



# SPAFID CONNECT

Informazione Regolamentata n. 1120-3-2018	Data/Ora Ricezione 23 Febbraio 2018 14:37:56	MIV - Quote
---	--	-------------

Societa' : PensPlan Invest Sgr

Identificativo : 99356

Informazione  
Regolamentata

Nome utilizzatore : PENSPLANN01 - Scherer

Tipologia : 1.1

Data/Ora Ricezione : 23 Febbraio 2018 14:37:56

Data/Ora Inizio : 23 Febbraio 2018 14:37:57

Diffusione presunta

Oggetto : Approvata la relazione annuale al  
31/12/2017 del FIA Risparmio Immobiliare  
Uno Energia

*Testo del comunicato*

Vedi allegato.

**Comunicato stampa**

**FIA quotato “RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA”**

➤ **APPROVATA LA RELAZIONE ANNUALE AL 31 DICEMBRE 2017**

- **il valore complessivo netto del FIA ammonta a Euro 31.070.614**
- **il valore della Quota di Classe A è pari a Euro 3.883,827**

**Bolzano, 23 febbraio 2018** – Si rende noto che il Consiglio di Amministrazione di PensPlan Invest SGR S.p.A. (la “SGR” o la “Società”) ha approvato in data odierna la relazione annuale di gestione al 31 dicembre 2017 (la “relazione annuale”) del fondo di investimento alternativo immobiliare italiano non riservato di tipo chiuso quotato “Risparmio Immobiliare Uno Energia” (il “FIA” o il “Fondo”), le cui Quote di Classe A sono ammesse alla negoziazione sul Mercato telematico degli Investment Vehicles (MIV).

Il risultato di gestione relativo all’esercizio 2017 è stato positivo per un importo di Euro 949.950.

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 al 31 dicembre 2016 ad Euro 31.070.614 al 31 dicembre 2017.

Il valore unitario della quota di Classe A risulta pertanto pari ad Euro 3.883,827, in aumento rispetto al valore dell’anno precedente, pari ad Euro 3.765,083.

Il rendimento annuo del Fondo (calcolato con il metodo Dietz Modified) è pari a +3,15%. Il tasso di rendimento interno annualizzato (IRR) del Fondo al 31 dicembre 2017 considerato dall’avvio della sua operatività è pari a -6,54%.

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

La liquidità netta al 31 dicembre 2017 è pari ad Euro 684.691, mentre quella al 31 dicembre 2016 era pari ad Euro 2.558.582. Il saldo di liquidità al 31 dicembre 2017 è impiegato in conti correnti bancari, rubricati a nome del Fondo, accessi presso la banca depositaria del Fondo Société Générale Securities Services S.p.A. (SGSS). Oltre alla liquidità netta menzionata, il FIA vanta depositi bancari a vista per Euro 3.005.625 presso la Cassa Rurale Renon Soc. Coop. e Cassa Raiffeisen di Merano Soc. Coop.

Al 31 dicembre 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 Fondo. Sempre alla data del 31 dicembre 2017 la leva finanziaria è pari a 72,21% e supera dello 12,21% il limite regolamentare. In ottemperanza di quanto previsto all’articolo 9.6 del Regolamento del Fondo, 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 “*Linee Strategiche che si intendono adottare per il futuro*” della relazione annuale del FIA.

Ad integrazione delle informazioni sopra fornite si evidenzia la presenza di taluni rischi riconducibili ai rapporti di locazione in essere, descritti in dettaglio nella relazione annuale del FIA.



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

Il Consiglio d'Amministrazione della SGR, sulla base dei dati economico-patrimoniali che emergono dalla relazione di gestione e in applicazione di criteri di sana e prudente gestione, ha accertato che non sussistono le condizioni per procedere alla distribuzione di proventi.

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 per la quota di Classe A 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 da quanto spettante ai titoli di Quote di Classe B a titolo di rimborso finale e fino a concorrenza massima degli stessi.

In allegato, si riportano le tabelle riepilogative della Composizione del Patrimonio, della Situazione Patrimoniale e della Sezione Reddittuale del FIA al 31 dicembre 2017, rinviando per ogni dettaglio, inclusi gli eventi occorsi dopo la chiusura dell'esercizio del FIA, alla relazione annuale.

