



UniCredito Immobiliare Uno
FIA immobiliare di tipo chiuso
destinato alla clientela retail



RESOCONTO INTERMEDIO
DI GESTIONE
AL 31 MARZO 2016

Sommario

1. Dati identificativi del FIA
2. Il patrimonio immobiliare del FIA al 31 marzo 2016
3. Andamento del mercato immobiliare
4. La gestione nel primo trimestre 2016 e linee strategiche del FIA
5. Distribuzione di proventi e rimborso parziale pro-quota
6. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento
7. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre
8. Altre informazioni

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 31 marzo 2016 illustra gli eventi di particolare importanza per il FIA immobiliare di tipo chiuso UniCredito Immobiliare Uno (di seguito "UIU" o il "FIA"), gestito da Torre SGR S.p.A. (di seguito "Torre" o la "SGR") verificatisi nel corso del primo trimestre dell'anno 2016 e di quelli successivi alla chiusura del trimestre, in conformità alla previsione dell'art. 103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 (il "Regolamento Emittenti") e con i contenuti previsti dall'art. 154-ter, comma 5 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (il "TUF").

1. Dati identificativi del FIA

Si ricorda che Torre è subentrata a Pioneer Investment Management SGR S.p.A. ("PIM") nella gestione del FIA, 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 FIA 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 FIA era originariamente fissata in 15 anni a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni, ossia con scadenza prevista a dicembre 2014. La SGR si è avvalsa della possibilità di prorogare il termine del FIA di ulteriori tre anni. Esso verrà quindi a scadenza nel dicembre 2017. La SGR ha la facoltà di avvalersi di un'ulteriore proroga per un periodo massimo di tre anni per portare a compimento il disinvestimento degli asset (il cosiddetto "periodo di grazia"). Il valore iniziale del FIA 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 FIA.

Tipologia	FIA immobiliare di tipo chiuso
Data di istituzione	18 giugno 1999
Data di inizio operatività	10 dicembre 1999
Durata del FIA	18 anni, compreso il periodo di proroga, a decorrere dalla data del primo richiamo degli impegni (scadenza: dicembre 2017)
Banca depositaria	SGSS S.p.A.
Esperto indipendente	Patigest S.p.A.
Società di revisione	PriceWaterhouseCoopers S.p.A.
Specialist	Banca IMI S.p.A.
Fiscalità dei partecipanti	In funzione del periodo di maturazione dei Proventi distribuiti dal FIA e della natura del soggetto percettore.
Quotazione	Segmento MIV – Mercato degli Investment

	Veichles di Borsa Italiana S.p.A. – Codice di negoziazione: QFUNO – Codice ISIN: IT0001358479
Numero delle quote	160.000
Valore nominale delle quote	€ 2.500
Valore iniziale del FIA	€ 400.000.000
Valore unitario delle quote*	€ 1.953,504
Valore complessivo netto del FIA*	€ 312.560.665
Valore di mercato degli immobili e dei diritti reali immobiliari*	€ 251.200.000
Valore di mercato delle partecipazioni in società immobiliari*	€ 30.174.000
Proventi distribuiti dall'avvio del FIA*	€ 99.974.400
Rimborsi parziali pro-quota dall'avvio del FIA**	€ 202.000.000

* valori riferiti al 31 dicembre 2015

**compreso il rimborso effettuato a marzo 2016 (cfr. § 6)

2. Il patrimonio immobiliare del FIA al 31 marzo 2016

Immobili che compongono il portafoglio del FIA

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 FIA

Stremmata S.p.A.
Emporikon S.r.l.

3. Andamento del mercato immobiliare¹

Il mercato immobiliare italiano

Nel corso del 2015 il mercato immobiliare italiano ha invertito il ciclo negativo degli ultimi anni e chiude con una crescita complessiva del fatturato del 2,7 per cento, grazie al miglioramento del clima economico e a una leggera riduzione della disoccupazione. Tuttavia, la crescita del mercato italiano continua a essere inferiore rispetto alla media delle nazioni concorrenti, a causa dell'effetto solo parziale delle riforme strutturali e alla scarsa vivacità degli investitori, sia che si tratti di famiglie che di operatori professionali. Le prospettive sono di un incremento intorno al 3,6% nel 2016. L'Italia attira l'interesse degli investitori immobiliari mondiali e il volume di acquisti, sia diretti che attraverso fondi, è ritornato ai livelli pre-crisi. L'interesse è polarizzato sugli immobili di qualità elevata e sui trophy asset, con forte concentrazione a Milano e Roma, con conseguente riduzione dell'offerta disponibile. Nelle posizioni secondarie è carente l'offerta di immobili trofeo mentre predominano asset da valorizzare. La ripresa sta premiando l'innovazione del prodotto e del servizio, con una sempre maggiore concentrazione della domanda sul nuovo.

