

## COMUNICATO STAMPA

### **UniCredito Immobiliare Uno: approvato il rendiconto annuale Il patrimonio complessivo del fondo ammonta a euro 578.555.870 Il rendimento netto 2008 è pari a 3,23%**

**Milano, 24 febbraio 2009** - 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 2008.

Il patrimonio complessivo netto del Fondo risulta pari a 578.555.870 euro (571.883.934 euro al 31/12/2007). Il valore unitario della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 31 dicembre 2008 rapportato al numero di quote in circolazione, corrisponde a 3.615,974 euro (3.574,275 euro al 31/12/2007). Tale valore tiene conto del provento di 73,75 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2008. Sempre al 31/12/2008 il valore di borsa era di 1.520 euro per quota, con uno sconto del 57,96% 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 18.471.935 euro (42.286.851 euro al 31/12/2007), è maturato essenzialmente a fronte dei canoni di locazione percepiti (22.768.443 euro), della gestione degli strumenti finanziari (6.444.996 euro), del risultato della valutazione degli immobili iscritto nel periodo (complessivamente -1.224.950 euro) e degli oneri di gestione (6.735.976 euro).

Il rendimento annuale del Fondo, rispetto al 31/12/2007 e tenendo conto del provento di 73,75 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2008, è stato del 3,23%.

Sulla base dei risultati sopra esposti il fondo, al netto delle plusvalenze dell'esercizio non realizzate, non ha generato un provento distribuibile (11.807.742 euro nel 2007) in quanto sul risultato del 2008 ha significativamente pesato la valutazione di un complesso immobiliare nonché l'andamento negativo della situazione economica e finanziaria internazionale.

Al 31 dicembre 2008 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 e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la perizia dell'esperto indipendente al 31/12/2008, assomma a 514.700.000 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 391.916.466 (comprese le partecipazioni).

L'ammontare netto di liquidità al 31/12/2008, totalmente rappresentato da liquidità disponibile, è pari a 790.954 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 31/12/2008 ammontano ad un valore complessivo di 7.353.589 euro, costituiti da un unico finanziamento ipotecario 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 7.464.131, relativi al finanziamento ipotecario assunto per l'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61.

Il Consiglio di Amministrazione di Pioneer Investment Management SGRpA ha inoltre approvato la relazione sul sistema di corporate governance che sarà disponibile dal 24 febbraio 2009 sul proprio sito internet ([www.pioneerinvestments.it](http://www.pioneerinvestments.it)).

Per ulteriori informazioni:

Camilla Pedraglio

Head of Media Relations

Pioneer Investment Management SGRpA

Tel. +39 02/7622.3228

[camilla.pedraglio@pioneerinvestments.com](mailto:camilla.pedraglio@pioneerinvestments.com)



**Unicredito Immobiliare Uno**

**Fondo per investimenti immobiliari prevalentemente non residenziali**

**RENDICONTO DELLA GESTIONE**

**PER L'ESERCIZIO CHIUSO**

**AL 31 DICEMBRE 2008**

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO  
SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2008**

ATTIVITA'	Situazione al 31/12/2008		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>140.114.536</b>	<b>23,68</b>	<b>137.166.747</b>	23,42
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>77.100.000</b>	<b>13,03</b>	<b>64.800.000</b>	11,06
A1. Partecipazioni di controllo	77.100.000	13,03	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.				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>	<b>63.014.536</b>	<b>10,65</b>	<b>72.366.747</b>	12,36
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	62.382.688	10,54	72.366.747	12,36
A8. Parti di O.I.C.R.	631.848	0,11		
<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>437.600.000</b>	<b>73,97</b>	<b>433.300.000</b>	<b>74,00</b>
B1. Immobili dati in locazione	437.600.000	73,97	433.300.000	<b>74,00</b>
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili				
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>3.646.818</b>	<b>0,62</b>	<b>2.551.173</b>	<b>0,44</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	3.646.818	0,62	2.551.173	<b>0,44</b>
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>				
D1. A vista				
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>				
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'</b>	<b>790.954</b>	<b>0,13</b>	<b>2.746.591</b>	<b>0,47</b>
F1. Liquidità disponibile	790.954	0,13	2.796.599	<b>0,48</b>
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare			1.180.920	<b>0,20</b>
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare			-1.230.928	<b>-0,21</b>
<b>G. ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>9.436.255</b>	<b>1,60</b>	<b>9.763.644</b>	<b>1,67</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	561.162	0,09	752.101	0,13
G3. Risparmio di imposta	5.000.000	0,85	5.000.000	0,85
G4. Altre	3.875.093	0,66	4.011.543	0,69
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>591.588.563</b>	<b>100</b>	<b>585.528.155</b>	<b>100</b>

**RENDICONTO DEL FONDO UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2008**

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 31/12/08</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-7.353.589</b>	<b>-7.464.131</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-7.353.589	-7.464.131
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
<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>-17.526</b>	<b>-15.313</b>
L1. Proventi da distribuire	-17.526	-15.313
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-5.661.578</b>	<b>-6.164.777</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-301.865	-637.893
M2. Debiti di imposta	-247.598	-596.136
M3. Ratei e Risconti passivi	-3.374.726	-3.267.925
M4. Depositi Cauzionali	-1.321	-12.565
M5. Altre	-1.736.068	-1.650.258
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-13.032.693</b>	<b>-13.644.221</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>578.555.870</b>	<b>571.883.934</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>3.615,974</b>	<b>3.574,275</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>73,75</b>	<b>110,00</b>

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

	Rendiconto al 31/12/08		Rendiconto esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>6.444.996</b>		<b>17.031.403</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	4.337.696		14.680.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzi				
A1.3 plus/minusvalenze	4.337.696		14.680.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzi				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	2.107.300		2.351.403	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	2.512.665		2.400.345	
A3.2 utili/perdite da realizzi	-105.622		-30.415	
A3.3 plus/minusvalenze	-299.743		-18.527	
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1 di copertura				
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>6.444.996</b>		<b>17.031.403</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>19.181.672</b>		<b>34.031.119</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	22.768.443		26.040.160	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI			10.881.954	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	-1.224.950		200.538	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-836.617		-1.314.278	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-1.525.204		-1.777.255	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>19.181.672</b>		<b>34.031.119</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 realizzi				
E3. plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>25.626.668</b>		<b>51.062.522</b>

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

	Rendiconto al 31/12/08		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>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>25.626.668</b>		<b>51.062.522</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-448.015</b>		<b>-1.767.599</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-447.800		-383.252	
H1.2 su altri finanziamenti			-1.383.562	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-215		-785	
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>25.178.653</b>		<b>49.294.923</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-6.735.976</b>		<b>-7.019.262</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-6.257.776		-6.524.919	
I2. Commissioni di banca depositaria	-292.030		-304.496	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-32.000		-42.000	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-21.368		-54.071	
I5. Altri oneri di gestione	-132.802		-93.776	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>29.258</b>		<b>11.190</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	57.730		129.896	
L2. Altri ricavi	26		42.400	
L3. Altri oneri	-28.498		-161.106	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>18.471.935</b>		<b>42.286.851</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>18.471.935</b>		<b>42.286.851</b>