



***UniCredito Immobiliare Uno***

***Fondo chiuso per investimenti immobiliari***

***prevalentemente non residenziali***



**RESOCONTO INTERMEDIO**

**DI GESTIONE**

**AL 31 MARZO 2015**

## Sommario

---

1. Dati identificativi del Fondo
2. Il patrimonio del Fondo al 31 marzo 2015
3. Andamento dei settori immobiliari di interesse
4. Modifiche normative e regolamentari riguardanti il settore del risparmio gestito ed i fondi immobiliari
5. La gestione del Fondo nel primo trimestre 2015
6. Distribuzione di proventi e rimborso parziale pro-quota
7. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento
8. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre
9. Altre informazioni

Il presente Resoconto intermedio di gestione, redatto ai sensi dell'articolo 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), persegue lo scopo di illustrare, conformemente alle previsioni dell'articolo 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (Regolamento Emittenti), gli eventi di particolare importanza per il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso **UniCredito Immobiliare Uno** (di seguito "UIU" o il "Fondo"), gestito da Torre SGR S.p.A. (di seguito "Torre" o la "SGR") verificatisi nel corso del primo trimestre dell'anno 2015.

### 1. Dati identificativi del Fondo

Si ricorda che Torre è subentrata a Pioneer Investment Management SGR S.p.A. ("PIM") nella gestione del Fondo, con effetto dal 10 aprile 2009, in virtù del conferimento in Torre del ramo d'azienda di PIM consistente nella gestione di un compendio di fondi immobiliari tra i quali UIU, oltre ad ulteriori cinque fondi immobiliari riservati ad investitori qualificati. Per effetto di tale operazione, PIM ha acquisito una partecipazione in Torre pari al 37,5% del capitale sociale di quest'ultima. L'operazione, di cui è stata data informativa al mercato con comunicazioni dell'8 e 9 aprile 2009 ha avuto efficacia a far data dal 10 aprile 2009.

UIU ha iniziato la propria operatività a partire dal 10 dicembre 1999, data in cui è avvenuto il primo richiamo degli impegni nei riguardi dei sottoscrittori. Il 4 giugno 2001 le quote del Fondo sono state ammesse alla quotazione presso la Borsa Italiana sul "mercato dei titoli sottili". Attualmente le quote (codice di negoziazione: QFUNO; codice ISIN: IT0001358479) sono negoziate sul segmento MIV – Mercato degli Investment Veichles.

La durata del Fondo era originariamente fissata in 15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni, ossia con scadenza prevista a dicembre 2014. Nel corso dell'anno 2014 la SGR si è avvalsa della possibilità di prorogare il termine del Fondo di ulteriori tre anni. Esso verrà quindi a scadenza nel dicembre 2017.

Il valore iniziale del Fondo è stato fissato in Euro 400 milioni suddiviso in 160.000 quote del valore nominale di Euro 2.500 ciascuna.

Si riportano di seguito i dati essenziali del Fondo.

<b>Tipologia</b>	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
<b>Data di istituzione</b>	18 giugno 1999
<b>Data di inizio operatività</b>	10 dicembre 1999
<b>Durata del Fondo</b>	18 anni, compreso il periodo di proroga, a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni (scadenza: dicembre 2017)
<b>Banca depositaria</b>	SGSS S.p.A.
<b>Esperto indipendente</b>	Patrigest S.p.A.
<b>Società di revisione</b>	PriceWaterhouseCoopers S.p.A. (a decorrere dal rendiconto riferito all'esercizio 2015)
<b>Specialist</b>	Banca IMI S.p.A.
<b>Fiscalità dei partecipanti</b>	In funzione del periodo di maturazione dei Proventi distribuiti dal Fondo e della natura del soggetto percettore.
<b>Quotazione</b>	Segmento MIV – Mercato degli Investment Veichles di Borsa Italiana S.p.A. – Codice di negoziazione: QFUNO – Codice ISIN: IT0001358479

<b>Numero delle quote</b>	160.000
<b>Valore nominale delle quote</b>	€ 2.500
<b>Valore iniziale del Fondo</b>	€ 400.000.000
<b>Valore unitario delle quote*</b>	€ 2.764,738
<b>Valore complessivo netto del Fondo*</b>	€ 442.358.053
<b>Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari*</b>	€ 257.784.000
<b>Valore di mercato delle partecipazioni in società immobiliari*</b>	€ 85.863.000
<b>Valore di mercato di quote di OICR immobiliari (MPO)*</b>	€ 64.866.511
<b>Proventi distribuiti dall'avvio del Fondo*</b>	€ 99.974.400
<b>Rimborsi parziali pro-quota dall'avvio del Fondo**</b>	€ 182.000.000

