

RISPARMIO IMMOBILIARE
UNO ENERGIA

FIA Italiano Immobiliare di tipo Chiuso Quotato

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE
AL 30/09/2016

PensPlan Invest SGR S.p.A. (SGR - gestore autorizzato alla gestione di FIA - Fondi di Investimento Alternativi) ha sede legale a Bolzano, Via della Mostra,11/13; è iscritta all'albo delle SGR tenuto dalla Banca d'Italia con il n. 43 della sezione gestori di FIA ; il capitale sociale è di Euro 9.868.500, interamente versato; sottoposta alla direzione e coordinamento di Pensplan Centrum S.p.A. che detiene il 64,44% del capitale sociale.

Esponenti aziendali

Il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio Sindacale della SGR, a seguito del rinnovo degli organi sociali deliberato da parte dell'Assemblea dei Soci nell'adunanza del 2 luglio 2015, sono composti dai seguenti membri:

Consiglio di Amministrazione

Presidente	dott. Alessandro Tonina
Consiglieri	dott.ssa Laura Costa dott. Rainer Steger sig. Dario Bogni

Collegio sindacale

Presidente	dott. Johann Rieper
Sindaci effettivi	dott.ssa Silvia Arlanch dott. Gerhard Benedikter
Sindaci supplenti	dott.ssa Vincenza Bombelli dott. Dieter Plaschke

Società di revisione

Reconta Ernst & Young S.p.A.

Banca depositaria

Société Générale Securities Services S.p.A. (ex 2S Banca S.p.A.)

Esperto Indipendente

Key 2 Real S.r.l.

RESOCONTO INTERMEDIO DI GESTIONE AL 30/09/2016
DEL FIA ITALIANO (FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO) IMMOBILIARE DI
TIPO CHIUSO QUOTATO

"RISPARMIO IMMOBILIARE UNO ENERGIA"

INDICE

1. Premessa
2. Contesto macroeconomico e andamento del mercato immobiliare
3. Dati identificativi del FIA italiano
4. Gestione immobiliare e finanziaria nel trimestre
5. Altri eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre
6. Contenziosi legali (procedimenti giudiziari o arbitrali) e fiscali pendenti
7. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

1. Premessa

Il presente Resoconto intermedio di gestione al 30 settembre 2016 è stato redatto secondo le previsioni dell'art. 154-ter, comma 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza), applicabile ai FIA (Fondi di Investimento Alternativi) quotati su un mercato regolamentato ai sensi dell'art.103, comma 3, del Regolamento Consob n. 11971 del 1999 come successivamente modificato e integrato (Regolamento Emittenti).

2. Contesto macroeconomico e andamento del mercato immobiliare

Il contesto macroeconomico

Il Fondo Monetario Internazionale (FMI) nel World Economic Outlook, aggiornato ad ottobre 2016, ha ridotto la crescita economica globale al +3,1% (-0,1 punti) per l'anno in corso e al +3,4% (-0,1 punti) per il 2017, a causa della decisione della Gran Bretagna di uscire dalla Unione Europea (Brexit) e della più debole crescita attesa negli Stati Uniti. Questi sviluppi hanno dato maggiore pressione sui tassi di interesse verso il basso, visto che le attese per la politica monetaria sono di rimanere accomodante per un periodo più lungo.

In Europa la crescita è prevista a +1,7% nel 2016 e +1,5% nel 2017.

In linea con quanto sin qui commentato, i dati provenienti dall'Eurozona hanno evidenziato, nell'ultimo periodo, segnali di crescita modesta del ciclo economico. La stima di crescita del PIL nel II trimestre 2016 è stata pari a +0,3% (da +0,5% nel I trimestre 2016) e a +1,6% su base annua (da +1,7%), in linea con le previsioni degli analisti. Sorprendono in negativo i consumi privati di beni e servizi che crescono timidamente del +0,2% (+0,6% nel primo trimestre 2016).

