

Comunicato stampa

**FONDO RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA
RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2014**

- **Il valore complessivo netto del Fondo ammonta a Euro 50.883.574,65**
- **Il valore della Quota di Classe A è pari a Euro 6.360,447**

Bolzano, 24 luglio 2014 - Il Consiglio di Amministrazione di PensPlan Invest SGR S.p.A. (la "SGR") ha approvato in data odierna la relazione semestrale al 30 giugno 2014 del fondo comune di investimento immobiliare chiuso quotato "*Risparmio Immobiliare Uno Energia*" (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 2014 è negativo per un importo di Euro 4.048.615,32.

Sul risultato hanno inciso principalmente in positivo, i canoni di locazione (Euro 3.693.294,00) e, in negativo, la minusvalenza da valutazione sugli immobili (Euro 3.395.124,00), le perdite risultanti dal differenziale dei tassi di interesse applicati alle operazioni in derivati di copertura (Euro 1.154.831,00), la minusvalenza 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 Fondo (Euro 1.100.920,00), gli oneri di gestione (Euro 677.624,00), l'imposta municipale unica (Euro 561.052,00) e gli interessi passivi su mutui (Euro 558.807,00).

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

Il valore complessivo netto del Fondo è passato da Euro 54.932.189,97 di fine dicembre 2013 ad Euro 50.883.574,65 di fine giugno 2014.

Il valore unitario della Quota di Classe A risulta pertanto pari ad Euro 6.360,447, in diminuzione rispetto al valore del periodo precedente, pari ad Euro 6.866,524.

Il rendimento semestrale del Fondo, (calcolato con il metodo Dietz Modified), è pari a -7,37%.

Il tasso di rendimento interno annualizzato (IRR) del Fondo al 30 giugno 2014 considerato dall'avvio della sua operatività è pari a -3,53%.

Nel periodo compreso dal 31 dicembre 2013 al 30 giugno 2014, non ci sono stati nuovi investimenti né disinvestimenti immobiliari.

La liquidità netta al 30 giugno 2014 è pari ad Euro 1.624.495,00 in aumento rispetto a quella al 31 dicembre 2013, che era pari ad Euro 1.548.787,00. Il saldo di liquidità al 30 giugno 2014 è impiegato in conti correnti bancari accessi presso la banca depositaria del Fondo Société Générale Securities Services S.p.A. (SGSS), conformemente a quanto previsto dall'articolo 9.4 del Regolamento del Fondo.

Al 30 giugno 2014 l'ammontare dei prestiti assunti è pari a Euro 101.040.000,00 costituiti da un finanziamento ipotecario in pool, di cui banca capofila è UniCredit S.p.A.. La destinazione del finanziamento ipotecario – invariata rispetto al periodo precedente – è stata l'acquisto degli immobili del Fondo stesso.



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

Rechtssitz - Sede legale · Mustergasse · Via della Mostra, 11/13 · I-39100 Bozen - Bolzano · Tel. +39/0471 317 600 · Fax +39/0471 068 766

Sede secondaria - Zweitsitz · Piazza Erbe, 2 · I-38122 Trento - Trient · Tel. +39/0461 274 800 · Fax +39/0461 984 147

info@pensplan-invest.com · www.pensplan-invest.com

La leva finanziaria al 30 giugno 2014 è pari a 63,24%, superando dello 3,24% 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 "*Prospettive di investimento e linee strategiche per l'attività futura*" della relazione semestrale del Fondo.

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.

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 2014 hanno interessato la situazione locativa degli immobili del Fondo.

In relazione a tutto quanto precede è comunque utile rammentare che la strutturazione del Fondo in due tipologie di Quote (Quote di Classe A e Quote di Classe B) è tale da prevedere che, qualora il rendimento complessivo del Fondo, 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 2014 non ci sono segnalazioni da effettuare.

In allegato, si riportano le tabelle riepilogative della Composizione del Patrimonio, della Situazione Patrimoniale e della Situazione Reddittuale del Fondo al 30 giugno 2014.