Fatturato del mercato immobiliare italiano
(milioni di euro, valori nominali)

Settore	2014	2015	2016*	Var % 2015/2014	Var % 2016/2015
Residenziale	81.000	83.000	86.000	2,5	3,6
Terziario/uffici	6.000	6.300	6.600	5,0	4,8
Industriale	4.050	4.200	4.150	3,7	-1,2
di cui produttivo/ artigianale	100	150	150	50,0	0,0
di cui Logistica	3.950	4.050	4.000	2,5	-1,2
Commerciale	7.950	8.050	8.300	1,3	3,1
di cui Gdo	5.700	5.750	5.900	0,9	2,6
di cui Retail	2.250	2.300	2.400	2,2	4,3
Alberghiero	1.900	2.100	2.400	10,5	14,3
Seconde case localita turistiche	3.100	3.200	3.300	3,2	3,1
Box\posti auto	4.100	4.200	4.250	2,4	1,2
Fatturato totale	108.100	111.050	115.000	2,7	3,6

* Stima a fine anno

Fonte Scenari Immobiliari

Il mercato residenziale

Il 2015 ha confermato le aspettative di ripresa delle compravendite, attestandosi su 445mila transazioni, con un incremento del 7,2% rispetto all'anno precedente. È un indicatore di ritrovata fiducia verso il mercato residenziale attribuibile al miglioramento dello scenario economico, ma soprattutto, all'effetto combinato del processo di defiscalizzazione, seppure ancora in fase iniziale, e dell'incremento dei mutui erogati, quasi raddoppiati nel 2015. Nel 2016 si attende un ampliamento della ripresa. A fronte di un aumento della domanda e delle compravendite, le quotazioni medie nazionali hanno mostrato ancora una lieve flessione, intorno allo 0,6% nel corso del 2015. Tuttavia, nelle zone più richieste, come i centri storici o le aree residenziali di pregio, ci sono stati incrementi lievi rispetto all'anno precedente. Il 2016 dovrebbe rappresentare una fase di stabilizzazione delle quotazioni medie, con tendenza alla riduzione degli sconti in sede di trattativa. Il mercato sarà sempre più "qualitativo", con accentuazione del divario tra nuovo e usato e tra i diversi segmenti. I prodotti di classe energetica elevata in localizzazioni centrali manterranno il proprio prezzo o vedranno un lieve rialzo, a seconda delle zone, mentre l'usato registrerà ulteriori contrazioni dei valori. Anche nel mercato locativo la domanda è in aumento, soprattutto di alloggi di piccole dimensioni nelle grandi città, mentre i canoni sono in lieve calo. La tendenza dovrebbe proseguire nel 2016.

¹ Fonti: Scenari Immobiliari, Nota di mercato – Nomisma, 1° Osservatorio Immobiliare 2016

Variazione % dei prezzi medi nominali del settore residenziale (zone centrali, escluse top location)

Città	Var% 2015/2010	Var% 2015/2014	Var% 2016*/2015	Var% 2017°/2016
Bari	-6,9	-1,5	0,5	1,2
Bologna	-3,7	-0,9	-0,4	1,3
Catania	-8,9	-3,8	-1,0	0,8
Firenze	-0,3	-1,7	0,3	1,5
Genova	-4,0	-0,9	-0,5	0,6
Milano	-1,4	0,4	1,8	2,4
Napoli	-7,1	-1,9	-1,0	-0,3
Roma	0,3	0,6	1,2	2,3
Torino	-5,7	-1,2	-0,8	0,2
Trieste	-5,4	-1,9	-1,4	0,4
Venezia	-2,0	-0,7	1,5	2,2
Verona	-3,8	-2,6	0,5	1,3
Media Italia	-8,4	-0,6	0,5	1,4

