

**COMUNICATO STAMPA
AI SENSI DELL'ART. 36 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO
CON DELIBERA CONSOB N. 11971 DEL 14 MAGGIO 1999 E SUCCESSIVE MODIFICHE**

**UniCredito Immobiliare Uno
Approvata la relazione annuale di gestione
al 31 dicembre 2015
Valore complessivo netto del FIA: Euro 312.560.665
Valore unitario della quota: Euro 1.953,504**

**Dalla data di avvio del FIA incremento di valore del 48,6% e
distribuiti Euro 281,9 milioni di proventi e rimborsi pro-quota**

Deliberato ulteriore rimborso pro-quota di Euro 125,00

Roma, 26 febbraio 2016 - Il Consiglio di Amministrazione di Torre SGR S.p.A. nella riunione odierna ha approvato la Relazione annuale di gestione del FIA immobiliare di tipo chiuso "UniCredito Immobiliare Uno" (il "FIA" o "UIU") al 31 dicembre 2015.

Il Consiglio di Amministrazione, su proposta dell'Amministratore Delegato Avvocato Fausto Sinagra, ha inoltre deliberato l'effettuazione di un rimborso parziale pro-quota per complessivi **Euro 20.000.000**, attribuendo a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione un rimborso di **Euro 125,00**, pari al 5,00% del loro valore di emissione, al 6,4% del valore della quota al 31 dicembre 2015 e al 6,1% del prezzo medio rilevato sul mercato nel corso dell'anno.

Il **valore del patrimonio complessivo netto ("NAV")** del FIA al 31 dicembre 2015 risulta, al netto del rimborso parziale pro-quota di complessivi Euro 120 milioni effettuato nel corso del 2015, pari a **Euro 312.560.665** (Euro 442.358.053 al 31 dicembre 2014).

Il **valore unitario della quota** è passato da Euro 2.764,738 al 31 dicembre 2014 ad **Euro 1.953,504** al 31 dicembre 2015.

Dal 10 dicembre 1999, data di avvio di UIU, al 31 dicembre 2015, il NAV si è decrementato di Euro 87.439.335. Il valore unitario della quota è passato da Euro 2.500,000 a Euro 1.953,504, con un decremento del 21,9%; considerando le distribuzioni dei proventi e dei rimborsi parziali pro-quota effettuati nel corso della vita del FIA, per un totale di Euro 1.762,34 per quota (complessivamente Euro 281,9 milioni), che ha inciso complessivamente per il 70,5% rispetto al valore nominale della stessa, **l'incremento di valore realizzato è stato pari al 48,6%**.

Al 31 dicembre 2015 il prezzo di Borsa è stato di Euro 1.202,00 per quota, con uno sconto del 38,5% rispetto al valore del NAV.

La variazione del NAV del FIA tra l'esercizio 2014 e l'esercizio 2015 è pari ad euro 129.797.388. Tale diminuzione, pari al 29,34%, è determinata: i) dalla distribuzione effettuata nel mese di marzo 2015 del rimborso parziale pro-quota per Euro 120.000.000 (27,13%) e ii) dal risultato negativo dell'esercizio per Euro 9.797.388 (2,21%), influenzato principalmente dalle minusvalenze nette da valutazione su immobili e partecipazioni, pari ad Euro 12.495.478.

Il Tasso Interno di Rendimento¹ del FIA risulta pari al 2,97%.

Per quanto riguarda le altre voci più significative del conto economico, si precisa che i canoni di locazione e gli altri proventi immobiliari sono pari ad Euro 6.807.880 (Euro 5.245.336 nel 2014), gli oneri immobiliari comprensivi del risultato positivo delle cessioni degli immobili effettuate nell'anno sono ammontati ad Euro 3.205.337 (Euro 3.343.721 nel 2014), la gestione degli strumenti finanziari è stata positiva per Euro 516.154 (Euro 609.248 nello scorso esercizio), gli oneri di gestione, ammontano ad Euro 3.557.967 (Euro 7.759.946 nel 2013) mentre il saldo tra altri ricavi ed oneri è stato positivo per Euro 1.069.393 (Euro 328.944 nel precedente rendiconto).