Per l'Italia la crescita del PIL è modesta e con un debito pubblico in aumento. Le previsioni del FMI non vanno oltre il +0,8% (-0,2% rispetto alla previsione precedente di aprile) per l'anno in corso e il +0,9% nel 2017 (-0,2% rispetto alla previsione precedente).

Il mercato immobiliare

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate pubblicati a settembre 2016 il mercato immobiliare italiano risulta in crescita anche nel II trimestre 2016 per quanto riguarda il numero delle compravendite. Il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite risulta su base trimestrale positivo del 21,8%, superando il valore del trimestre precedente che era già in crescita del +17,3%. Si tratta di un dato in qualche misura in controtendenza, soprattutto per la sua intensità e per l'accelerazione che imprime alla dinamica tendenziale, rispetto alle informazioni sull'andamento complessivo dell'economia italiana e degli indici di fiducia di imprese e famiglie fornite recentemente dall'ISTAT. I fattori alla base di questo nuovo dato positivo, relativamente alla quantità scambiate nel mercato immobiliare italiano, sono da ricondursi soprattutto al permanere di tassi di interessi sui mutui particolarmente bassi e alla discesa dei prezzi nominali intervenuta negli ultimi trimestri.

L'aspetto caratterizzante di questo trimestre è la diffusione di incrementi delle compravendite a doppia cifra in tutti i segmenti del mercato; in alcuni casi (residenziale e pertinenze) superiore al 20% e, nel produttivo, prossimo al 30%; solo il segmento commerciale segna un leggero rallentamento in termini percentuali (+12,9%, a fronte del +14,5% del trimestre precedente). Il segmento residenziale, in particolare, con +22,9% fa registrare un nuovo massimo nella serie storica qui considerata, che ha inizio nel 2004. Questo notevole incremento, osservato anche nel I trimestre 2016 (+20,6%), sta riportando il mercato ai livelli di compravendita antecedenti alla seconda e pesante crisi del 2012.

Gli incrementi percentuali più significativi, rispetto al semestre precedente, si registrano soprattutto nell'ambito non residenziale, con il terziario (uffici ed istituti di credito) che passa da un timido +1,3% del primo trimestre 2016 ad un deciso +14,7% e il produttivo che quadruplica il +7% della scorsa rilevazione.

Nel settore terziario, a differenza dei precedenti trimestri, in cui si ravvisavano tassi di variazione piuttosto difforni tra le aree del paese, nel II trimestre del 2016, le variazioni risultano ovunque positive. Dopo quattro trimestri di cali consecutivi, è l'area del Sud a evidenziare il tasso di rialzo più elevato, +20,9%, seguita dal Nord che, con un recupero del 13,7%, migliora il risultato del trimestre precedente (era +4,5%), e infine dal Centro dove la crescita degli scambi è dell'11,6%, dato che inverte la tendenza dell'ultimo trimestre, quando si era registrato un calo dell'1,1%.

Variazione percentuale trimestrale delle compravendite rispetto all'anno precedente in Italia

Settori	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016
Residenziale	8,2%	10,8%	9,4%	20,6%	22,9%
Terziario	-3,7%	0,9%	0,9%	1,3%	14,7%
Commerciale	10,4%	7,3%	-2,8%	14,5%	12,9%
Produttivo	-8,0%	2,2%	-1,3%	7,0%	28,7%
Totale	6,8%	8,8%	6,2%	17,3%	21,8%

Fonte: Agenzia del Territorio, dati settembre 2016

Numero di compravendite di immobili negli ultimi 15 anni in Italia

Anni	Residenziale	Non residenziale	Complessivo
2001	681.264	74.731	755.995
2002	761.522	102.404	863.926
2003	762.086	79.379	841.465
2004	804.126	85.877	890.003
2005	833.350	88.757	922.107
2006	845.051	86.111	931.162
2007	806.225	83.034	889.259
2008	686.587	72.599	759.186
2009	609.145	66.007	675.152
2010	611.878	63.170	675.048
2011	598.224	61.845	660.069
2012	444.018	46.925	490.943
2013	403.124	43.056	446.180
2014	417.524	44.352	461.876
2015	444.636	44.319	488.955