* Stima

° Previsione

Il mercato terziario/uffici

Il mercato degli uffici ha chiuso il 2015 con un aumento del fatturato del cinque per cento, dopo un lungo periodo di contrazione. Il 2016 dovrebbe consolidare i segnali di crescita e terminare con un incremento quasi analogo. Permane una forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche. La crescita del mercato riguarda quasi esclusivamente alcune città: innanzitutto Milano, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da Roma, Torino e Bologna. Il miglioramento ha riguardato in modo marginale i capoluoghi intermedi, mentre sono esclusi i piccoli centri. L'assorbimento è in lieve calo rispetto all'anno scorso. Venezia guida la classifica delle grandi città per tasso di assorbimento, quasi doppio rispetto alla media nazionale, seguita da Genova e da alcune metropoli del Sud. Per il 2016 si prevede un aumento degli scambi intorno al tre per cento in Italia. Le quotazioni sono ancora in calo a livello nazionale, ma stabili nelle top location e in rialzo nei business district. Le prospettive per il 2016 sono di un lieve ritocco verso l'alto dei canoni di locazione e di un aumento più consistente dei prezzi per la classe A.

I principali indicatori del mercato terziario/uffici in Italia

Città	Assorbimento (%)			Vacancy rate (%)			Canoni primari (euro/mq/anno)		
	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*
Bari	50,4	55,8	61,9	15,1	16,2	14,0	155	150	155
Bologna	54,3	47,4	49,5	12,5	12,0	11,8	215	215	215
Catania	51,6	55,6	60,0	17,0	16,5	16,0	115	115	120
Firenze	51,9	54,7	55,6	14,0	13,5	13,1	220	215	225
Genova	54,9	60,2	64,2	19,5	18,7	18,0	160	165	170
Milano	47,2	48,3	51,6	9,5	9,3	9,0	380	385	395
Napoli	50,0	51,6	52,3	22,0	21,5	19,8	200	195	190
Roma	54,3	47,4	49,5	11,5	11,3	11,0	345	340	345
Torino	49,4	48,3	48,9	16,2	15,8	15,0	165	160	155
Trieste	46,7	55,4	51,0	23,0	21,0	20,8	125	120	125
Venezia	66,7	66,1	70,8	14,5	14,0	13,7	310	310	315
Verona	44,2	42,1	43,5	17,0	16,0	16,5	220	215	220
Totale Italia	34,8	36,0	37,0	27,5	27,0	26,5	130	128	133

* Stima

Il mercato del commercio

Il mercato immobiliare commerciale nel 2015 ha proseguito il trend di crescita dell'anno precedente sebbene a ritmi più lenti e con specificità diverse. Il fatturato ha registrato un incremento debole, intorno all'1,3 per cento. La grande distribuzione, molto attiva negli anni precedenti, ha visto una crescita inferiore all'uno per cento, mentre è stata pari al 2,2 per cento la variazione per le piccole superfici, grazie al rinnovo dei contratti e ad un elevato turnover di insegne. Le prospettive per il 2016 sono di una ripresa più robusta in entrambi i segmenti. Come nel resto dell'Europa, la domanda è disomogenea, polarizzata su Milano, Roma e sulle città che attirano i maggiori flussi turistici, ed è guidata dal processo di espansione dei brand. Gli investitori esteri dominano il mercato ma sono frenati dalla carenza di prodotto idoneo. In generale, gli investitori internazionali cercano centri di grandi dimensioni, nuovi o ammodernati; nel nostro Paese questo tipo di offerta risulta carente, con il conseguente aumento dell'interesse per centri di minori dimensioni, purché collocati in posizioni strategiche e altamente performanti.

Nel 2015 le quotazioni medie della grande distribuzione hanno segnato un rallentamento della discesa, pur restando in campo negativo, mentre per l'anno in corso si prevede un lieve recupero. Prezzi e canoni in crescita invece nelle high street.

I principali indicatori del mercato commerciale in Italia (piccola distribuzione)