Al 31 dicembre 2015, il portafoglio immobiliare detenuto direttamente da UIU risulta composto dai seguenti asset immobiliari:

- ✓ Complesso polifunzionale in Via Boncompagni 71h, Roma
- ✓ Complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo
- ✓ Sei immobili adibiti a supermercati ubicati a Milano, Verona, Trieste (2 unità), Pordenone e Perugia
- ✓ Residence in via Leone Dehon, Roma
- ✓ Centro Commerciale situato a Piedimonte San Germano, Frosinone
- ✓ Centro Commerciale in Via Narni 99, Terni
- ✓ Unità immobiliari dell'edificio di Via Larga 23, Milano.

Il FIA, infine, detiene due partecipazioni totalitarie in società immobiliari:

- ✓ Stremmata S.p.A.
- ✓ Emporikon S.r.l. (conduttore del centro commerciale di Piedimonte San Germano di cui è titolare delle licenze commerciali).

Il valore degli immobili, secondo la relazione di stima dell'esperto indipendente al 31 dicembre 2015 ammonta ad **Euro 251.200.000** (Euro 257.784.000 al 31 dicembre 2014) mentre il valore delle partecipazioni immobiliari è pari complessivamente ad **Euro 30.174.000** (Euro 85.863.000 al 31 dicembre 2014) Si ricorda che alla data del 31 dicembre 2014 UIU deteneva per il tramite della partecipazione al 100% - di cui il 41,1% direttamente ed il 58,9% attraverso la società Stremmata S.p.A. - nel Comparto A Milan Prime Offices del FIA Torre Re Fund II (il "**Comparto MPO**"), proprietario degli immobili siti in Milano, Viale Monte Rosa e Via Sarca, per Euro 64.866.511; le stesse sono state cedute in data 2 febbraio 2015.

La liquidità disponibile e gli strumenti finanziari di pronta liquidabilità ammontano ad **Euro 37.673.655** (Euro 36.539.175 al 31 dicembre 2014).

Il FIA non ha debiti per finanziamenti bancari alla data del 31 dicembre 2015.

* * *

Nella Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione sono riportati in dettaglio gli eventi di rilievo del FIA nel corso dell'anno e quelli avvenuti successivamente al 31 dicembre 2015.

¹ Tale metodologia di calcolo, richiesta dal Provvedimento di Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, è basata sull'assunto che il partecipante abbia sottoscritto le quote alla data di avvio del FIA e che gli venga rimborsato alla data di riferimento della relazione annuale di gestione (in questo caso il 31 dicembre 2015) il valore del NAV per quota

In particolare, l'evento più rilevante, già in più occasioni comunicato al mercato, è stato quello riguardante il perfezionamento della cessione della totalità delle quote del Comparto MPO detenute direttamente dal UIU ed indirettamente tramite Stremmata avvenuto in data 2 febbraio 2015 alla società Combitower s.à.r.l. Il prezzo finale di vendita è stato pari ad Euro 159.010.432.

Il Consiglio di Amministrazione di Torre, inoltre, su proposta dell'Amministratore Delegato Avvocato Sinagra, in data 18 febbraio 2016, ha deciso di avviare una nuova procedura di dismissione in relazione al complesso produttivo e di uffici di Stezzano, Bergamo, attualmente locato alla società Brembo ed avviare la procedura di vendita anche con riferimento ai sei immobili adibiti a supermercati locati alla gruppo PAM.

Il Consiglio di Amministrazione di Torre del 26 febbraio 2016 ha approvato inoltre, su proposta dell'Amministratore Delegato, l'aggiornamento del Business plan di UIU per il periodo 2016-2017.

