

COMUNICATO STAMPA

UniCredito Immobiliare Uno: approvata la relazione semestrale al 30/06/2008
Il valore netto complessivo del Fondo ammonta a euro 565.225.345
Al 30 giugno 2008 il Fondo registra un rendimento del +4,32%
rispetto al 30 giugno 2007
Il valore di bilancio della quota è di 3.532, 658 euro

Milano, 28 luglio 2008 - 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 565.225.345 euro (571.883.934 euro al 31/12/2007 e 553.153.108 euro al 30/06/2007). Il valore unitario della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30/06/2008 rapportato al numero di quote in circolazione, corrisponde a 3.532,658 euro (3.574,275 euro al 31/12/2007 e 3.457,207 euro al 30/06/2007). Tale valore tiene conto del provento di 73,75 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2008. Sempre al 30/06/2008 il valore di Borsa era di euro 2.011 per quota, con uno sconto del 43% rispetto al valore di bilancio (lo sconto del valore quota al 31/12/2007 era pari al 32,85%). 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.

Il risultato del periodo, pari a 5.141.411 euro (23.556.025 euro al 30/06/2007), è maturato essenzialmente a fronte dei canoni di locazione percepiti (12.078.185 euro), della gestione degli strumenti finanziari (3.888.257 euro), del risultato della valutazione degli immobili iscritto nel periodo (complessivamente - 5.924.610 euro) e degli oneri di gestione (3.387.057 euro).

Il rendimento annuale del Fondo, rispetto al 30/06/2007 e tenendo conto del provento di 73,75 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2008, è stato del 4,32%.

Nel corso del primo semestre del 2008 la SGR ha continuato nell'attività di gestione e valorizzazione degli immobili del portafoglio immobiliare esistente.

Alla data del 30/06/2008 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti assets 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 e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la perizia dell'esperto indipendente al 30/06/2008, assomma a 504.190.000 euro (498.100.000 euro al 31/12/2007). Tale importo deve essere confrontato con il costo di acquisto maggiorato degli oneri connessi all'acquisizione di Euro 387.416.127 (comprese le partecipazioni).

L'ammontare netto di liquidità al 30/06/2008, totalmente rappresentato da liquidità disponibile, è pari a 1.307.909 euro, e come da finalità del Fondo, sarà investito in beni immobili e in diritti reali immobiliari. L'ammontare netto di liquidità al termine dell'esercizio precedente (31/12/2007) era pari a 2.746.591 euro.

I prestiti assunti, alla data del 30/06/2008 ammontano ad un valore complessivo di 7.409.676 euro, costituito da un finanziamento ipotecario pari a euro 7.409.676 relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61.

Fatti intervenuti successivamente alla chiusura del periodo di riferimento

In data 28 luglio 2008, Pioneer Investment Management SGR p.A. (PIM) e Torre SGR SpA (Torre), società collegata a Fortress Investment Group, hanno siglato una partnership strategica per la gestione e la distribuzione in Italia di prodotti finanziari immobiliari, con l'obiettivo di sviluppare ulteriormente le attività nel settore della gestione dei fondi immobiliari e di creare valore per i clienti e sottoscrittori. L'operazione, subordinata all'approvazione delle Autorità competenti, prevede il conferimento del business "gestione di fondi immobiliari" di PIM a Torre (società di gestione di fondi immobiliari interamente controllata da Fortezza RE S.a.r.l., a sua volta interamente controllata dai fondi gestiti da Fortress Investment Group). Per effetto di tale conferimento, PIM verrà a detenere una partecipazione in Torre pari al 37,5%, mentre Fortezza RE S.a.r.l. sarà l'azionista di maggioranza con una partecipazione del 62,5%. PIM avrà un ruolo sostanziale nella governance di Torre ed opererà in esclusiva nella distribuzione dei prodotti finanziari immobiliari generati dalla partnership. Le parti concentreranno tutte le loro rispettive attività nel settore della gestione dei fondi immobiliari in Torre, con l'obiettivo di raggiungere una massa gestita di 5 miliardi di Euro nei prossimi 5 anni.

Allegato: Situazione patrimoniale e reddituale al 30/06/2008.