La versione integrale della relazione semestrale è messa a disposizione presso la sede della SGR, della Banca Depositaria 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 Computershare S.p.A. (www.1info.it), 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.
Direttore Generale: Dott. Florian Schwienbacher
Responsabile Area Investimenti Immobiliari: Dott. Andrea Musso
Investor Relations Manager: Dott. Martin Scherer
Tel. +39 0471 317600
Fax +39 0471 068766
info@pensplan-invest.com
www.pensplan-invest.com

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

| N. | Descrizione e ubicazione | Destinazione d'uso prevalente | Anno di costruzione | Superficie lorda | Redditività dei beni locati | | | | Costo storico | Ipotecche | 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 | 125,49 | AFFITTO | 30/06/2019 31/08/2023 31/08/2023 31/08/2023 31/08/2023 31/08/2023 | COMMERCIALE | 33.800.467,57 | rientro bullet* | |
| 2 | VIA RISORGIMENTO, 182 – SESTO S. GIOVANNI | IMMOBILI COMMERCIALI | ante 1967 | 5.517,68 | 124,33 | AFFITTO | 30/06/2014 | COMMERCIALE | 9.701.040,54 | rientro bullet* | |
| 3 | VIA CALVINO, 11 - MILANO | IMMOBILI COMMERCIALI | 1973 | 6.318,00 | 126,68 | AFFITTO | 15/11/2014 | COMMERCIALE | 12.146.380,27 | rientro bullet* | |
| VENETO | | | | | | | | | | | |
| 4 | RIO NUOVO – DORSODURO 3488/U - VENEZIA | IMMOBILI COMMERCIALI | 1957 1957 1957 | 7.985,00 | 2,62 | AFFITTO | 30/11/2013 ** | COMMERCIALE | 37.736.882,12 | rientro bullet* | |
| TOSCANA | | | | | | | | | | | |
| 5 | VIA VOLTA – SCALI D'AZEGLIO - LIVORNO | IMMOBILI COMMERCIALI | Storico | 8.360,30 | 1,09 | AFFITTO | 28/02/2020 | COMMERCIALE | 15.419.548,65 | rientro bullet* | |
| 6 | VIA ANDREA PISANO 120 - PISA | IMMOBILI COMMERCIALI | 1985 1985 | 14.552,00 | 87,30 | AFFITTO | 31/12/2017 31/12/2019 | COMMERCIALE | 19.935.117,88 | rientro bullet* | |
| MARCHE | | | | | | | | | | | |
| 7 | VIA G. BRUNO, 22 - ANCONA | IMMOBILI COMMERCIALI | 1972 1972 1972 1972 | 6.689,39 | 69,33 | AFFITTO | 30/06/2016 30/06/2016 30/06/2016 30/06/2016 | COMMERCIALE | 6.841.786,48 | rientro bullet* | |
| LAZIO | | | | | | | | | | | |
| 8 | VIALE TOR DI QUINTO ROMA | IMMOBILI COMMERCIALI | 1967 1967 | 6.414,25 | 148,14 | AFFITTO | 30/06/2016 09/12/2016 | COMMERCIALE | 24.499.200,00 | rientro bullet* | |
| 9 | VIALE MAZZINI, 8 - TIVOLI | IMMOBILI COMMERCIALI | 1987 1987 | 7.338,33 | 30,25 | AFFITTO | 30/09/2018 | COMMERCIALE | 9.803.156,76 | rientro bullet* | |
| LIGURIA | | | | | | | | | | | |
| 10 | 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* | |

Annotazioni

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.

** A fronte del contratto di locazione scaduto e non rinnovato si percepisce indennità di mancato rilascio.

**RELAZIONE SEMESTRALE DEL FONDO RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA
AL 30/06/2014
SITUAZIONE PATRIMONIALE**

| ATTIVITÀ | Situazione al 30 giugno 2014 | | 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 | 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 | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| A6. Titoli di capitale | | | | |
| A7. Titoli di debito | | | | |
| A8. Parti di OICR | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| 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 | 159.764.000 | 98,34% | 163.088.000 | 98,58% |
| B1. Immobili dati in locazione | 106.858.524 | 65,78% | 106.858.256 | 64,59% |
| B2. Immobili dati in locazione finanziaria | | | | |
| B3. Altri immobili | 52.905.476 | 32,56% | 56.229.744 | 33,99% |
| B4. Diritti reali immobiliari | | | | |
| C. CREDITI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| C1. Crediti acquistati per operazioni di cartolarizzazione | | | | |
| C2. Altri | | | | |
| D. DEPOSITI BANCARI | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| D1. A vista | | | | |
| D2. Altri | | | 0 | 0,00% |
| E. ALTRI BENI | 171.038 | 0,10% | 189.857 | 0,11% |
| E1. Oneri pluriennali | 171.038 | 0,10% | 189.857 | 0,11% |
| F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ | 1.624.495 | 1,00% | 1.548.787 | 0,94% |
| F1. Liquidità disponibile | 1.624.495 | 1,00% | 1.548.787 | 0,94% |
| F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare | | | | |
| F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare | | | | |
| G. ALTRE ATTIVITÀ | 902.593 | 0,56% | 615.236 | 0,37% |
| G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate | | | | |
| G2. Ratei e risconti attivi | 29.365 | 0,02% | 51.425 | 0,03% |
| G3. Risparmio di imposta | | | | |
| G4. Altre | 873.228 | 0,54% | 563.811 | 0,34% |
| TOTALE ATTIVITÀ | 162.462.126 | 100% | 165.441.880 | 100% |