* * *

Alla luce del risultato di periodo, non sono maturate le condizioni previste dal regolamento per la distribuzione di proventi di competenza dell'esercizio; tuttavia il Consiglio di Amministrazione di Torre, alla luce del surplus di liquidità riveniente dal versamento a favore di UIU effettuato in data 24 febbraio 2016 da Stremmata S.p.A. per un importo di Euro 21.332.962 a titolo di rimborso di capitale, ha stabilito di effettuare nell'interesse dei partecipanti **un rimborso parziale pro-quota di un importo per complessivi Euro 20 milioni (Euro 125,00 per quota)**.

La data dello stacco è fissata per il 14 marzo 2016 e le relative operazioni di pagamento inizieranno il 16 marzo 2016.

Per ulteriori informazioni

Carlo Dottarelli
Investor Relator
Torre SGR S.p.A.
Tel. +39 06/4797.2353
uiu.investors@torresgr.com

Relazione di Gestione annuale del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2015

ATTIVITA'		Situazione al 31/12/2015		Situazione a fine esercizio precedente	
		Valore Complessivo	In % totale attività	Valore Complessivo	In % totale attività
A.	STRUMENTI FINANZIARI	67.386.222	20,85%	186.618.878	41,01%
	Strumenti Finanziari non quotati	30.174.000	9,34%	150.729.511	33,12%
A1.	Partecipazioni di controllo	30.174.000	9,34%	85.863.000	18,87%
A2.	Partecipazioni non di controllo				
A3.	Altri titoli di capitale				
A4.	Titoli di debito				
A5.	Parti di O.I.C.R.			64.866.511	14,25%
	Strumenti Finanziari quotati	37.212.222	11,51%	35.889.367	7,89%
A6.	Titoli di capitale				
A7.	Titoli di debito	37.212.222	11,51%	35.889.367	7,89%
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	251.200.000	77,73%	257.784.000	56,64%
B1.	Immobili dati in locazione	106.610.000	32,99%	107.105.000	23,53%
B2.	Immobili dati in locazione finanziaria				
B3.	Altri immobili	144.590.000	44,74%	150.679.000	33,11%
B4.	Diritti reali immobiliari				
C.	CREDITI				
C1.	Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2.	Altri				
D.	DEPOSITI BANCARI				
D1.	A vista				
D2.	Altri				
E.	ALTRI BENI				
F.	POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	461.433	0,14%	649.808	0,14%
F1.	Liquidità disponibile	461.433	0,14%	649.808	0,14%
F2.	Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3.	Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G.	ALTRE ATTIVITA'	4.133.763	1,28%	10.048.195	2,21%
G1.	Crediti per pct attivi e operazioni assimilate				
G2.	Ratei e risconti attivi	83.702	0,03%	610.474	0,13%
G3.	Risparmio di imposta			5.000.000	1,10%
G4.	Altre	1.519.740	0,46%	2.795.683	0,62%
G5.	Crediti verso locatari	2.530.321	0,79%	1.642.038	0,36%
	Crediti lordi	3.802.418		2.914.135	
	Fondo svalutazione crediti	(1.272.097)		(1.272.097)	
TOTALE ATTIVITA'		323.181.418	100,00%	455.100.881	100,00%

PASSIVITA' E NETTO		Situazione al 31/12/2015	Situazione a fine esercizio precedente
H.	FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1.	Finanziamenti Ipotecari		
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		
L.	DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L1.	Proventi da distribuire		
L2.	Altri debiti verso i partecipanti		
M.	ALTRE PASSIVITA'	10.620.753	12.742.828
M1.	Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		4.377.966
M2.	Debiti di imposta	2.313.633	98.970
M3.	Ratei e Risconti passivi	12.297	6.916
M4.	Altre	8.294.823	8.258.976
TOTALE PASSIVITA'		10.620.753	12.742.828
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO		312.560.665	442.358.053
Numero Quote in circolazione		160.000	160.000
Valore unitario delle Quote		1.953,504	2.764,738
Rimborsi o Proventi distribuiti per Quota		750,00	62,50