Città	Assorbimento (%)			Vacancy rate (%)			Canoni primari (euro/mq/anno)		
	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*	2014	2015	2016*
Bari	23,4	24,5	25,7	18,5	18,1	17,6	355	355	360
Bologna	28,6	25,7	26,4	17,9	18,2	18,9	365	365	370
Catania	20,0	21,1	21,9	12,1	13,0	13,4	175	175	170
Genova	20,1	20,7	20,4	22,4	23,1	23,5	315	310	310
Firenze	30,3	33,5	34,1	27,2	26,6	25,9	515	515	525
Milano	38,6	41,3	41,9	20,3	21,7	21,4	950	1000	1050
Napoli	23,5	25,0	25,4	13,8	13,5	13,3	480	475	480
Roma	42,2	43,1	43,9	10,6	11,0	10,8	740	760	790
Torino	26,8	24,0	24,9	19,2	20,5	20,0	295	290	295
Trieste	36,4	37,1	37,6	6,8	7,1	7,0	270	275	275
Venezia	36,6	45,3	45,9	9,9	9,3	9,1	785	790	810
Verona	36,1	37,3	37,8	15,3	16,2	16,6	420	420	420
Totale Italia	27,8	28,1	28,8	10,3	10,5	10,1	318	319	321

* Stima

Nei primi mesi del 2016 i segnali di ripresa non sono più circoscritti solo al settore residenziale. Per il secondo anno consecutivo le transazioni si sono confermate in territorio positivo: a crescere con intensità maggiore sono le compravendite di abitazioni che hanno fatto registrare un +3,6% nel 2015 e +6,5 % nel 2016 (444.636 compravendite secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate). Nel segmento degli immobili destinati alle attività economiche, all'incremento del 2014 ha fatto seguito la stabilità del numero di contratti stipulati nell'anno successivo (44.319 compravendite). Le componenti che contribuiscono ad un'inversione di rotta nel non residenziale sono i negozi, e in parte – limitatamente al 2014 – i capannoni per l'industria. Il segmento terziario soffre ancora di scarso interesse, sia nei mercati maggiori che in quelli minori, oltre ad essere caratterizzato da una domanda molto selettiva interessata quasi esclusivamente ad alcuni mercati metropolitani, in particolare Milano, Roma e, in misura minore, Torino e Firenze.

Ritorna l'interesse per la proprietà dell'abitazione, che continua ad essere favorito da una minore selettività da parte del settore bancario riscontrabile nella quota di mercato assistita da mutuo. I mercati intermedi detengono il primato in termini di incidenza delle compravendite intermedie sostenute da credito che si attestano intorno al 70% rispetto al 60% dei mercati metropolitani.

La tendenziale ripresa del mercato è stata sostenuta dall'ulteriore calo dei prezzi, seppure in progressiva riduzione rispetto al passato. A questo proposito – come si legge dal rapporto – i valori dei mercati intermedi presentano una minore resistenza all'innescio della ripresa. L'ultima variazione annuale dei prezzi (2016/2015) è risultata compresa tra il -3,5% dei capannoni e il -1,5% delle abitazioni nuove. Le abitazioni usate, gli uffici e i negozi hanno fatto registrare flessioni del 2%, 2,1% e 2,3%.

In un confronto tra i 13 mercati intermedi e quelli maggiori, si segnalano tempi di vendita più lunghi (8,7 mesi in media per le abitazioni) e sconti più sostenuti nel primo gruppo di mercati, non si ravvisa anche in questo caso un'intensificazione del miglioramento in atto.

L'altra componente del mercato immobiliare è rappresentata dal segmento della locazione che, a consuntivo della fase recessiva, offre rendimenti piuttosto bassi e compressi in termini di variabilità tra i diversi mercati, nell'arco di un paio di punti percentuali in tutti i principali segmenti. La locazione dell'abitazione risponde ad una domanda legata soprattutto alle nuove generazioni che, oltre a ricercare nuove soluzioni abitative per emancipazione dal nucleo di origine, nell'ultimo anno si sono spostate per motivi di studio o lavoro lungo la direttrice Mezzogiorno/Centro Nord (di 41 mila unità, il 70% è rappresentato da giovani). La componente di domanda che si rivolge all'opzione dell'affitto continua quindi ad essere consistente e pari a circa il 50%. Tra le tipologie di contratti stipulati si segnala la maggiore diffusione nell'ultimo biennio delle locazioni a canone concordato (che rappresentano oggi il 44,1% del totale).

Negli ultimi dieci anni i prezzi di mercato e i canoni degli immobili locati hanno fatto segnare andamenti simili: in entrambi i casi la crescita si è interrotta attorno al 2007 e da lì è iniziata una fase di declino non ancora conclusa. L'adeguamento al ribasso dei canoni è stata la risposta di mercato alla debolezza economica della maggior parte della domanda che si rivolge a tale segmento. La variazione annuale dei canoni per gli immobili dei mercati intermedi si è attestata nell'ordine del -1,4% per le abitazioni usate, -1,7% per gli uffici e -1,9% per i negozi.

