

## COMUNICATO STAMPA

**UniCredito Immobiliare Uno: approvata la relazione semestrale al 30/06/2006**  
**Il patrimonio netto complessivo ammonta a 508.624.985 euro**  
**Al 30 giugno 2006 il fondo registra un rendimento dell'8,56%**  
**rispetto al 30 giugno 2005**  
**Il valore di bilancio della quota è di 3.178,906 euro.**

**Milano, 28 luglio 2006** - 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 patrimonio complessivo netto del Fondo risulta pari a 508.624.985 euro (499.043.999 euro al 31/12/2005). Il valore della quota, cioè il patrimonio complessivo netto al 30/06/2006 rapportato al numero di quote in circolazione, corrisponde a 3.178,906 euro (3.119,025 euro al 31/12/2005). Tale valore tiene conto del provento di 94,20 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2006. Sempre al 30/06/2006 il valore di Borsa era di 2.039,00 euro per quota, con uno sconto del 35,9% rispetto al valore di bilancio (lo sconto del valore quota al 31.12.2005 era pari al 29,1%).

La variazione intervenuta nel valore complessivo del Fondo e nel valore della quota rispetto ai corrispondenti valori del periodo precedente è sostanzialmente dovuta all'incremento di valore degli attivi detenuti dal Fondo e ai ricavi generati dalla gestione reddituale.

Il risultato del periodo, pari ad 24.652.986 euro (16.310.143 euro al 30/06/2005), è maturato essenzialmente a fronte delle plusvalenze iscritte nel periodo (complessivamente 16.432.063 euro), dei canoni di locazione percepiti (11.744.716 euro) e degli oneri di gestione (-3.382.643 euro).

Il rendimento annuale del Fondo, rispetto al 30/06/2005 e tenendo conto del provento di 94,20 euro per quota distribuito nel mese di marzo 2006, è stato dell'8,56%.

Di seguito i principali eventi intervenuti nel primo semestre del 2006:

- Il 28 febbraio 2006 è stato siglato un contratto preliminare di acquisto di cosa futura per una piastra commerciale in costruzione ubicata in Terni per un importo compreso tra 7.000.000 e 7.400.000 euro oltre IVA, in funzione dei canoni di locazione che saranno sottoscritti. Il Venditore è la società Inserco Spa.
- Il 26 marzo 2006 è stato siglato il contratto di acquisto del 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 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.

Alla data del 30/06/2006 il portafoglio del Fondo risulta composto dai seguenti assets immobiliari:

- Complesso polifunzionale Via Boncompagni 71h, Roma
- Complesso direzionale Via Tevere 1a, Roma
- Complesso produttivo di Stezzano, Bergamo
- Residenze per anziani a Milano e Rezzato (Bs)
- Complesso direzionale in Via Piero e Alberto Pirelli, Milano

- Complesso polifunzionale di Via Monte Rosa 91, Milano (utilizzato dalla società Stremmata SPA, della quale il Fondo detiene una partecipazione totalitaria utilizzata in forza di un contratto di leasing immobiliare)
- N. 6 immobili già adibiti a supermercati ubicati rispettivamente a Milano, Verona, Trieste (2), Pordenone e Perugia;
- Centro Commerciale di vicinato Piazza Marco Polo a Basiglio, Milano
- Complesso direzionale Via Larga, Milano
- Residence in via Leone Dehon, Roma
- Centro Commerciale situato a Piedimonte San Germano, Frosinone

Immobili in corso di edificazione:

- Centro Commerciale situato a Ragusa
- Piastra Commerciale in Terni

Il valore patrimoniale degli immobili e delle partecipazioni in società immobiliari, secondo la perizia dell'esperto indipendente al 30/06/2006, ammonta a 451.925.000 euro (406.010.000 euro al 31/12/2005). Tale importo deve essere confrontato con il costo di acquisto maggiorato degli oneri connessi all'acquisizione di Euro 377.526.722 (comprese le partecipazioni).

La posizione netta di liquidità al 30/06/2006, totalmente rappresentata da liquidità disponibile, è pari a 1.706.102 euro. La posizione netta di liquidità al termine dell'esercizio precedente (31/12/2005) era pari a 5.681.822 euro, interamente composta da liquidità disponibile.

I prestiti assunti, alla data del 30/06/2006 ammontavano a 29.740.972 euro, suddivisi nel modo seguente:

- finanziamento ipotecario pari a 968.393 euro relativo all'immobile sito in Milano, Via Darwin n. 17;
- finanziamento ipotecario pari a 7.618.180 euro relativo all'immobile sito in Roma, Via Leone Dehon n. 61;
- debito residuo per contratto di locazione finanziaria, pari a 21.154.399 euro, relativo all'immobile sito in Milano, Via Larga n. 23.

Al termine dell'esercizio precedente erano in essere gli stessi finanziamenti elencati in precedenza per un importo complessivo pari ad 30.087.163 euro.

Allegato: Situazione patrimoniale e reddituale al 30/06/2006.

