



SPAFID

CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1120-4-2017	Data/Ora Ricezione 28 Luglio 2017 15:48:00	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : PensPlan Invest Sgr

Identificativo : 92397

Informazione
Regolamentata

Nome utilizzatore : PENSPLANN01 - Scherer

Tipologia : 1.2

Data/Ora Ricezione : 28 Luglio 2017 15:48:00

Data/Ora Inizio : 28 Luglio 2017 15:48:01

Diffusione presunta

Oggetto : Relazione semestrale al 30 giugno 2017
del FIA Risparmio Immobiliare Uno Energia

Testo del comunicato

Vedi allegato.

Comunicato stampa

**FIA RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA
RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2017**

- **Il valore complessivo netto del FIA ammonta a Euro 30.955.021**
- **Il valore della Quota di Classe A è pari a Euro 3.869,378**

Bolzano, 28 luglio 2017 - Il Consiglio di Amministrazione di PensPlan Invest SGR S.p.A. (la "SGR") ha approvato in data odierna la relazione semestrale al 30 giugno 2017 del Fondo Comune di Investimento alternativo (FIA) Immobiliare Italiano non riservato chiuso quotato denominato "Risparmio Immobiliare Uno Energia" (il "FIA" o il "Fondo"), le cui Quote di Classe A sono ammesse alle negoziazioni sul mercato telematico degli Investment Vehicles – MIV (Codice ISIN: IT0004095797, Codice di Negoziazione: QFRIE).

Il risultato di gestione nel primo semestre 2017 è positivo per un importo di Euro 834.357.

Sul risultato hanno inciso principalmente in positivo, i canoni di locazione (Euro 2.834.507) e la plusvalenza da valutazione "mark to market" dei contratti di Interest Rate Swap stipulati a parziale copertura del rischio di tasso di interesse del finanziamento acceso per conto del FIA (Euro 1.318.605) e, in negativo, le perdite risultanti dal differenziale dei tassi di interesse applicati alle operazioni in derivati di copertura (Euro 1.353.627), la minusvalenza da valutazione sugli immobili (Euro 515.515), gli oneri di gestione (Euro 504.764), l'imposta municipale unica e la tassa sui servizi indivisibili (Euro 484.423) e gli interessi passivi su mutui (Euro 201.059).

Di seguito si illustrano in dettaglio i principali valori economico-patrimoniali del FIA.

Il valore complessivo netto del FIA è passato da Euro 30.120.664 di fine dicembre 2016 ad Euro 30.955.021 di fine giugno 2017.

Il valore unitario della Quota di Classe A risulta pertanto pari ad Euro 3.869,378 in aumento rispetto al valore del periodo precedente, pari ad Euro 3.765,083.

Il rendimento semestrale del FIA, (calcolato con il metodo Dietz Modified), è pari a +2,77%.

Il tasso di rendimento interno annualizzato (IRR) del FIA al 30 giugno 2017 considerato dall'avvio della sua operatività è pari a -6,85%.

Nel periodo compreso dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017, non ci sono stati nuovi investimenti né disinvestimenti immobiliari.

La liquidità netta al 30 giugno 2017 è pari ad Euro 1.127.488 in diminuzione rispetto a quella al 31 dicembre 2016, che era pari ad Euro 2.558.582. Il saldo di liquidità al 30 giugno 2017 è impiegato in conti correnti bancari accesi presso il depositario del FIA Société Générale Securities Services S.p.A. (SGSS). Oltre alla liquidità netta menzionata, il FIA vanta depositi bancari per Euro 4.001.026 presso la Cassa Rurale Renon Soc. Coop. e presso la Cassa Raiffeisen Merano Soc. Coop..

Al 30 giugno 2017 l'ammontare dei prestiti assunti è pari a Euro 79.540.000 costituiti da finanziamenti ipotecari, che a suo tempo sono stati destinati all'acquisto degli immobili del FIA. La leva finanziaria al 30 giugno 2017 è pari a 72,37%, superando dello 12,37% il limite regolamentare. In ottemperanza di quanto previsto all'articolo 9.6 del Regolamento del FIA, la SGR ha avviato, nell'interesse dei partecipanti, iniziative volte a riportare il livello della leva finanziaria entro il limite regolamentare. Per ulteriori dettagli sul punto, si rinvia alla parte "Prospettive di investimento e linee strategiche per l'attività futura" della relazione semestrale del FIA.