\* valori riferiti al 31 dicembre 2014 – le quote di OICR immobiliari (MPO) sono stati cedute interamente in data 2 febbraio 2015

\*\*compreso il rimborso effettuato a marzo 2015 (cfr. § 6)

La politica di investimento del Fondo si basa su un portafoglio costituito da immobili prevalentemente non residenziali, detenuti in via diretta o indiretta, tramite partecipazioni in società immobiliari o, temporaneamente, tramite OICR immobiliari. Gli investimenti sono quindi orientati su uffici, centri commerciali, alberghi e residence, residenze per anziani, logistica e settore produttivo. Ciò non esclude che in alcune fasi della vita del Fondo gli investimenti possano essere costituiti, anche per importo consistente, da immobili residenziali o in operazioni di riconversione.

## 2. Il patrimonio del Fondo al 31 marzo 2015

### Immobili che compongono il portafoglio del Fondo

<b>Detenuti direttamente dal Fondo</b>
Roma – Via Boncompagni 71/A
Stezzano - Viale Europa 2
Milano – Via Tolstoy, 61
Verona – Via dei Mutilati, 3
Trieste – Via Stock, 4
Trieste – Via Miramare, 3
Pordenone, Via Grigoletti, 72/F
Perugia – Strada Comunale S. Marco 85/A
Roma – Via Dehon, 61
Milano – Via Larga, 23 (porzioni immobiliari)
Piedimonte San Germano, S.S. Casilina
Terni – Via Narni 99

**Partecipazioni in società immobiliari detenute dal Fondo**

Stremmata S.p.A.

Emporikon S.r.l.

**3. Andamento dei settori immobiliari di interesse****Lo scenario generale**

Il contesto macroeconomico relativamente stabile, caratterizzato da bassi tassi di interesse e da un'inflazione debole, ha favorito la ripresa del flusso di capitali nel mercato immobiliare. Il volume delle transazioni globali nel quarto trimestre 2014 ha raggiunto l'importo di \$230 miliardi, facendo registrare uno dei migliori periodi degli ultimi anni. Il volume complessivo del 2014 è stato pari a \$710 miliardi, con un incremento del 20% rispetto al 2013, riportando i livelli degli investimenti ad un volume pari a quello registrato nel 2006.

In Europa vi è stato un picco di investimenti nel quarto trimestre 2014 raggiungendo un volume di \$92,9 miliardi, in crescita del 45% rispetto al trimestre precedente e dell'8% sul quarto trimestre 2014. Regno Unito, Germania e Francia hanno registrato una crescita dei volumi d'investimento del 25%.

L'ampia liquidità immessa sui mercati europeo e dal Giappone fa prevedere un'elevata domanda nel settore immobiliare mondiale anche per il 2015. Le stime prevedono transazioni a livello globale per un ammontare compreso tra i \$740 e i 760 miliardi, con una crescita del 5-10% rispetto al 2014.

Nelle Americhe si prevede un'ulteriore crescita dei volumi in tutto il 2015, nonostante il ciclo del mercato dei capitali americano stia entrando in una fase di maturità. La crescita del volume delle transazioni totali è prevista in circa il 15% su base annua. Crescita record delle transazioni si prevede anche per la zona Asia-Pacifico, dove numerosi investimenti iniziati nel 2014 dovrebbe essere ultimati nel primo trimestre del 2015.

Per il 2015 la situazione è meno delineata a causa delle possibili turbolenze causate dalla situazione greca, dalle prossime elezioni nel Regno Unito, dalla deflazione nell'Eurozona e dell'impatto delle sanzioni verso la Russia. Si prevede un volume d'investimenti stabile rispetto al 2014 che dovrebbe attestarsi intorno a €210 miliardi. (Fonte: Jones Lang Lasalle Research)

**Il mercato Italiano**

L'attività nel mercato immobiliare italiano nel corso del 2014 è risultata in crescita rispetto al 2013. Il quarto trimestre 2014 si è rivelato uno dei migliori degli ultimi anni. Il mercato italiano si conferma un mercato di forte interesse per gli investitori esteri: il 78% del volume delle transazioni immobiliari ha visto un compratore di origine straniera. Nel 2013 gli investitori esteri compravano da altri operatori stranieri interessati a lasciare il mercato italiano e quindi il saldo netto realizzato è risultato di soli Euro 808 milioni a fronte di Euro 3,3 miliardi di investimenti; nel 2014, invece, l'ammontare di investimenti esteri si è attestato a € 4 miliardi facendo registrare un saldo netto positivo di € 1,9 miliardi.