In ultima analisi, seppure la ripresa in atto mostri evidenze di consolidamento, non mancano i fattori potenzialmente critici. L'ulteriore indebolimento del quadro macro-economico, l'ampliamento dell'eccesso di offerta derivante da un'accelerazione nel processo di cessione delle garanzie immobiliari alla base dei non performing loans e un'attenuazione di interesse degli investitori corporate stranieri per il nostro Paese, sono i fronti da cui potrebbe scaturire un rallentamento – anche significativo – del processo di graduale risalita.

4. La gestione nel primo trimestre 2016 e linee strategiche del FIA

La politica di investimento del FIA 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 FIA gli investimenti possano essere costituiti, anche per importo consistente, da immobili residenziali o in operazioni di riconversione.

La gestione del FIA, considerata la prossima scadenza dello stesso, è totalmente incentrata sulla dismissione del proprio patrimonio e soltanto sugli investimenti riferiti agli immobili siti in Roma, Via Boncompagni e Via Dehon.

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 26 febbraio 2016. Si segnalano gli eventi maggiormente significativi, riguardanti la gestione del patrimonio immobiliare del FIA e delle proprie società.

✓ **Procedura di vendita per l'immobile "Brema"**

Il Consiglio di Amministrazione di Torre, considerato che, a seguito delle attività di valorizzazione terminate nel corso del 2015, l'immobile in Brema è ritenuto nella condizione migliore ai fini della dismissione, ha deliberato nel mese di ottobre di mettere in vendita attraverso una procedura ristretta l'asset in oggetto con l'obiettivo di completarla nell'arco del primo semestre 2016. Nel corso del primo trimestre è stato concesso un periodo di esclusiva ad un potenziale acquirente il quale attualmente sta effettuando le proprie attività di *due diligence*. La SGR è in attesa di ricevere l'eventuale offerta vincolante entro il primo semestre 2016.

✓ **Procedura di vendita per i supermercati PAM**

Il Consiglio di Amministrazione di Torre, in data 18 febbraio 2016, ha deciso di avviare una nuova procedura di dismissione in relazione agli immobili "PAM", nell'ottica della vendita congiunta o disgiunta, ipotizzando la dismissione nel corso del secondo trimestre 2016. Sono stati, peraltro, rinegoziati i contratti di locazione dei supermercati volti a prolungare la durata degli stessi e migliorare l'appetibilità sul mercato di tali *asset*.

✓ **Immobilie di Via Boncompagni, 71, Roma**

Sono state espletate tutte le pratiche relative all'ottenimento della delibera del Comune di Roma che autorizza il cambio di destinazione d'uso e sono dunque in corso le pratiche per la convenzione relativa all'Opera Pubblica, da realizzare in favore del Municipio Città Storica. Per tale ragione il data 30 marzo 2016 si è svolta la conferenza dei servizi per la definizione dell'Opera Pubblica; attualmente la SGR è in attesa del responso degli enti coinvolti.

A seguito dell'accettazione del progetto per l'Opera Pubblica, potrà essere sottoscritta la convenzione con il Comune e potrà essere presentato il progetto definitivo per l'ottenimento del Permesso a Costruire.

✓ **Centro Commerciale Terni Shop**

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

✓ **Immobilie di Via Dehon, Roma**

Nel corso del primo trimestre sono stati affidati i lavori per le attività edili e impiantistiche e contemporaneamente sono state avviate le attività di vendita delle unità immobiliari.

✓ **Via Larga**

Sono in corso le attività per la dismissione delle tre unità commerciali ancora nel patrimonio del FIA.

✓ **Ispezione dell'Agenzia delle Entrate presso Stremmata**

Si ricorda che nel corso del primo semestre dell'anno 2015 è stato avviato un accertamento ispettivo da parte dell'Agenzia delle Entrate su Stremmata S.p.A. riguardanti il controllo delle imposte dirette, IRAP ed IVA, relativamente ai periodi d'imposta 2012 e 2013, alla verifica della regolare tenuta delle scritture contabili, nonché alle operazioni di maggiore interesse fiscale, con particolare riferimento al conferimento del contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto l'immobile sito in Via Monte Rosa, Milano, nel Comparto MPO, avvenuto nell'anno 2013.