Fonte: Agenzia del Territorio, integrato con dati marzo 2016

Dall'altro lato, i prezzi quest'anno continueranno nella loro fase di assestamento (-1,4% nel residenziale; -2,0% per gli uffici e -1,6% per i negozi). E' inoltre da ritenersi ancora rimandata la fase di adeguamento delle quotazioni all'incremento degli acquisti che in passato si riscontrava nel giro di un paio di anni. Contenuti rialzi dei valori sono prevedibili solo dal 2018 in poi, con l'eccezione di alcune grandi città, in prima linea Milano che sta ormai da tempo anticipando i tempi del ciclo immobiliare, ma anche Firenze e Venezia dove la domanda di investimento è più forte.

L'eccesso di offerta sul mercato associato alle esigenze di alienazione delle garanzie immobiliari in capo al sistema bancario finiscono per essere fattori di contrasto al dinamismo che scaturisce dalla ripresa delle transazioni con una conseguente compressione delle prospettive di rivalutazione dei valori. Una dinamica alimentata anche dalla diminuzione del numero di famiglie potenzialmente interessate all'acquisto di una casa, che secondo una indagine di Nomisma sono passati da oltre un milione l'anno scorso a 850.000 nell'ultimo sondaggio.

A completare lo scenario ci sono da registrare la diminuzione sia dei tempi medi di vendita (da 8,1 a 7,5 mesi in media per le abitazioni usate) sia degli sconti in fase di trattativa, che restano però comunque elevati (intorno al 15%).

Variazione percentuale semestrale dei prezzi correnti degli immobili

	I Semestre 2013	I Semestre 2014	I Semestre 2015	I Semestre 2016
Abitazioni nuove	-2,9%	-2,2%	-1,0%	-0,7%
Abitazioni usate	-3,2%	-2,6%	-1,4%	-0,8%
Uffici	-3,3%	-2,7%	-1,8%	-1,2%
Negozi	-2,5%	-2,5%	-1,2%	-0,9%

Fonte: Nomisma, dati luglio 2016

Previsione delle variazioni percentuali annuali dei prezzi nelle 13 grandi città:

	2016	2017	2018
Abitazioni	-1,4%	-0,1%	0,9%
Uffici	-2,0%	-0,8%	0,1%
Negozi	-1,6%	-0,4%	0,4%

Fonte: Nomisma, dati luglio 2016.

3. Dati identificativi del FIA italiano

Il FIA Italiano denominato "Risparmio Immobiliare Uno Energia - Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito, il "FIA") è un fondo immobiliare di tipo chiuso quotato, istituito ai sensi dell'articolo 12 bis del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 maggio 1999, n. 228, ora sostituito dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30.

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, con propria delibera, ha istituito il FIA e il relativo regolamento di gestione (di seguito il "Regolamento") in data 29 settembre 2005, approvato dalla Banca d'Italia in data 28 giugno 2006, con nota n. 743517. Il Regolamento vigente è stato da ultimo modificato con testo approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 0353772/11 del 22 aprile 2011 ed è stato soggetto successivamente a modifiche richieste da mutamenti di legge, che sono entrate in vigore in data 1° aprile 2016.

La durata del FIA è fissata, salvo in caso di liquidazione anticipata di cui al paragrafo 23 del Regolamento, in dodici anni a decorrere dalla data di approvazione del Regolamento da parte di Banca d'Italia, con scadenza al 31 dicembre successivo al compimento del dodicesimo anno.