| PASSIVITÀ E NETTO | Situazione al 30 giugno 2014 | Situazione a fine esercizio precedente |
|--|------------------------------|--|
| H. FINANZIAMENTI RICEVUTI | 101.040.000 | 101.040.000 |
| H1. Finanziamenti ipotecari | 101.040.000 | 101.040.000 |
| H2. Pronti contro termine passivi e operazioni assimilate | | |
| H3. Altri | | |
| I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | 9.881.691 | 8.780.771 |
| I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati | | |
| I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati | 9.881.691 | 8.780.771 |
| L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI | 0 | 0 |
| L1. Proventi da distribuire | | |
| L2. Altri debiti verso i partecipanti | | |
| M. ALTRE PASSIVITÀ | 656.860 | 688.919 |
| M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 32.528 | 0 |
| M1.1 Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati | 32.528 | 0 |
| M1.2 Abbuoni su provvigioni SGR deliberati da CdA | | |
| M2. Debiti di imposta | 78.167 | 33.544 |
| M3. Ratei e risconti passivi | 306.681 | 370.831 |
| M4. Altre | 239.484 | 284.544 |
| TOTALE PASSIVITÀ | 111.578.551 | 110.509.690 |
| VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO | 50.883.575 | 54.932.190 |
| Numero delle quote in circolazione | 5.120,000 | |
| Valore unitario delle quote | 9.938,198 | |

| | | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| N.A.V. DEL FONDO | 50.883.574,65 | | N° quote classe "A" | N° quote classe "B" |
| Numero delle quote in circolazione | 5.120,00 | | 4.800 | 320 |
| VALORE UNITARIO DELLE QUOTE | 9.938,198 | | | |
| - DI CUI: | Totale | Pro-quota | | |
| N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "A" | 30.530.144,79 | 6.360,447 | | |
| N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "B" | 20.353.429,86 | 63.604,468 | | |

SITUAZIONE REDDITUALE

| | Rendiconto al 30 giugno 2014 | | Situazione a fine esercizio precedente | |
|--|---------------------------------|------------|---|-----------|
| A. STRUMENTI FINANZIARI | - 2.255.751 | | 566.731 | |
| Strumenti finanziari non quotati | | | | |
| A1. PARTECIPAZIONI | 0 | | 0 | |
| A1.1 Dividendi e altri proventi | | | | |
| A1.2 Utili/perdite da realizzi | | | | |
| A1.3 Plus/Minusvalenze | | | | |
| A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI | 0 | | 0 | |
| A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi | | | | |
| A2.2 Utili/perdite da realizzi | | | | |
| A2.3 Plus/Minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari quotati | | | | |
| A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI | 0 | | 0 | |
| A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi | 0 | | | |
| A3.2 Utili/perdite da realizzi | 0 | | | |
| A3.3 Plus/Minusvalenze | | | | |
| Strumenti finanziari derivati | | | | |
| A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI | - 2.255.751 | | 566.731 | |
| A4.1 di copertura | -2.255.751 | | 566.731 | |
| A4.2 non di copertura | | | | |
| Risultato gestione strumenti finanziari | | -2.255.751 | | 566.731 |
| B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI | -600.529 | | 2.777.301 | |
| B1. Canoni di Locazione e altri proventi | 3.693.294 | | 7.657.599 | |
| B1.1 Canoni di locazione non finanz. | 3.693.294 | | 7.657.599 | |
| B1.2 Canoni di locazione finanz. | | | | |
| B2 Utili/perdite realizzate su immobili | | | | |
| B3 Plus/Minusvalenze | -3.395.124 | | -3.005.250 | |
| B4 Oneri per la gestione di beni immobili | -337.647 | | -754.534 | |
| B5 Ammortamenti | | | | |
| B6 Imposta Municipale Unica (ex Imposta Comunale sugli immobili) | -561.052 | | -1.120.514 | |
| Risultato gestione beni immobili | | -600.529 | | 2.777.301 |
| C. CREDITI | 0 | | 0 | |
| C1. Interessi attivi e proventi assimilati | 0 | | 0 | |
| C2. Incrementi/decrementi di valore | | | | |
| Risultato gestione crediti | | 0 | | 0 |
| D. DEPOSITI BANCARI | | 587 | | 0 |
| D1. Interessi attivi e proventi assimilati | 587 | | | |
| E. ALTRI BENI (da specificare) | 0 | | 0 | |
| Risultato gestione investimenti | | -2.855.693 | | 3.344.032 |
| F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI | 0 | | 0 | |
| F1. OPERAZIONI DI COPERTURA | 0 | | 0 | |
| F1.1 Risultati realizzati | | | | |
| F1.2 Risultati non realizzati | | | | |
| F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA | 0 | | 0 | |
| F2.1 Risultati realizzati | | | | |