L'operazione di conferimento ed il relativo regime fiscale era stato oggetto di interpello da parte di Stremmata nell'anno 2012. La sopravvenienza attiva emergente in capo a Stremmata in conseguenza del suddetto conferimento era stata assoggettata, sulla base della risposta dell'Agenzia delle Entrate, ad un'imposta sostitutiva del 20% da pagarsi in cinque rate annuali, in luogo delle ordinarie imposte IRES ed IRAP.

Ad esito della ispezione, l'Agenzia delle Entrate ha consegnato alla Società il Processo Verbale di Costatazione (il "PVC") nel quale, oltre a rilievi di minor conto, l'Agenzia ha contestato il calcolo della sopravvenienza attiva; la maggiore imposta accertata, dai calcoli effettuati dai verificatori, risulta pari ad Euro 2,8 milioni, oltre sanzioni ed interessi.

Allo scopo di velocizzare un confronto con l'Agenzia delle Entrate riguardo agli esiti dell'ispezione ed evitare, se possibile, un contenzioso con tempi incompatibili con la data di scadenza del FIA, socio unico di Stremmata, la società ha presentato in data 6 luglio 2015 un'istanza di accertamento per adesione ai sensi dell'art. 6, comma 1, D. Lgs. n. 218/1997 con possibilità di addivenire ad una soluzione condivisa.

L'Agenzia però non ha accettato di addivenire ad una soluzione in contraddittorio e pertanto, in data 4 dicembre 2015, due Avvisi di Accertamento, (l'"Avviso Anno 2012") e (l'"Avviso Anno 2013"), nei quali sono state sostanzialmente trasfuse le violazioni riscontrate nel PVC, per un importo complessivo pari, rispettivamente ad Euro 1.634,62 ed Euro 5.717.875,87.

Il Consiglio di Amministrazione di Stremmata del 13 gennaio 2016 ha deliberato, in relazione all'Avviso Anno 2012, considerato l'importo modesto da corrispondere e la difficoltà nel contrastare il rilievo mosso dall'Agenzia delle Entrate, la definizione agevolata dell'atto, versando, entro il termine (sessanta giorni dalla notifica) l'importo di Euro 1.117,87. Il pagamento dell'imposta è stato effettuato in data 29 gennaio 2016.

In relazione, invece, all'Avviso Anno 2013, lo stesso Consiglio di Amministrazione ha deliberato di presentare, tramite l'assistenza dello studio Pirola Pennuto Zei & Associati, ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale relativamente all'Avviso Anno 2013, senza presentare in tal contesto anche l'istanza per la sospensione della riscossione. Contestualmente alla presentazione del ricorso per l'annullamento dell'Avviso Anno 2013, si è provveduto a versare a titolo provvisorio, all'Ufficio competente un terzo delle maggiori imposte accertate e dei relativi interessi, per un importo pari ad Euro 982.848,28. Il presente pagamento è avvenuto in data 29 gennaio 2016.

✓ ***Stremmata S.p.A., riduzione del capitale sociale ex art. 2445 c.c. e rimborso ad UIU***

A seguito della dismissione delle quote del Comparto MPO, la società non prevedendo di sviluppare ulteriori attività ha ritenuto il capitale sociale, pari ad Euro 21.432.962, come esuberante rispetto al conseguimento dell'oggetto sociale, come descritto nel proprio statuto. La società ha inoltre mantenuto un'ingente liquidità, pari a circa Euro 37 milioni, a seguito della richiamata cessione delle quote detenute da Stremmata nel Comparto MPO e della distribuzione della riserva "utili portati a nuovo" sopra richiamata, e che la società non detiene, al momento attuale, altre attività che richiedano l'investimento di tale liquidità.

In data 17 novembre 2015, quindi, l'assemblea straordinaria dei soci di Stremmata ha deliberato di ridurre il capitale sociale dagli attuali Euro 21.432.962 ad Euro 100.000 e pertanto per complessivi Euro 21.332.962 mediante rimborso per pari importo al Socio unico, ovvero a favore di UIU.

Ai sensi dell'articolo 2445 del Codice Civile, la riduzione del capitale sociale non può essere eseguita fino al trascorrimento del termine di 90 giorni, a garanzia degli eventuali creditori che volessero fare opposizione: l'importo deliberato a riduzione risulta infatti indisponibile fino alla data del 15/02/2016. In accordo con il principio contabile OIC 28, il capitale sociale è dunque rimasto invariato rispetto al bilancio chiuso alla data del 31/12/2014, non essendo stato completato l'iter procedurale alla data di chiusura del bilancio.