Se si analizza la percentuale di investimenti per tipologia di investitore, il 38% del totale delle transazioni fa riferimento a fondi aperti tedeschi o ad altri fondi stranieri. Come nel 2013 anche nel 2014, gli investimenti in uffici e in immobili commerciali hanno rappresentato la quota preponderante attestandosi rispettivamente a circa il 28% e il 45% del totale. Nel 2014 sono aumentate le transazioni nella

logistica e in prodotti alternativi e quelle che hanno coinvolto l'acquisto di agenzie bancarie per un totale di € 342 milioni, riconducibili alla vendita di portafogli, uno di Intesa San Paolo (€ 175 milioni) e l'altro di Deutsche Bank (€ 134 milioni).

L'interesse manifestato per gli asset di maggiore pregio ha portato alla diminuzione dei rendimenti *prime* di 20 punti base a Milano e Roma con una tendenza in discesa anche per il 2015 dove si stima un'ulteriore diminuzione di altri 10 punti base nei primi mesi dell'anno. I prodotti secondari, soprattutto se sfitti o *value-added*, continueranno a trovare difficilmente un compratore in quanto vengono considerati ancora troppo rischiosi. (Fonte: BNP Paribas Real Estate).

### Direzionale Milano

L'assorbimento di spazi ad uso ufficio a Milano nel primo trimestre del 2015 ha sfiorato i 72.400 mq, in calo del 3% rispetto al trimestre precedente e tuttavia in crescita del 36% rispetto a quanto registrato nel primo trimestre del 2014. Questi numeri confermano la crescita per quanto riguarda il mercato degli utilizzatori a Milano durante il 2014.

Il *vacancy rate* ha mostrato un andamento crescente attestandosi sul 13,2%, rispetto al 12,5% registrato nel primo trimestre del 2014. Il nuovo stock completato nel primo trimestre, 8.200 mq, riguarda la ristrutturazione di un edificio esistente parzialmente occupato nell'area di Porta Nuova: il progetto The Gate.

I nuovi completamenti per il 2015 sono stimati in circa 100 mila mq (comprensivi delle operazioni di ristrutturazione), in calo rispetto al 2014; il 75% del totale riguarda nuove costruzioni, le più importanti sono la Torre Isozaky e il nuovo edificio nella zona di Santa Giulia – Stazione Rogoredo.

I canoni *prime* sono rimasti stabili nel trimestre sul livello di Euro 490 mq/anno. Il canone medio difatti si attesta sui € 263 mq/anno, in linea con quanto registrato nello scorso trimestre. Dato l'aumento di attività nelle zone periferiche e nell'hinterland, il canone ponderato invece ha registrato un calo, attestandosi a Euro 240 mq/anno.

La domanda attiva risulta in leggero aumento rispetto al trimestre precedente, con diverse società di Telecomunicazioni, Media e Tecnologico che si stanno muovendo dall'*hinterland* verso il centro. Il volume d'investimento nel settore degli uffici a Milano ha raggiunto circa Euro 546 milioni in forte aumento rispetto ai 217 milioni del trimestre precedente.

L'area più dinamica è rappresentata dalla periferia con una percentuale del 32% del volume trimestrale, mentre il semicentro si attesta al 21 % e il CBD al 17%.

La dimensione media degli uffici oggetto di compravendita nel trimestre rimane quella compresa tra i 1.000 e i 5.000 mq, rappresentante il 45 % delle operazioni.

Il capitale straniero investito nel primo trimestre è pari al 90% del totale. Il 20% circa dei nuovi investimenti riguarda immobili vacanti da valorizzare e/o per uso diretto. Le operazioni di valorizzazione si concentrano soprattutto nel CBD e nell'area di Porta Nuova e registrano un *trend* crescente.

I rendimenti *prime* si confermano stabili al 5% netto per gli asset *prime* in CBD e al 6,25% netto per i *good secondary* asset con un miglioramento previsto nei successivi trimestri del 2015. (Fonte: CBRE Research).

## Direzionale Roma

A Roma l'assorbimento nel primo trimestre ha raggiunto 17.500 mq, in calo del 70% rispetto al trimestre precedente ed in calo del 20% in rapporto allo stesso trimestre del 2014. Il *vacancy rate* si mantiene stabile sul livello dell'8,2% e data l'assenza di nuovi sviluppi, lo stock è rimasto invariato.