Ad integrazione delle informazioni sopra fornite si ritiene opportuno evidenziare la presenza di taluni rischi riconducibili alle scelte che i singoli conduttori possono compiere in forza dei contratti di locazione in essere, descritti in dettaglio nella relazione semestrale. Tali rischi sono sinteticamente individuabili nella possibilità di risoluzione, recesso o cessazione anticipata dei contratti in parola.



PensPlan Invest SGR S.p.A. – PensPlan Invest SGR AG

Sede legale - Rechtssitz · Via della Mostra - Mustergasse, 11/13 · I-39100 Bolzano – Bozen; Sede second. – Zweitsitz · Piazza Erbe, 2 · I-38122 Trento - Trient

Tel.: +39 / 0471 068 700 · Fax +39 / 0471 068 766 · E-mail: info@pensplan-invest.com · Web: www.pensplan-invest.com

Si rinvia alla sezione della relazione semestrale dedicata all'illustrazione delle attività di gestione immobiliare per i dati relativi agli eventi significativi che nel corso primo semestre dell'anno 2017 hanno interessato la situazione locativa degli immobili del FIA.

In relazione a tutto quanto precede è comunque utile rammentare che la strutturazione del FIA in due tipologie di Quote (Quote di Classe A e Quote di Classe B) è tale da prevedere che, qualora il rendimento complessivo del FIA, calcolato al momento del rimborso finale delle quote, dovesse risultare inferiore al 2%, a ciascuna Quota di Classe A verrà rimborsato, oltre al capitale sottoscritto e versato, anche un importo tale da consentire il raggiungimento di un IRR del 2% composto su base annua (e comunque non superiore all'ammontare complessivo del riparto finale). Tale importo verrebbe prelevato dalle somme eventualmente spettanti alla quote di Classe B a titolo di rimborso finale e fino a concorrenza massima delle stesse.

Per quanto riguarda i fatti di rilievo intervenuti durante e successivamente alla chiusura dell'esercizio al 30 giugno 2017 si segnala che il Consiglio d'Amministrazione della SGR ha deliberato in data 24 febbraio 2017 alcune modifiche del Regolamento di gestione del FIA finalizzate all'adeguamento al Provvedimento Banca d'Italia del 23 dicembre 2016. Trattandosi di "modifiche richieste da mutamenti di legge", la SGR ha approvato le modifiche regolamentari in questione avvalendosi, ai sensi di quanto previsto dalla normativa di riferimento, della procedura di approvazione in via generale delle modifiche regolamentari. Tali modifiche non comportano alcuna variazione delle politiche di investimento del FIA. Le modifiche sopra richiamate al Regolamento di gestione del FIA sono efficaci dal 1° marzo 2017.

Inoltre, come reso noto nel Comunicato stampa del 29 giugno 2017 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato la convocazione dell'Assemblea dei Partecipanti del FIA all'adunanza che si terrà presso gli uffici della SGR siti in Bolzano, Via della Mostra 11/13, il giorno 31 luglio 2017 alle ore 11:00 per deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Proposta di modifica dell'art. 16.1, lettera (a), del Regolamento.

In allegato, si riportano le tabelle riepilogative della Composizione del Patrimonio, della Situazione Patrimoniale e della Situazione Reddittuale del FIA al 30 giugno 2017.

La versione integrale della relazione semestrale è messa a disposizione presso la sede della SGR, del depositario SGSS S.p.A., comprese le eventuali filiali di quest'ultima presenti nei capoluoghi di regione, ed è pubblicata sul sito internet della SGR (www.pensplan-invest.com), di Spafid Connect S.p.A. (www.emarketstorage.com), quale meccanismo di stoccaggio centralizzato delle informazioni regolamentate della SGR, nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. (www.borsaitaliana.it).