| | | | | |
|---|-----------------|------------|-------------------|-----------|
| F2.2 Risultati non realizzati | | | | |
| F3. LIQUIDITÀ | 0 | | 0 | |
| F3.1 Risultati realizzati | | | | |
| F3.2 Risultati non realizzati | | | | |
| G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE | 0 | | 0 | |
| G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI P.C.T. E ASSIMILATE | | | | |
| G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI | | | | |
| Risultato lordo della gestione caratteristica | | -2.855.693 | | 3.344.032 |
| H. ONERI FINANZIARI | -558.807 | | -1.075.655 | |
| H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTO RICEVUTO | -558.807 | | -1.075.655 | |
| H1.1 su finanziamenti ipotecari | | | | |
| H1.2 su altri finanziamenti | -558.807 | | -1.075.655 | |
| H2. ALTRI ONERI FINANZIARI | | | 0 | |
| Risultato netto della gestione caratteristica | | -3.414.500 | | 2.268.377 |
| I. ONERI DI GESTIONE | -677.624 | | -1.336.417 | |
| I1. Provvigione di gestione SGR | -574.736 | | -1.149.472 | |
| di cui: | | | | |
| I1.1 Provv. Di Gestione SGR Cl. 'A' | -344.842 | | -689.683 | |
| I1.1 Provv. Di Gestione SGR Cl. 'B' | -229.894 | | -459.789 | |
| I1.1 Abbuoni su provv. di Gestione SGR Cl. 'A' | | | | |
| I1.1 Abbuoni su provv. di Gestione SGR Cl. 'B' | | | | |
| I2. Commissioni banca depositaria | -12.384 | | -26.860 | |
| I3. Oneri per esperti indipendenti | -14.256 | | -23.200 | |
| I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico | -6.300 | | -12.600 | |
| I5. Altri oneri di gestione | -69.948 | | -124.285 | |
| L. ALTRI RICAVI ED ONERI | 43.509 | | -25.866 | |
| L1. Interessi attivi su disponibilità liquide | | | | |
| L2. Altri ricavi | 63.397 | | 84.395 | |
| L3. Altri oneri | -19.887 | | -110.261 | |
| L4. Altri ricavi o oneri da arrotondamenti | -1 | | 0 | |
| Risultato della gestione prima delle imposte | | -4.048.615 | | 906.094 |
| M. IMPOSTE | 0 | | 0 | |
| M1. Imposta sostitutiva a carico dell'esercizio | | | | |
| M2. Imposta sostitutiva a credito dell'esercizio | | | | |
| M4. Altre imposte | | | | |
| Utile / (perdita) dell'esercizio | | -4.048.615 | | 906.094 |

| | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|
| UTILE / (PERDITA) DEL FONDO | -4.048.615,32 | | N° quote classe "A" | N° quote classe "B" |
| Numero delle quote in circolazione | 5.120,00 | | 4.800 | 320 |
| UTILE UNITARIO DELLE QUOTE | -790,745 | | | |
| - DI CUI: | Totale | Pro-quota | | |
| UTILE DEL FONDO PER QUOTA "A" | -2.429.169,19 | -506,08 | | |
| UTILE DEL FONDO PER QUOTA "B" | -1.619.446,13 | -5.060,77 | | |