Il Regolamento prevede l'emissione di due classi di quote di partecipazione (Quote di Classe A e Quote di Classe B) che attribuiscono ai possessori delle stesse i diritti indicati nel Regolamento stesso. Le Quote di Classe A sono destinate a un pubblico indistinto e hanno valore nominale pari a Euro 10.000,000 mentre le Quote di Classe B sono riservate esclusivamente ad Investitori Professionali e hanno valore nominale pari ad Euro 100.000,000.

La seguente tabella riporta i principali dati descrittivi del FIA:

Tipologia di patrimonio immobiliare	Immobili prevalentemente ad uso ufficio/direzionale
Esperto indipendente	Key 2 Real S.r.l.
Fiscalità	Fiscalità prevista per tali strumenti finanziari come da D.L. 351/2001 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni nella Legge del 23 novembre 2001 n. 410 e successive modifiche, da D.L. n. 112/2008, D.L. n. 78/2010 e D.L. n. 70/2011
Quotazione	Mercato di quotazione MIV, Segmento FIA Chiusi di Borsa Italiana S.p.A., negoziazione dal 07 agosto 2009
Valore iniziale complessivo netto	€ 80.000.000
Numero quote emesse Classe A	4.800
Valore nominale delle quote	€ 10.000,000
Numero quote emesse Classe B	320
Valore nominale delle quote	€ 100.000,000
Valore complessivo netto del FIA al 30.06.2016	€ 29.432.131
Valore unitario delle quote al 30.06.2016 Classe A	€ 3.679,016
Valore unitario delle quote al 30.06.2016 Classe B	€ 36.790,163

4. Gestione immobiliare e finanziaria nel trimestre di riferimento

Gestione immobiliare

Il patrimonio del FIA alla data di riferimento del Resoconto intermedio di gestione (30.09.2016) è costituito da n. 9 immobili del valore certificato da parte dell'Esperto Indipendente Key 2 Real s.r.l., alla data del 30.06.2016 pari a Euro 110.570.000.

Nel corso del terzo trimestre 2016 non sono avvenute variazioni del numero degli immobili di proprietà del FIA. L'attività della SGR è stata, principalmente, rivolta alla conservazione e valorizzazione del portafoglio immobiliare acquisito.

Nello specifico per il trimestre in considerazione si segnalano i seguenti principali interventi:

Sesto San Giovanni, via Risorgimento 182:

è stata conclusa l'attività di progettazione finalizzata alla riqualificazione del cespite per la sua successiva messa a reddito e commercializzazione. E' inoltre in fase di preparazione la gara d'appalto per le opere di valorizzazione.

Pisa, via Andrea Pisano 120:

sono terminati i lavori per la verifica e parziale sostituzione dei serramenti.

In base a quanto previsto dal contratto di locazione, gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico del Fondo.

Tivoli, viale Mazzini 8:

la SGR ha provveduto a selezionare l'agenzia immobiliare che curerà le attività di ricerca di nuovi conduttori per gli spazi ancora sfitti.

Altre informazioni:

Non si riscontrano casi di morosità nei pagamenti dei canoni di locazione relativi agli immobili di proprietà del FIA.

Gestione mobiliare

L'esubero temporaneo di liquidità è stato impiegato in depositi su conto correnti bancari, conformemente a quanto previsto dall'articolo 9.4 del Regolamento del FIA.

Strumenti finanziari derivati di copertura

Durante il trimestre di riferimento non sono stati modificati i tre contratti di interest rate swap in essere, i quali coprono dal rischio tasso di interesse il 78,5% dei finanziamenti ipotecari contratti.

5. Altri eventi di particolare importanza verificatisi nel trimestre di riferimento

La SGR ha provveduto a sostituire l'operatore per il meccanismo di stoccaggio centralizzato delle informazioni regolamentate con effetti dal 1 settembre 2016. Le informazioni regolamentate comunicate a partire da tale data sono consultabili sul sito internet www.emarketstorage.com gestito da BIT Market Services S.p.A..