Per ulteriori informazioni:
Camilla Pedraglio
Head of Media Relations
Pioneer Investment Management SGRpA
Galleria San Carlo, 6 - 20122 Milano
Tel. +39 02/7622.3228
camilla.pedraglio@pioneerinvestments.com
www.pioneerinvestments.it



Unicredito Immobiliare Uno

Fondo chiuso per investimenti immobiliari prevalentemente non residenziali

**RELAZIONE SEMESTRALE
30/06/2008**

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2008

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/08		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	135.726.647	23,44	137.166.747	23,42
Strumenti finanziari non quotati	75.790.000	13,09	64.800.000	11,06
A1. Partecipazioni di controllo	75.790.000	13,09	64.800.000	11,06
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di O.I.C.R.				
Strumenti finanziari quotati	59.936.647	10,35	72.366.747	12,36
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	59.936.647	10,35	72.366.747	12,36
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	428.400.000	74,00	433.300.000	74,00
B1. Immobili dati in locazione	428.400.000	74,00	433.300.000	74,00
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	4.037.980	0,70	2.551.173	0,44
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	4.037.980	0,70	2.551.173	0,44
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A vista				
D2. Altri				
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.307.909	0,23	2.746.591	0,47
F1. Liquidità disponibile	1.307.909	0,23	2.796.599	0,48
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'	9.474.226	1,63	9.763.644	1,67
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	834.374	0,14	752.101	0,13
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,86	5.000.000	0,85
G4. Altre	3.639.852	0,63	4.011.543	0,69
TOTALE ATTIVITA'	578.946.762	100	585.528.155	100

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 30/06/2008

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 30/06/08	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	-7.409.676	-7.464.131
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.409.676	-7.464.131
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
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	-18.337	-15.313
L1. Proventi da distribuire	-18.337	-15.313
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	-6.293.404	-6.164.777
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-430.641	-637.893
M2. Debiti di imposta	-677.454	-596.136
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.683.199	-3.267.925
M4. Depositi Cauzionali	-12.748	-12.565
M5. Altre	-1.489.362	-1.650.258
TOTALE PASSIVITA'	-13.721.417	-13.644.221
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	565.225.345	571.883.934
Numero delle quote in circolazione	160.000,000	160.000,000
Valore unitario delle quote	3.532,658	3.574,275
Rimborsi o Proventi distribuiti per quota	73,75	110,00

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2008

	Situazione al 30/06/2008		Situazione al 30/06/2007	
A. STRUMENTI FINANZIARI	3.888.257		5.987.121	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI	3.027.696		5.210.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	3.027.696		5.210.000	
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	860.561		777.121	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.411.547		820.896	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-111.273		3.005	
A3.3 plus/minusvalenze	-439.713		-46.780	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		3.888.257		5.987.121
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	4.829.358		21.659.298	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	12.078.185		13.672.737	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		1.250.000	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-5.924.610		7.967.252	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-490.139		-336.541	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-834.078		-894.150	
Risultato gestione beni immobili		4.829.358		21.659.298
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		8.717.615		27.646.419

SEZIONE REDDITUALE AL 30/06/2008

	Situazione al 30/06/2008		Situazione al 30/06/2007	
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		8.717.615		27.646.419
H. ONERI FINANZIARI	-219.125		-706.649	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-215.786		-181.897	
H1.2 su altri finanziamenti			-524.752	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-3.339			
Risultato netto della gestione caratteristica		8.498.490		26.939.770
I. ONERI DI GESTIONE	-3.387.057		-3.426.604	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.119.976		-3.189.820	
I2. Commissioni di banca depositaria	-145.599		-148.858	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-16.000		-25.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-32.334		-21.369	
I5. Altri oneri di gestione	-73.148		-41.557	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	29.978		42.859	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	39.418		60.352	
L2. Altri ricavi	13.058		258	
L3. Altri oneri	-22.498		-17.751	
Risultato della gestione prima delle imposte		5.141.411		23.556.025
M. IMPOSTE				
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di Imposta				
M3. Altre imposte				
UTILE/PERDITA DEL PERIODO		5.141.411		23.556.025