Per ulteriori informazioni:
PensPlan Invest SGR S.p.A.
Responsabile Area Investimenti Immobiliari: Dott. Andrea Musso
Tel. +39 0471 068700
Fax +39 0471 068766
info@pensplan-invest.com
www.pensplan-invest.com

ELENCO DEI BENI IMMOBILI E DEI DIRITTI REALI IMMOBILIARI DETENUTI DAL FIA

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone ¹ per m ²	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
LOMBARDIA											
1	VIA C. BERUTO, 18 - MILANO	IMMOBILI COMMERCIALI	ante 1967	13.929,48	125,61	AFFITTO	30/06/2019 31/08/2023	COMMERCIALE	33.800.467,57	rientro bullet*	
2	VIA RISORGIMENTO, 182 - SESTO S. GIOVANNI	IMMOBILI COMMERCIALI	ante 1967	5.517,68					9.701.040,54	rientro bullet*	
3	VIA CALVINO, 11 - MILANO	IMMOBILI COMMERCIALI	1973	6.318,00	82,05	AFFITTO	15/11/2018	COMMERCIALE	12.146.380,27	rientro bullet*	
TOSCANA											
4	VIA VOLTA - SCALI D'AZEGLIO - LIVORNO	IMMOBILI COMMERCIALI	Storico	8.360,30	1,10	AFFITTO	28/02/2020	COMMERCIALE	15.419.548,65	rientro bullet*	
5	VIA ANDREA PISANO 120 - PISA	IMMOBILI COMMERCIALI	1985	14.552,00	60,24	AFFITTO	31/12/2019 31/12/2023	COMMERCIALE	19.935.117,88	rientro bullet*	
MARCHE											
6	VIA G. BRUNO, 22 - ANCONA	IMMOBILI COMMERCIALI	1972	6.689,39	44,85	AFFITTO	30/06/2022	COMMERCIALE	6.841.786,48	rientro bullet*	
LAZIO											
7	VIALE TOR DI QUINTO - ROMA	IMMOBILI COMMERCIALI	1967	6.414,25	148,48	AFFITTO	30/06/2022 09/12/2022	COMMERCIALE	24.499.200,00	rientro bullet*	
8	VIALE MAZZINI, 8 - TIVOLI	IMMOBILI COMMERCIALI	1987	7.338,33	25,71	AFFITTO	30/09/2018	COMMERCIALE	9.803.156,76	rientro bullet*	
LIGURIA											
9	VIA DEL LEGACCIO, 3 - GENOVA	IMMOBILI COMMERCIALI	ante 1967	19.607,00	57,27	AFFITTO	21/03/2017	COMMERCIALE	16.841.619,73	rientro bullet*	

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FIA RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA AL
30/06/2017
SITUAZIONE PATRIMONIALE**

ATTIVITÀ	Situazione al 30 giugno 2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In percentuale del totale attività	Valore Complessivo	In percentuale del totale attività
A. STRUMENTI FINANZIARI	0	0,00%	0	0,00%
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
Strumenti finanziari quotati				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
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	109.900.000	95,17%	110.110.000	94,87%
B1. Immobili dati in locazione	86.386.282	74,81%	86.112.376	74,20%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	23.513.718	20,36%	23.987.624	20,67%
B4. Diritti reali immobiliari				
C. CREDITI	0	0,00%	0	0,00%
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
D. DEPOSITI BANCARI	4.001.026	3,46%	2.501.026	2,16%
D1. A vista	4.001.026	3,46%	2.501.026	2,16%
D2. Altri				
E. ALTRI BENI	57.082	0,05%	75.901	0,07%
E1. Oneri pluriennali	57.082	0,05%	75.901	0,07%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ	1.127.488	0,98%	2.558.582	2,20%
F1. Liquidità disponibile	1.127.488	0,98%	2.558.582	2,20%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	387.730	0,34%	807.509	0,70%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	25.790	0,02%	46.810	0,04%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	361.940	0,32%		
TOTALE ATTIVITÀ	115.473.326	100%	116.053.018	100,00%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 30 giugno 2017	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI	79.540.000	79.540.000
H1. Finanziamenti ipotecari	79.540.000	79.540.000
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate		
H3. Altri		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	4.057.906	5.376.512
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	4.057.906	5.376.512
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	0	0
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITÀ	920.399	1.015.842
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	19.392	18.453
M1.1 Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati	19.392	18.453
M1.2 Abbuoni su provvigioni SGR deliberati da CdA		
M2. Debiti di imposta	25.166	6.312
M3. Ratei e risconti passivi	314.188	309.698
M4. Altre	432.153	551.879
M5. Debiti per cauzioni ricevute	129.500	129.500
TOTALE PASSIVITÀ	84.518.305	85.932.354
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	30.955.021	30.120.664
Numero delle quote in circolazione	5.120,00	
Valore unitario delle quote	6.045,903	