6. Contenziosi legali (procedimenti giudiziari o arbitrali) e fiscali pendenti

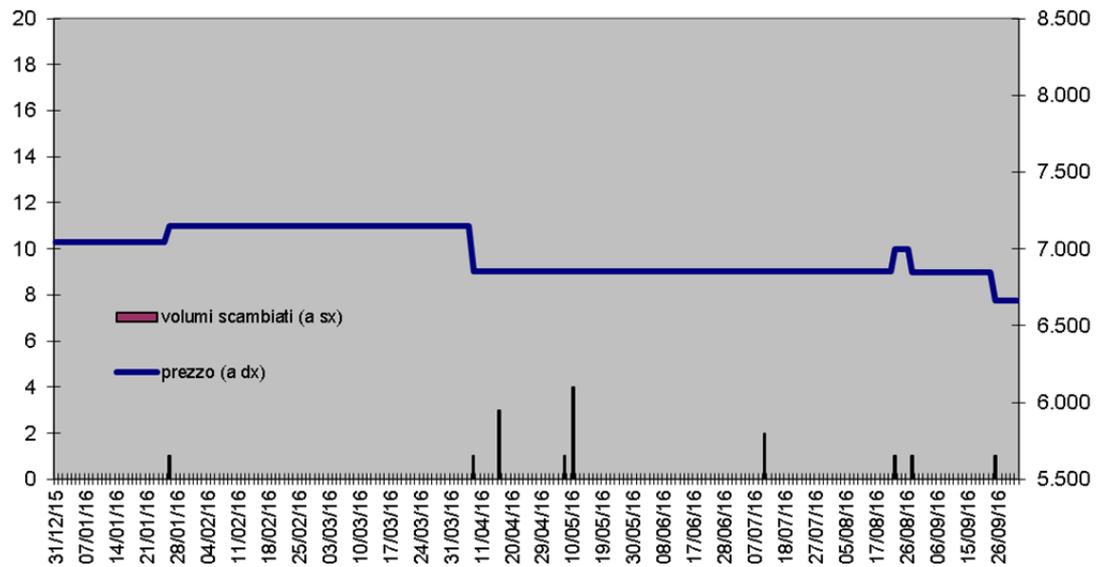
Con riferimento ai contenziosi fiscali in atto per l'imposta di registro riguardante l'immobile situato a Livorno, via Scali d'Azeglio n. 44, e l'indetraibilità dell'IVA sull'acquisto di immobili, la SGR seguirà con attenzione l'iter dei ricorsi presentati presso la Corte Suprema di Cassazione, di cui si è in attesa della fissazione dell'udienza di discussione, relativamente alle sentenze delle Commissioni Tributarie di secondo grado di Trento e Bolzano. Si ricorda comunque che le maggiori imposte e sanzioni accertate dall'Agenzia delle Entrate sono già state imputate per competenza nell'esercizio 2012 e che il relativo pagamento si è concluso nell'esercizio 2013 (per maggiori dettagli vedasi Rendiconto al 31 dicembre 2012).

Inoltre si segnala che è stato notificato alla SGR da parte di un subfornitore un atto di pignoramento presso terzi per un importo di € 57.733, che la SGR ha prontamente contestato.

Infine è stato notificato alla SGR un decreto ingiuntivo per l'importo di € 11.767 afferente crediti contestati a fornitori, relativamente ai quali la SGR ha attivato relativo procedimento di opposizione.

7. Andamento del valore della quota nel mercato di riferimento

Andamento quotazioni da inizio anno



Nei primi nove mesi del 2016 il prezzo, al quale le quote del FIA sono state scambiate in borsa, oscilla tra un minimo di Euro 6.660 ad un massimo di Euro 7.150, chiudendo il periodo a Euro 6.660. Il volume medio giornaliero scambiato nell'ultimo trimestre corrisponde a 0,08 quote.

Bolzano, li 28 ottobre 2016

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente
 Alessandro Tonina