L'esecuzione della delibera, e quindi del versamento della somma di Euro 21.332.962 a favore di UIU, è avvenuta in data 24 febbraio 2016.

Per quanto riguarda la riserva legale, ammontante ad Euro 3.144.380,69, l'assemblea ordinaria dei soci ha deliberato di riportarla al limite minimo del quinto del capitale sociale previsto dall'art. 2430 c.c., destinando l'eccedenza, pari ad Euro 3.124.380,69, ad una riserva disponibile.

Tale riserva disponibile, anche in considerazione dell'utile dell'esercizio del 2015 della società, e comunque in un'ottica prudenziale, dovrebbe essere sufficiente a far fronte agli eventuali oneri che potrebbero sopraggiungere all'esito del procedimento dinanzi all'amministrazione tributaria in caso di soccombenza (cfr. paragrafo precedente).

Ad ogni modo, su proposta del Consiglio di Amministrazione della società, UIU si è impegnato formalmente ed irrevocabilmente ad effettuare versamenti di capitale a copertura di eventuali maggiori passività che dovessero emergere a fronte di richieste dell'amministrazione finanziaria.

5. Distribuzione di proventi e rimborso parziale pro-quota

Alla luce del risultato d'esercizio 2015 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.

Considerando comunque le disponibilità liquide del FIA, comprensive del rimborso di capitale di oltre 21 milioni effettuato da Stremmata a favore di UIU in data 24 febbraio 2016, e le previsioni future di cassa sia in termini di costi sia nell'ottica delle entrate afferenti ai disinvestimenti previsti, si è proceduto ad effettuare un rimborso pro-quota per Euro 20.000.000, con attribuzione a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 125,00, pari al 5,0% del loro valore di emissione, al 6,4% del valore della quota al 31 dicembre 2015 e al 9,3% rispetto al prezzo medio di mercato dell'anno.

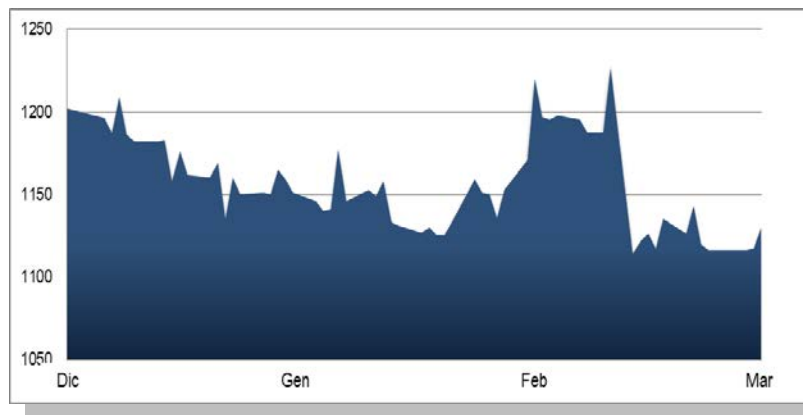
6. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

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 1.202,00 al 31 dicembre 2015, risulta essere alla fine del primo trimestre 2016 di Euro 1.130,00 con una variazione negativa del 6%. La variazione è dovuta in gran parte al rimborso pro-quota con l'attribuzione a ciascuna delle n. 160.000 quote in circolazione di un rimborso di Euro 125,00 avvenuto nel mese di marzo 2016. La media di borsa riferita al mese di marzo è pari ad Euro 1.155,95 mentre quella riferita all'intero primo trimestre è pari ad Euro 1.156,13.

Il valore massimo rilevato nel primo trimestre dell'anno, pari a Euro 1.227,00 si è registrato in data 11/03/2016, mentre quello minimo, pari ad Euro 1.114,00 in data 14/03/2016. Il volume medio giornaliero degli scambi nel corso del trimestre è stato di n. 60 quote.

L'andamento del titolo dall'inizio dell'anno alla fine primo trimestre 2016 risulta dal grafico sotto riportato.



7. Eventi rilevanti verificatisi dopo la chiusura del trimestre

Non si registrano eventi rilevanti successivi alla chiusura del trimestre.

8. Altre informazioni

Informazioni più dettagliate possono essere richieste alla SGR all'indirizzo email: uiu.investors@torresgr.com.

Per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
Avvocato Fausto Sinagra