I canoni *prime*, rimangono stabili ad Euro 380 mq anno nel CBD, mentre nel sotto-mercato dell'EUR si attestano a Euro 330 mq anno. Il canone medio registrato nel trimestre risulta in linea con il trimestre precedente sul livello di Euro 245 mq anno. Per le superfici di dimensione maggiore (> 500mq) il canone medio trimestrale, grazie alla quota di assorbimento delle aree centrali, si è attestato ad Euro 290.

Il 76% del volume trimestrale è stato assorbito dalle aree semicentrali e centrali grazie alla locazione di una superficie di elevate dimensioni (5.000 – 10.000 mq) da parte di una multinazionale americana. Dieci sono le transazioni registrate nel trimestre principalmente riferite ad unità piccole (<500 mq); il resto dell'attività si è concentrata sulle unità di media dimensione (1.000 mq – 5.000 mq).

L'attività d'investimento nel settore direzionale mostra segnali di crescita nei primi mesi del 2015 grazie al maggiore interesse da parte di investitori internazionali. Nonostante il miglioramento, il volume investito è comunque in calo del 72% rispetto allo stesso trimestre del 2014, facendo registrare un importo di circa Euro 56 milioni nel primo trimestre 2015.

L'*outlook* per il mercato di Roma rimane legato allo sviluppo Europarco Business Park, dove Eni e Parsitalia hanno trovato un accordo per realizzare la nuova sede. La pipeline del 2015 prevede il termine dei lavori della nuova sede ATAC avente una superficie circa 80.000 mq e la cui consegna è stata nuovamente posticipata, e la nuova sede di BNP Paribas nell'area Tiburtina, i cui lavori sono in corso. La *pipeline* degli investimenti prevede volumi in aumento sia da parte degli investitori istituzionali interessati ai trophy asset, sia dei privati locali per le potenzialità di trasformazione di diversi asset presenti in città. I *prime yield* sono ulteriormente in calo di 10 punti base rispetto a fine 2014 e di 15 rispetto al primo trimestre dell'anno precedente, attestandosi al 5,15% netto. (Fonte: CBRE Research).

## 4. Modifiche normative e regolamentari riguardanti il settore del risparmio gestito ed i fondi immobiliari

Nella Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2015 sono stati pubblicati i provvedimenti di attuazione del Decreto AIF di seguito riportati:

- D. M. 5 marzo 2015, n. 30 contenente il "Regolamento attuativo dell'articolo 39 del TUF, concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli OICR italiani", che abroga, a far data dal 3 aprile u.s., il Decreto 24 maggio 1999, n. 228 ("DM 30/2015" o "Regolamento Attuativo");
- il Provvedimento congiunto Banca d'Italia Consob del 19 gennaio 2015 che modifica il "Regolamento congiunto in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio", adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e successive modificazioni ("Regolamento Congiunto" o "RC");
- il Provvedimento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio", che abroga e sostituisce il Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, come successivamente modificato e integrato ("Regolamento Bdl");
- la Delibera Consob n. 19094 dell'8 gennaio 2015 contenente modifiche ai regolamenti di attuazione del TUF, concernenti la disciplina degli emittenti ("Regolamento Emittenti" o "RE") e degli intermediari (di seguito, per brevità, "Regolamento Intermediari" o "RI") (adottati rispettivamente con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e con delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007 e successive modificazioni).

Torre ha approvato a fine aprile l'adeguamento alla nuova normativa in termini di struttura organizzativa, contratto con le banche depositarie, responsabilità professionale del gestore, procedure, nonché un piano di azione per i successivi adeguamenti.

#### 5. La gestione del Fondo nel primo trimestre 2015

Per quanto riguarda la gestione del patrimonio immobiliare, essa è proseguita nel trimestre di riferimento secondo le linee guida fissate nel *business plan* che è stato aggiornato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2015. Si segnalano gli eventi maggiormente significativi, riguardanti i progetti di valorizzazione del portafoglio immobiliare e di gestione del Fondo.

##### ✓ **Immobilabile di Via Boncompagni, 71, Roma**

Sono proseguite anche nel primo trimestre del 2015 le attività atte alla riconversione dell'immobile da uso ufficio ad uso residenziale, per le quali a settembre 2014 l'Assemblea Capitolina, con la Deliberazione n. 55, ha approvato il Piano di Recupero per la riconversione del complesso. Si ricorda che sono comunque ancora in corso le attività con l'ente locale necessarie al fine di ottenere i relativi permessi a costruire.