IMPORTI DA RICHIAMARE - RIMBORSI EFFETTUATI DEL FIA -

	Situazione al 31/12/2015	Situazione al 31/12/2014
Importi da richiamare	0,000	0,000
Valore unitario da richiamare	0,000	0,000
Rimborsi Effettuati	182.000.000,000	62.000.000,000
Valore Unitario delle quote rimborsate	1.137,500	387,500

Relazione di gestione annuale del FIA UNICREDITO IMMOBILIARE UNO

SEZIONE REDDITUALE AL 31/12/2015

		Situazione al 31/12/2015	Rendiconto esercizio precedente
A.	STRUMENTI FINANZIARI	(1.500.813)	161.877
Strumenti Finanziari Non Quotati			
A1.	PARTECIPAZIONI	(2.059.000)	(666.000)
	A1.1: dividendi ed altri proventi	1.051.017	
	A1.2: utili/perdite da realizza		
	A1.3: plus/minusvalenze	(3.110.017)	(666.000)
A2.	ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	516.154	609.248
	A2.1: interessi, dividendi e altri proventi		1.173.101
	A2.2: utili/perdite da realizza	516.154	
	A2.3: plus/minusvalenze		(563.853)
Strumenti Finanziari Quotati			
A3.	STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	42.033	218.629
	A3.1: interessi, dividendi e altri proventi		
	A3.2: utili/perdite da realizza	19.597	176.679
	A3.3: plus/minusvalenze	22.436	41.950
Strumenti Finanziari derivati			
A4.	STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
	A4.1: di copertura		
	A4.2: non di copertura		
Risultato gestione strumenti finanziari		(1.500.813)	161.877
B.	IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	(5.782.918)	(975.156)
B1.	CANONI DI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.807.880	5.245.336
B2.	UTILI/PERDITE DA REALIZZI	63.117	62.869
B3.	PLUS/MINUSVALENZE	(9.385.461)	(2.876.771)
B4.	ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	(851.811)	(990.494)
B5.	AMMORTAMENTI		
B6.	IMPOSTE SUGLI IMMOBILI	(2.416.643)	(2.416.096)
Risultato gestione beni immobili		(5.782.918)	(975.156)
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 realizza		
E3.	plusvalenze/minusvalenze		
Risultato gestione investimenti		(7.283.731)	(813.279)

		Situazione al 31/12/2015		Rendiconto esercizio precedente	
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			(7.283.731)		(813.279)
H.	ONERI FINANZIARI	(25.083)		(19.213)	
H1.	INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
	H1.1: su finanziamenti ipotecari				
	H1.2: su altri finanziamenti				
H2.	ALTRI ONERI FINANZIARI	(25.083)		(19.213)	
Risultato netto della gestione caratteristica			(7.308.814)		(832.492)
I.	ONERI DI GESTIONE	(3.557.967)		(7.759.946)	
I1.	Provvigioni di gestione sgr	(2.025.800)		(7.395.280)	
	I.1.1 Provvigioni ordinarie	(2.025.800)		(3.048.907)	
	I.1.2 Commissione variabile finale	-		(4.346.373)	
I2.	Commissioni depositario	(70.250)		(105.126)	
I3.	Oneri per esperti indipendenti	(68.256)		(33.800)	
I4.	Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	(24.237)		(34.311)	
I5.	Altri oneri di gestione	(1.369.424)		(191.429)	
L.	ALTRI RICAVI ED ONERI	1.069.393		328.944	
L1.	Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2.	Altri ricavi	5.358.483		1.566.799	
L3.	Altri oneri	(4.289.090)		(1.237.855)	
Risultato della gestione prima delle imposte			(9.797.388)		(8.263.494)
M.	IMPOSTE				
M1.	Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2.	Risparmio di Imposta				
M3.	Altre imposte				
UTILE/PERDITA DEL PERIODO			(9.797.388)		(8.263.494)