

Comunicato stampa

**APPROVATO IL RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2013
DEL FONDO QUOTATO
“RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA”**

- **Il valore complessivo netto del Fondo ammonta a Euro 54.932.189,97**
- **Il valore della Quota di Classe A è pari a Euro 6.866,524**

Bolzano, 20 febbraio 2014 - Il Consiglio di Amministrazione di PensPlan Invest SGR S.p.A. (la “SGR” o la “Società”) ha approvato in data odierna il rendiconto di gestione al 31 dicembre 2013 del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso quotato “Risparmio Immobiliare Uno Energia” (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 2013 è stato positivo per un importo di Euro 906.094,25.

Tale risultato è riconducibile alla gestione caratteristica del Fondo. L’effetto negativo della valutazione degli immobili (i.e. minusvalenze non realizzate per Euro -3.005.250,00) è stato quasi interamente controbilanciato dall’effetto positivo derivante dalla valutazione “*mark to market*” dei contratti di copertura del rischio dei tassi di interesse (i.e. plusvalenza non realizzata per Euro 2.934.269,00).

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

Il valore complessivo netto del Fondo è passato da Euro 54.026.095,72 al 31 dicembre 2012 ad Euro 54.932.189,97 al 31 dicembre 2013.

Il valore unitario della quota di Classe A risulta pertanto pari ad Euro 6.866,524, in aumento rispetto al valore dell’anno precedente, pari ad Euro 6.753,262.

Il rendimento annuo del Fondo (calcolato con il metodo Dietz Modified) è pari a +1,68%.

Il tasso di rendimento interno annualizzato (IRR) del Fondo al 31 dicembre 2013 considerato dall’avvio della sua operatività è pari a -2,78%.

Nel periodo dal 31 dicembre 2012 al 31 dicembre 2013 non ci sono stati nuovi investimenti né disinvestimenti immobiliari.

La liquidità netta al 31 dicembre 2013 è pari ad Euro 1.548.787,00, mentre quella al 31 dicembre 2012 era pari ad Euro 850.356,00. Il saldo di liquidità al 31 dicembre 2013 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).

Al 31 dicembre 2013 l’ammontare dei prestiti assunti è pari a Euro 101.040.000,00 costituiti da un finanziamento ipotecario in pool, di cui la banca capofila è UniCredit Corporate Banking S.p.A. Tali finanziamenti sono stati destinati a suo tempo all’acquisto degli immobili del Fondo. La leva finanziaria al 31 dicembre 2013 è pari a 61,95%, superando dello 1,95% 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*” del Rendiconto di gestione del Fondo.



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

Ad integrazione delle informazioni sopra fornite si evidenzia la presenza di taluni rischi riconducibili ai rapporti di locazione in essere, descritti in dettaglio nel Rendiconto di gestione del Fondo.

Il Consiglio d'Amministrazione della SGR, sulla base dei dati economico-patrimoniali che emergono dal rendiconto 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 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 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 Situazione Reddittuale del Fondo al 31 dicembre 2013, rinviando per ogni dettaglio, inclusi gli eventi occorsi dopo la chiusura dell'esercizio del Fondo, al Rendiconto di gestione.

La versione integrale del Rendiconto di gestione è messa a disposizione presso la sede della SGR, di Borsa Italiana S.p.A., 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).

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 068700
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 per m ²	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
LOMBARDIA											
1	VIA C. BERUTO, 18 - MILANO	IMMOBILI COMMERCIALI	ante 1967	13.929,48	117,83	AFFITTO	30/06/2019 31/08/2017	COMMERCIALE	33.800.467,57	rientro bullet*	
2	VIA RISORGIMENTO, 182 - SESTO S. GIOVANNI	IMMOBILI COMMERCIALI	ante 1967	5.517,68	124,33	AFFITTO	30/06/2016	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	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	14.552,00	86,91	AFFITTO	31/12/2017 31/12/2019	COMMERCIALE	19.935.117,88	rientro bullet*	
MARCHE											
7	VIA G. BRUNO, 22 - ANCONA	IMMOBILI COMMERCIALI	1972	6.689,39	69,33	AFFITTO	30/06/2016	COMMERCIALE	6.841.786,48	rientro bullet*	
LAZIO											
8	VIALE TOR DI QUINTO ROMA	IMMOBILI COMMERCIALI	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	7.338,33	30,43	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	57,05	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.

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

SITUAZIONE PATRIMONIALE

ATTIVITÀ	Situazione al 31 dicembre 2013		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Comlessivo	In percentuale del totale attività	Valore Comlessivo	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	163.088.000	98,58%	165.873.000	98,47%
B1. Immobili dati in locazione	106.858.256	64,59%	111.912.135	66,44%
B2. Immobili dati in locazione finanziaria				
B3. Altri immobili	56.229.744	33,99%	53.960.865	32,03%
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				
E. ALTRI BENI	189.857	0,11%	227.808	0,14%
E1. Oneri pluriennali	189.857	0,11%	227.808	0,14%
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITÀ	1.548.787	0,94%	850.356	0,50%
F1. Liquidità disponibile	1.548.787	0,94%	850.356	0,50%
F2. Liquidità da ricevere per operazioni da regolare				
F3. Liquidità impegnata per operazioni da regolare				
G. ALTRE ATTIVITÀ	615.236	0,37%	1.498.391	0,89%
G1. Crediti per p.c.t. attivi e operazioni assimilate				
G2. Ratei e risconti attivi	51.425	0,03%	51.216	0,03%
G3. Risparmio di imposta				
G4. Altre	563.811	0,34%	1.447.175	0,86%
TOTALE ATTIVITÀ	165.441.880	100%	168.449.555	100%