La versione integrale della relazione annuale è disponibile presso la sede della SGR, della Banca Depositaria SGSS S.p.A. ed è pubblicata sul sito internet della SGR ([www.pensplan-invest.com](http://www.pensplan-invest.com)), di Spafid Connect S.p.A. ([www.emarketstorage.com](http://www.emarketstorage.com)), quale meccanismo di stoccaggio centralizzato delle informazioni regolamentate, nonché sul sito internet di Borsa Italiana S.p.A. ([www.borsaitaliana.it](http://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](mailto:info@pensplan-invest.com)  
[www.pensplan-invest.com](http://www.pensplan-invest.com)

Allegati:

- 1) Elenco dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari detenuti dal FIA
- 2) Situazione Patrimoniale
- 3) Situazione Reddittuale

## 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	Ipoteca	Ulteriori informazioni
					Canone per m <sup>2</sup>	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
<b>LOMBARDIA</b>											
1	VIA C. BERUTO, 18 - MILANO	IMMOBILI COMMERCIALI	ante 1967	13.929,48	126,68	AFFITTO	30/06/2019 31/08/2023	COMMERCIALE	33.800.467,57	rientro bullet*	
2	VIA RISORGIMENTO 182 - SESTO CAPOVIA 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	82,54	AFFITTO	15/11/2018	COMMERCIALE	12.146.380,27	rientro bullet*	
<b>TOSCANA</b>											
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 ANDRE PISANO - PISA	IMMOBILI COMMERCIALI	1985	14.552,00	60,24	AFFITTO	31/12/2019 31/12/2023	COMMERCIALE	19.935.117,88	rientro bullet*	
<b>MARCHE</b>											
6	VIA G. BRUNO, 22 ANCONA	IMMOBILI COMMERCIALI	1972	6.689,39	45,22	AFFITTO	30/06/2022	COMMERCIALE	6.841.786,48	rientro bullet*	
<b>LAZIO</b>											
7	VIALE TOR QUINTO - ROMA	IMMOBILI COMMERCIALI	1967	6.414,25	149,69	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*	
<b>LIGURIA</b>											
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*	

Rientro bullet\* - Il finanziamento prevede prima la restituzione degli interessi e poi, alla scadenza dello stesso, la restituzione dell'intero capitale finanziato. L'ammontare complessivo delle tre garanzie ipotecarie in essere è di Euro 219,5 milioni.

## SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31 dicembre 2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In percentuale dell'attivo	Valore Complessivo	In percentuale dell'attivo
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
A1. Partecipazioni di controllo				
A2. Partecipazioni non di controllo				
A3. Altri titoli di capitale				
A4. Titoli di debito				
A5. Parti di OICR				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
A6. Titoli di capitale				
A7. Titoli di debito				
A8. Parti di OICR				
<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>110.150.000</b>	<b>95,46%</b>	<b>110.110.000</b>	<b>94,87%</b>
B1. Immobili dati in locazione	86.662.134	75,10%	86.112.376	74,20%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	23.487.866	20,36%	23.987.624	20,67%
B4. Diritti reali immobiliari				
<b>C. CREDITI</b>				
C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione				
C2. Altri				
<b>D. DEPOSITI BANCARI</b>	<b>3.005.625</b>	<b>2,61%</b>	<b>2.501.026</b>	<b>2,16%</b>
D1. A vista	3.005.625	2,61%	2.501.026	2,16%
D2. Altri				
<b>E. ALTRI BENI</b>	<b>37.951</b>	<b>0,03%</b>	<b>75.901</b>	<b>0,07%</b>
E1. Oneri pluriennali	37.951	0,03%	75.901	0,07%
<b>F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ</b>	<b>684.691</b>	<b>0,59%</b>	<b>2.558.582</b>	<b>2,20%</b>
F1. Liquidità disponibile	684.691	0,59%	2.558.582	2,20%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
<b>G. ALTRE ATTIVITÀ</b>	<b>1.513.248</b>	<b>1,31%</b>	<b>807.509</b>	<b>0,70%</b>
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	46.067	0,04%	46.810	0,04%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	1.467.181	1,27%	760.699	0,66%
<b>TOTALE ATTIVITÀ</b>	<b>115.391.515</b>	<b>100,00%</b>	<b>116.053.018</b>	<b>100,00%</b>

PASSIVITÀ E NETTO		Situazione al 31 dicembre 2017	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H. FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>		<b>79.540.000</b>	<b>79.540.000</b>
H1. Finanziamenti ipotecari		79.540.000	79.540.000
H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate			
H3. Altri			
<b>I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>		<b>2.757.470</b>	<b>5.376.512</b>
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati			
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati		2.757.470	5.376.512
<b>L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI</b>			
L1. Proventi da distribuire			
L2. Altri debiti verso i partecipanti			
<b>M. ALTRE PASSIVITÀ</b>		<b>2.023.431</b>	<b>1.015.842</b>
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		15.510	18.453
M2. Debiti di imposta		6.550	6.312
M3. Ratei e risconti passivi		310.895	309.698
M4. Altre		1.560.976	551.879
M5. Debiti per cauzioni ricevute		129.500	129.500
<b>TOTALE PASSIVITÀ</b>		<b>84.320.901</b>	<b>85.932.354</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO</b>		<b>31.070.614</b>	<b>30.120.664</b>
<b>Numero delle quote in circolazione Classe A</b>		<b>4.800,00</b>	
<b>Valore unitario delle quote Classe A</b>		<b>3.883,827</b>	
<b>Numero delle quote in circolazione Classe B</b>		<b>320</b>	
<b>Valore unitario delle quote Classe B</b>		<b>38.838,268</b>	
<b>Rimborsi o proventi distribuiti per quota</b>		<b>0</b>	
<b>N.A.V. DEL FONDO</b>	<b>31.070.614,43</b>		<b>N° quote classe "A"</b>
Numero delle quote in circolazione	5.120,00		4.800
<b>VALORE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>6.068,479</b>		<b>N° quote classe "B"</b>
- DI CUI:	<b>Totale</b>	<b>Pro-quota</b>	
N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "A"	<b>18.642.368,66</b>	<b>3.883,827</b>	
N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "B"	<b>12.428.245,77</b>	<b>38.838,268</b>	