N.A.V. DEL FONDO	30.955.021,29		N° quote classe "A"	N° quote classe "B"
Numero delle quote in circolazione	5.120,00		4.800	320
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	6.045,950			
- DI CUI:	Totale	Pro-quota		
N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "A"	18.573.012,79	<i>3.869,378</i>		
N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "B"	12.382.008,50	<i>38.693,777</i>		

SITUAZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 30 giugno 2017		Situazione a fine esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	-35.022		-379.526	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 Dividendi e altri proventi				
A1.2 Utili/perdite da realizzati				
A1.3 Plus/Minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 Utili/perdite da realizzati				
A2.3 Plus/Minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 Utili/perdite da realizzati				
A3.3 Plus/Minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	-35.022		-379.526	
A4.1 di copertura	-35.022		-379.526	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		-35.022		-379.526
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	1.590.901		3.787.572	
B1. Canoni di Locazione e altri proventi	2.834.507		5.754.557	
B1.1 Canoni di locazione non finanz.	2.834.507		5.754.557	
B1.2 Canoni di locazione finanz.				
B2 Utili/perdite realizzate su immobili			1.500.000	
B3 Plus/Minusvalenze	-515.515		-1.843.106	
B4 Oneri per la gestione di beni immobili	-243.668		-583.845	
B5 Ammortamenti				
B6 Imposta Municipale Unica (ex Imposta Comunale sugli immobili)	-484.423		-1.040.034	
Risultato gestione beni immobili		1.590.901		3.787.572
C. CREDITI				
C1. Interessi attivi e proventi assimilati				
C2. Incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI	1.240		1.028	
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	1.240		1.028	
E. ALTRI BENI (da specificare)				
E1. Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzati				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		1.557.119		3.409.074
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI		0		0
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. LIQUIDITÀ				
F3.1 Risultati realizzati				
F3.2 Risultati non realizzati				
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
Risultato lordo della gestione caratteristica		1.557.119		3.409.074
H. ONERI FINANZIARI	-201.059		-555.703	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTO RICEVUTO	-201.059		-555.703	
H1.1 su finanziamenti ipotecari	-201.059		-555.703	
H1.2 su altri finanziamenti				
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
Risultato netto della gestione caratteristica		1.356.060		2.853.371
I. ONERI DI GESTIONE	-504.764		-1.117.929	
I1. Provvigione di gestione SGR	-376.679		-811.308	
di cui:				
I1.1 Provv. Di Gestione SGR Cl. 'A'	-226.007		-486.785	
I1.2 Provv. Di Gestione SGR Cl. 'B'	-150.672		-324.523	
I1.3 Abbuoni su provv. di Gestione SGR Cl. 'A'				
I1.4 Abbuoni su provv. di Gestione SGR Cl. 'B'				
I2. Costo per il calcolo del valore della quota	-28.975			
I3. Commissioni depositario	-7.677		-14.855	
I4. Oneri per esperti indipendenti	-9.340		-18.680	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-6.300		-12.600	
I6. Altri oneri di gestione	-75.793		-260.486	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-16.939		293.298	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	36.665		377.726	
L3. Altri oneri	-53.604		-84.428	
Risultato della gestione prima delle imposte		834.357		2.028.740
M. IMPOSTE			0	
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio				
M4. Altre imposte				
Utile / (perdita) dell'esercizio		834.357		2.028.740
UTILE / (PERDITA) DEL FONDO	834.357,12		N° quote classe "A"	N° quote classe "B"
Numero delle quote in circolazione	5.120,00		4.800	320
UTILE UNITARIO DELLE QUOTE	162,960			
- DI CUI:	Totale	Pro-quota		
UTILE DEL FONDO PER QUOTA "A"	500.614,27	104,29		
UTILE DEL FONDO PER QUOTA "B"	333.742,85	1.042,95		

Fine Comunicato n.1120-4

Numero di Pagine: 9