PASSIVITÀ E NETTO	Situazione al 31 dicembre 2013	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	8.780.771	11.715.040
I1. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati quotati		
I2. Opzioni, premi o altri strumenti finanziari derivati non quotati	8.780.771	11.715.040
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	0	0
L1. Proventi da distribuire		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITÀ	688.919	1.668.419
M1. Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		
M1.1 Provvigioni ed oneri maturati e non liquidati		
M1.2 Abbuoni su provvigioni SGR deliberati da CdA		
M2. Debiti di imposta	33.544	0
M3. Ratei e risconti passivi	370.831	363.280
M4. Altre	284.544	1.305.139
TOTALE PASSIVITÀ	110.509.690	114.423.459
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	54.932.190	54.026.096
Numero delle quote in circolazione	5.120.000	
Valore unitario delle quote	10.728,943	

N.A.V. DEL FONDO	54.932.189,97		N° quote classe "A"	N° quote classe "B"
Numero delle quote in circolazione	5.120,00		4.800	320
VALORE UNITARIO DELLE QUOTE	10.728,943			
- DI CUI:	Totale	Pro-quota		
N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "A"	32.959.313,99	6.866,524		
N.A.V. DEL FONDO PER QUOTA "B"	21.972.875,98	68.665,237		

SITUAZIONE REDDITUALE

	Rendiconto al 31 dicembre 2013		Situazione a fine esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI	566.731		-4.885.056	
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1 Dividendi e altri proventi				
A1.2 Utili/perdite da realizzi				
A1.3 Plus/Minusvalenze				
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1 Interessi, dividendi e altri proventi				
A2.2 Utili/perdite da realizzi				
A2.3 Plus/Minusvalenze				
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1 Interessi, dividendi e altri proventi				
A3.2 Utili/perdite da realizzi				
A3.3 Plus/Minusvalenze				
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	566.731		-4.885.056	
A4.1 di copertura	566.731		-4.885.056	
A4.2 non di copertura				
Risultato gestione strumenti finanziari		566.731		-4.885.056
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	2.777.301		-2.780.907	
B1 Canoni di Locazione e altri proventi	7.657.599		9.379.437	
B1.1 Canoni di locazione non finanz.	7.657.599		9.379.437	
B1.2 Canoni di locazione finanz.				
B2 Utili/perdite realizzate su immobili				
B3 Plus/Minusvalenze	-3.005.250		-10.467.276	
B4 Oneri per la gestione di beni immobili	-754.534		-650.335	
B5 Ammortamenti				
B6 Imposta Municipale Unica (ex Imposta Comunale sugli immobili)	-1.120.514		-1.042.733	
Risultato gestione beni immobili		2.777.301		-2.780.907
C. CREDITI	0		0	
C1. interessi attivi e proventi assimilati				
C2. incrementi/decrementi di valore				
Risultato gestione crediti				
D. DEPOSITI BANCARI	0		0	
D1. interessi attivi e proventi assimilati				
E. ALTRI BENI (da specificare)	0		0	
E1..Proventi				
E2. Utile/perdita da realizzi				
E3. Plusvalenze/minusvalenze				
Risultato gestione investimenti		3.344.032		-7.665.963
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. LIQUIDITA'				
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		3.344.032		-7.665.963
H. ONERI FINANZIARI	-1.075.655		-2.092.788	
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTO RICEVUTO	-1.075.655		-2.092.788	
H1.1 su finanziamenti ipotecari				
H1.2 su altri finanziamenti	-1.075.655		-2.092.788	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	0		0	
Risultato netto della gestione caratteristica		2.268.377		-9.758.751
I. ONERI DI GESTIONE	-1.336.417		-1.395.494	
I1. Provvigione di gestione SGR	-1.149.472		-1.175.493	
di cui:				
I1.1 Provv. di Gestione SGR Cl. 'A'	-689.683		-705.296	
I1.2 Provv. di Gestione SGR Cl. 'B'	-459.789		-470.197	
I1.3 Abbuoni su provv. di Gestione SGR Cl. 'A'				
I1.4 Abbuoni su provv. di Gestione SGR Cl. 'B'				
I2. Commissioni banca depositaria	-26.860		-28.190	
I3. Oneri per esperti indipendenti	-23.200		-32.500	
I4. Spese pubblicazione prospetti e informativa al pubblico	-12.600		-17.935	
I5. Altri oneri di gestione	-124.285		-141.376	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI	-25.866		-1.278.418	
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide			3.728	
L2. Altri ricavi	84.395		4.434	
L3. Altri oneri	-110.261		-1.286.580	
Risultato della gestione prima della imposte		906.094		-12.432.663
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		906.094		-12.432.663

UTILE / (PERDITA) DEL FONDO	906.094,25		N° quote classe "A"	N° quote classe "B"
Numero delle quote in circolazione	5.120,00		4.800	320
UTILE UNITARIO DELLE QUOTE	176,972			
- DI CUI:	Totale	Pro-quota		
UTILE DEL FONDO PER QUOTA "A"	543.656,55	113,26		
UTILE DEL FONDO PER QUOTA "B"	362.437,70	1.132,62		