## SEZIONE REDDITUALE

	Relazione al 31 dicembre 2017		Relazione esercizio precedente	
<b>A. STRUMENTI FINANZIARI</b>	<b>-106.907</b>		<b>-379.526</b>	
<b>Strumenti finanziari non quotati</b>				
<b>A1. PARTECIPAZIONI</b>				
A1.1 Dividendi e altri proventi				
A1.2 Utili/perdite da realizzazioni				
A1.3 Plus/Minusvalenze				
<b>A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>				
A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 Utili/perdite da realizzazioni				
A2.3 Plus/Minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari quotati</b>				
<b>A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>				
A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 Utili/perdite da realizzazioni				
A3.3 Plus/Minusvalenze				
<b>Strumenti finanziari derivati</b>				
<b>A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	<b>-106.907</b>		<b>-379.526</b>	
A4.1 di copertura	-106.907		-379.526	
A4.2 non di copertura				
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		<b>-106.907</b>		<b>-379.526</b>
<b>B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	<b>2.711.248</b>		<b>3.787.572</b>	
B1 Canoni di Locazione e altri proventi	5.895.819		5.754.557	
B1.1 Canoni di locazione non finanz.	5.895.819		5.754.557	
B1.2 Canoni di locazione finanz.				
B2 Utili/perdite da realizzazioni	0		1.500.000	
B3 Plus/Minusvalenze	-1.767.112		-1.843.106	
B4 Oneri per la gestione di beni immobili	-447.513		-583.845	
B5 Ammortamenti				
B6 Imposta Municipale Unica	-969.946		-1.040.034	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		<b>2.711.248</b>		<b>3.787.572</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>	<b>4.646</b>		<b>1.028</b>	
D1. interessi attivi e proventi assimilati	4.646		1.028	
<b>E. ALTRI BENI (da specificare)</b>				
E1..Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzazioni				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
<b>Risultato gestione investimenti</b>		<b>2.608.987</b>		<b>3.409.074</b>
<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>				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. E ASSIMILATE				
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI				
<b>Risultato lordo della gestione caratteristica</b>		<b>2.608.987</b>		<b>3.409.074</b>
<b>H. ONERI FINANZIARI</b>	<b>-382.013</b>		<b>-555.703</b>	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	-382.013		-555.703	
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti	-382.013		-555.703	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI				
<b>Risultato netto della gestione caratteristica</b>		<b>2.226.974</b>		<b>2.853.371</b>
<b>I. ONERI DI GESTIONE</b>	<b>-1.246.889</b>		<b>-1.117.929</b>	
I1. Provvigione di gestione SGR	-750.022		-811.308	
di cui:				
I1.1 Provv. di Gestione SGR Cl. 'A'	-450.013		-486.785	
I1.2 Provv. di Gestione SGR Cl. 'B'	-300.009		-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	-57.694		0	
I3. Commissioni depositario	-15.510		-14.855	
I4. Oneri per esperti indipendenti	-18.680		-18.680	
I5. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-12.600		-12.600	
I6. Altri oneri di gestione	-392.383		-260.486	
<b>L. ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	<b>-30.135</b>		<b>293.298</b>	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide				
L2. Altri ricavi	48.201		377.726	
L3. Altri oneri	-78.336		-84.428	
<b>Risultato della gestione prima delle imposte</b>		<b>949.950</b>		<b>2.028.740</b>
<b>M. IMPOSTE</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio				
M2. Risparmio di imposta				
M4. Altre imposte				
<b>Utile/perdita dell'esercizio</b>		<b>949.950</b>		<b>2.028.740</b>
<b>UTILE / (PERDITA) DEL FONDO</b>	<b>949.950,47</b>		<b>N° quote classe "A"</b>	<b>N° quote classe "B"</b>
Numero delle quote in circolazione	5.120,00		4.800	320
<b>UTILE UNITARIO DELLE QUOTE</b>	<b>185,537</b>			
<b>- DI CUI:</b>	<b>Totale</b>	<b>Pro-quota</b>		
<b>PERDITA DEL FONDO PER QUOTA "A"</b>	<b>569.970,28</b>	<b>118,74</b>		
<b>PERDITA DEL FONDO PER QUOTA "B"</b>	<b>379.980,19</b>	<b>1.187,44</b>		



Fine Comunicato n.1120-3

Numero di Pagine: 9