Inoltre, come da richiesta della Soprintendenza per i Beni Architettonici del Comune di Roma, sono stati avviati i cosiddetti lavori di precantierizzazione necessari all'approntamento del cantiere e sono stati completati i lavori relativi al restauro delle mura romane presenti all'interno del complesso.

In considerazione del volume complessivo che il progetto svilupperà, la SGR sta valutando la possibilità di dedicare parte dello stesso a differenti *asset class* con differente profilo di rischio.

##### ✓ **Centro Commerciale Terni Shop**

Continuano le attività di riqualificazione della struttura commerciale al fine di poter locare gli spazi ancora sfitti.

##### ✓ **Immobilabile di Via Dehon, Roma**

In data 30 dicembre 2014 il Comune di Roma, a seguito degli *iter* previsti, ha rilasciato il Permesso a Costruire utile alla riconversione dell'immobile ad uso residenziale; la SGR ha pertanto provveduto a versare i relativi oneri e ad iniziare i lavori di riconversione e strip-out sull'immobile.

Nel corso del primo trimestre è stata inoltre svolta una selezione per identificare il soggetto cui affidare le attività di agency delle singole future unità immobiliari.

##### ✓ **Cessione delle quote del Comparto MPO**

In data 2 febbraio 2015, all'esito di una procedura di vendita ad inviti, avviata da Torre nel mese di novembre 2014, che ha coinvolto una pluralità di investitori istituzionali, è avvenuta la cessione della totalità delle quote del Comparto A "Milan Prime Offices" del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati denominato "Torre Re Fund II – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso Multicomparto" (il "**Comparto MPO**").

In particolare, la cessione ha riguardato n. 358 quote detenute da Stremmata S.p.A., la società interamente partecipata dal Fondo, e n. 250 quote detenute direttamente dal Fondo, a Combitower S.a.r.l, un veicolo di diritto lussemburghese, facente capo a fondi gestiti dall'investment manager svizzero Partners Group. L'operazione rientra nel più ampio progetto di procedere al graduale smobilizzo dell'attivo del Fondo, in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del termine di durata.

Si ricorda che il valore di sottoscrizione delle quote del Comparto MPO, avvenuta in data 28 marzo 2013, da parte del Fondo e di Stremmata è stato complessivamente pari ad Euro 152.000.000 (n. 608 quote ad un valore di Euro 250.000).

Il prezzo di cessione della totalità delle quote (il "**Prezzo di Vendita**") è risultato composto da un corrispettivo iniziale, pagato dall'acquirente alla stipula dell'atto di compravendita delle quote, e da un corrispettivo differito, così determinati:



- Corrispettivo Iniziale: Euro 153.535.351, importo dato dalla differenza tra il valore del patrimonio immobiliare del Comparto MPO attribuito dall'acquirente, pari a Euro 233 milioni, ed il debito finanziario alla data del 31 dicembre 2014, pari ad Euro 79.464.649;
- Corrispettivo Differito: coincidente con il Net Current Asset<sup>1</sup> (il "NCA") del Comparto MPO alla data della compravendita delle quote (quindi al 2 febbraio 2015), con un importo concordato tra le parti non superiore ad Euro 7 milioni; tale somma è stata depositata lo stesso giorno dall'acquirente in un conto vincolato e sarà liberata a favore di UIU e di Stremmata per l'ammontare del NCA.

L'Esperto Indipendente di UIU ha ritenuto congruo il valore di Euro 233 milioni degli immobili del Comparto MPO contenuto nell'Offerta.

In data 27 marzo 2015 il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. ha approvato il rendiconto al 2 febbraio 2015 del Comparto MPO allo scopo di determinare l'NCA e quindi il corrispettivo differito della cessione delle quote. Da tale rendiconto è emerso che l'NCA del comparto alla stessa data ammonta ad Euro 5.475.081. Tale importo, ai sensi del contratto di cessione delle quote (lo "SPA"), rappresenta il cosiddetto Corrispettivo Differito.

Il Corrispettivo Differito sarà percepito dai Venditori sulla base delle percentuali di partecipazione al Comparto MPO detenute al momento della cessione delle quote (41,12% Fondo UIU e 58,88% Stremmata), ovvero:

- Fondo UIU – Euro 2.251.353
- Stremmata – Euro 3.223.728.

