000</b>
<b>Valore unitario delle quote</b>	<b>3.419,982</b>	<b>3.119,025</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>94,20</b>	<b>75,99</b>

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

	Rendiconto al 31/12/06		Rendiconto esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>3.210.472</b>		<b>9.400.057</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>	1.720.000		7.600.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	1.720.000		7.600.000	
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	1.490.472		1.800.057	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.831.415		2.791.918	
A3.2 utili/perdite da realizzati	-341.786		-688.679	
A3.3 plus/minusvalenze	843		-303.182	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>3.210.472</b>		<b>9.400.057</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>68.224.021</b>		<b>31.562.476</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	24.775.662		21.804.000	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	5.827.502		2.356.675	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	40.446.246		9.965.998	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-1.038.585		-933.045	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.786.804		-1.631.152	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>68.224.021</b>		<b>31.562.476</b>
<b>C. CREDITI</b>				
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
<b>Risultato gestione crediti</b>				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
E1. proventi				
E2. utile/perdita da realizzati				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>71.434.493</b>		<b>40.962.533</b>

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

	Rendiconto al 31/12/06		Rendiconto esercizio precedente	
<b>F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>				
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				
<b>G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	<b>0</b>		<b>2.842</b>	
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	0		2.842	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>71.434.493</b>		<b>40.965.375</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-1.163.024</b>		<b>-1.087.003</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-334.857		-287.084	
H1.2 su altri finanziamenti	-828.167		-799.919	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>70.271.469</b>		<b>39.878.372</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-7.093.842</b>		<b>-6.847.694</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.465.641		-6.271.050	
I2. Commissioni di banca depositaria	-301.730		-292.649	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-164.653		-111.479	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-58.858		-43.845	
I5. Altri oneri di gestione	-102.960		-128.671	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>47.457</b>		<b>-82.004</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	48.528		11.008	
L2. Altri ricavi	16.901		15.137	
L3. Altri oneri	-17.972		-108.149	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>63.225.084</b>		<b>32.948.674</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M3. Altre imposte				
<b>UTILE / PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>		<b>63.225.084</b>		<b>32.948.674</b>