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

**UNICREDITO IMMOBILIARE UNO**  
**Situazione Patrimoniale al 30/06/2006**

ATTIVITA'	Situazione al 30/06/2006		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore complessivo	In % totale attività	Valore complessivo	In % totale attività
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>104.530.440</b>	<b>19,25</b>	<b>121.182.020</b>	<b>22,67</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>	<b>47.875.000</b>	<b>8,82</b>	<b>45.900.000</b>	<b>8,59</b>
A1. Partecipazioni di controllo	47.875.000	8,82	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>56.655.440</b>	<b>10,43</b>	<b>75.282.020</b>	<b>14,08</b>
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito	56.655.440	10,43	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>424.879.485</b>	<b>78,24</b>	<b>397.392.094</b>	<b>74,36</b>
B1. Immobili dati in locazione	404.050.000	74,40	360.110.000	67,38
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	20.829.485	3,84	37.282.094	6,98
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>	<b>3.490.560</b>	<b>0,64</b>	<b>538.559</b>	<b>0,10</b>
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri	3.490.560	0,64	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>1.706.102</b>	<b>0,31</b>	<b>5.681.822</b>	<b>1,06</b>
F1. Liquidità disponibile	1.706.102	0,31	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>8.460.247</b>	<b>1,56</b>	<b>9.664.024</b>	<b>1,81</b>
G1. Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	760.276	0,14	1.448.748	0,27
G3. Risparmio di imposta	6.331.897	1,17	7.957.531	1,49
G4. Altre	1.368.074	0,25	257.745	0,05
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	<b>543.066.834</b>	<b>100</b>	<b>534.458.519</b>	<b>100</b>

**Situazione Patrimoniale al 30/06/2006**

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	<b>Situazione al 30/06/06</b>	<b>Situazione a fine esercizio precedente</b>
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	<b>-29.740.972</b>	<b>-30.087.163</b>
H1. Finanziamenti Ipotecari	-8.586.573	-8.947.299
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri	-21.154.399	-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>-15.581</b>	<b>-11.813</b>
L1. Proventi da distribuire	-15.581	-11.813
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
<b>M. ALTRE PASSIVITA'</b>	<b>-4.685.296</b>	<b>-5.315.544</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	-506.321	-592.389
M2. Debiti di imposta	-2.103	-6.544
M3. Ratei e Risconti passivi	-2.828.681	-2.315.852
M4. Depositi Cauzionali	-73.950	-74.871
M5. Altre	-1.274.241	-2.325.888
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	<b>-34.441.849</b>	<b>-35.414.520</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>	<b>508.624.985</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>3.178,906</b>	<b>3.119,025</b>
<b>Rimborsi o Proventi distribuiti per quota</b>	<b>94,20</b>	<b>75,99</b>

## Sezione Reddittuale

	Situazione al 30/06/06		Situazione al 30/06/05	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>1.782.269</b>		<b>3.161.171</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. PARTECIPAZIONI	975.000		2.200.000	
A1.1 dividendi ed altri proventi				
A1.2 utili/perdite da realizzati				
A1.3 plus/minusvalenze	975.000		2.200.000	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 utili/perdite da realizzati				
A2.3 plus/minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	807.269		961.171	
A3.1 interessi, dividendi e altri proventi	1.012.088		1.363.726	
A3.2 utili/perdite da realizzati	-179.938		-240.590	
A3.3 plus/minusvalenze	-24.881		-161.965	
<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>1.782.269</b>		<b>3.161.171</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>26.811.953</b>		<b>17.139.404</b>	
B1. CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	11.744.716		10.911.589	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZATI	-162.498		1.167.820	
B3. PLUS/MINUSVALENZE	16.432.063		6.203.399	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-395.345		-325.753	
B5. AMMORTAMENTI				
B6. IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI	-806.983		-817.651	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>26.811.953</b>		<b>17.139.404</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>28.594.222</b>		<b>20.300.575</b>

## Sezione Reddittuale

	Situazione al 30/06/06		Situazione al 30/06/05	
<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>2.842</b>	
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE			2.842	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>28.594.222</b>		<b>20.303.417</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-572.739</b>		<b>-548.532</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-158.713		-146.718	
H1.2 su altri finanziamenti	-414.026		-401.814	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>28.021.483</b>		<b>19.754.885</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-3.382.643</b>		<b>-3.372.192</b>	
I1. Provvigioni di gestione sgr	-3.086.016		-3.084.635	
I2. Commissioni di banca depositaria	-144.014		-143.950	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-56.153		-61.042	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-21.922		-9.926	
I5. Altri oneri di gestione	-74.538		-72.639	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>14.146</b>		<b>-72.550</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	14.841		6.621	
L2. Altri ricavi	17.276		15.085	
L3. Altri oneri	-17.971		-94.256	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>24.652.986</b>		<b>16.310.143</b>
<b>M. IMPOSTE</b>				
M 1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M 2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M 3. Altre imposte				
<b>UTILE/PERDITA DELL'ESERCIZIO</b>		<b>24.652.986</b>		<b>16.310.143</b>