Considerando che il cosiddetto Corrispettivo Iniziale ammonta, come detto, ad Euro 153.535.351, di cui Euro 63.131.312 a favore del Fondo UIU e Euro 90.404.039 a favore di Stremmata, il Prezzo di Vendita per la totalità delle quote del Comparto MPO, dato dalla somma del Corrispettivo Iniziale e del Corrispettivo Differito, è risultato quindi pari ad Euro 159.010.432, di cui Euro 65.382.665 a beneficio del Fondo UIU ed Euro 93.627.767 a favore di Stremmata.

Per quanto riguarda i risultati economico-finanziari definitivi dell'operazione, si evidenzia che UIU e Stremmata hanno realizzato complessivamente una plusvalenza lorda rispetto al costo storico di Euro 7.010.432.

Rispetto al NAV del Comparto MPO al 30 giugno 2014 al netto dei proventi distribuiti nel mese di agosto 2014, che ammontava ad Euro 158.035.578, la plusvalenza lorda risulta pari ad Euro 974.854 mentre rispetto al NAV al 31 dicembre 2014, come risultante dal rendiconto del Comparto MPO approvato in data 27 febbraio 2015, pari ad Euro 157.755.355, la differenza positiva è pari ad Euro 1.255.077.

## **6. Distribuzione di proventi e rimborso parziale pro-quota**

Alla luce del risultato d'esercizio 2014 non è stato possibile procedere alla distribuzione di proventi di gestione in quanto non si sono realizzati i presupposti previsti all'art. 5 del regolamento, a causa del risultato negativo registrato nel periodo. Gli effetti economici su UIU della cessione delle quote del Comparto MPO, sia da parte del Fondo, sia da parte di Stremmata, si registreranno infatti nell'esercizio 2015.

In data 18 marzo 2015 il Fondo ha effettuato un rimborso parziale pro-quota per un importo totale di Euro 120.000.000, con attribuzione a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 750,00, pari al 30,0% del loro valore di emissione, al 27,1% del valore della quota al 31 dicembre 2014 e al 41,6% rispetto al prezzo medio di mercato dell'anno. L'importo di Euro 120 milioni posto a

<sup>1</sup> Per Net Current Asset deve intendersi la differenza tra le seguenti voci della Situazione Patrimoniale del Comparto MPO come determinata alla data del Closing [Crediti + Depositi bancari + Altri beni + Posizione netta di liquidità + Altre attività] – [Strumenti finanziari derivati + Debiti verso i partecipanti + Altre passività]

rimborso è composto per Euro 84,2 milioni dalla cessione delle quote del Comparto MPO e per Euro 35,8 milioni da disinvestimenti immobiliari dei trascorsi esercizi.

### 7. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Le quote del Fondo sono scambiate presso Borsa Italiana S.p.A., segmento MIV – Mercato degli Investment Vehicles.

Il valore di borsa della quota, pari ad Euro 1.835,00 al 31 dicembre 2014, risulta essere alla fine del primo trimestre 2015 di Euro 1.257,00 con una variazione negativa del 31,5%. La variazione è dovuta al rimborso pro-quota con l'attribuzione a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 750,00 avvenuto nel mese di marzo 2015. La media riferita al mese di marzo è pari ad Euro 1.603,40 e la media riferita all'intero trimestre pari ad Euro 1.823,30.

Il valore massimo rilevato nel primo trimestre del 2015, pari a Euro 2.063,00 si è registrato in data 27 febbraio 2015, mentre quello minimo, pari ad Euro 1.250,00 in data 18 marzo 2015.

L'andamento del titolo nel corso del primo trimestre 2015 risulta dal grafico sotto riportato.



### 8. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre

In data 2 aprile 2015 è stato comunicato alla società Combitower S.a.r.l il Corrispettivo Differito che il fondo UIU e Stremmata dovranno percepire nei termini previsti dall'art. 3.6 dello SPA sulla base delle percentuali di partecipazione al Comparto MPO detenute al momento della cessione delle quote (41,12% Fondo UIU e 58,88% Stremmata), ovvero:

- Fondo UIU – Euro 2.251.353
- Stremmata – Euro 3.223.728.

### 9. Altre informazioni

Informazioni più dettagliate possono essere richieste alla SGR all'indirizzo email: [uiu.investors@torresgr.com](mailto:uiu.investors@torresgr.com).

Per il Consiglio di Amministrazione  
L'Amministratore Delegato  
Dottor Francesco Colasanti