



"FONDO SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2016 RELAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Il Fondo "Scoiattolo" (Il "**Fondo Scoiattolo**" o, più semplicemente, il "**Fondo**") è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, partecipato esclusivamente dalla Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali (di seguito "**CNPR**" o l'"**Apportante**"), istituito e gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. ("**BNPP REIM**" ovvero la "**SGR**"); ai sensi del Regolamento di Gestione, così come modificato con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 28 luglio 2015, l'obiettivo del Fondo è la valorizzazione e dismissione, in un orizzonte temporale di 14 anni, del portafoglio immobiliare apportato da CNPR. Il Fondo, è stato costituito il 21 dicembre 2011, tramite apporto di immobili prevalentemente locati e contribuzione in denaro, da parte della CNPR, prevedendo l'emissione di quote di Classe A e B.

In data 21 dicembre 2011 è stato effettuato da parte di CNPR il primo apporto di immobili nel Fondo per un valore pari ad Euro 435.500.000 e liquidità integrativa pari ad Euro 750.000. In tale data, la SGR ha sottoscritto una quota di classe A del valore di Euro 50.000 e sono state emesse a favore dell'apportante 8.724 quote di classe A ed una di classe B ciascuna del valore nominale di Euro 50.000 per un valore complessivo pari ad Euro 436.300.000. In data 15 maggio 2012 sono state emesse 1.175 quote di classe A ciascuna del valore nominale di Euro 52.485,705 (corrispondente al valore della quota del comparto al 31 dicembre 2011) per un valore complessivo di apporto pari ad Euro 61.670.703,38, di cui Euro 61.581.850 in natura ed Euro 88.853,38 di liquidità integrativa. Successivamente, nel corso del 2013 sono stati effettuati due ulteriori apporti, e precisamente in data 24 luglio 2013 sono stati apportati al Fondo immobili per Euro 10.079.759,90 e liquidità integrativa per Euro 17.545,45 per un valore complessivo di apporto pari ad Euro 10.097.305,35 e contestuale emissione di 201 quote di classe A del valore nominale di Euro 50.235,35; in data 8 ottobre 2013 è stato apportato l'immobile di via Pestalozzi per un valore complessivo pari ad Euro 11.241.756 di cui Euro 11.199.733,22 pari al valore dell'immobile ed Euro 42.022,78 come liquidità integrativa e contestualmente sono state emesse 230 quote del valore nominale di Euro 48.877,20. Infine, in data 25 marzo 2014 è stato apportato al Fondo l'immobile sito in Roma, Via Sicilia per un valore pari ad Euro 20.240.000 e liquidità integrativa per Euro 17.481,35; sono state emesse 425 quote del valore nominale di Euro 47.644,66 per un valore complessivo di apporto pari ad Euro 20.257.481,35. Il patrimonio apportato è costituito da 44 edifici per un valore di apporto complessivo pari ad Euro 539.567.246,08, di cui Euro 538.601.343,12 in immobili ed Euro 965.902,96 a titolo di liquidità integrativa.

Il valore degli immobili apportati è stato valutato da Praxi S.p.A., ai sensi dell'art. 12 bis, comma 3, lett. B), del D.M. 228/1999.

Al 31 dicembre 2016 il valore di ciascuna delle 10.757 quote, di cui 10.756 di Classe A e 1 di Classe B, è pari a Euro 39.013,190 (al 31 dicembre 2015 era pari ad Euro 41.865,642), in diminuzione del 6,8% rispetto al valore alla chiusura dell'esercizio precedente.

Alla stessa data il valore complessivo netto del Fondo risulta pari a Euro 419.664.888 (al 31 dicembre 2015 Euro 450.348.711), di cui Euro 419.625.875 per le quote di classe A, Euro 39.013 per le quote di Classe B. Le attività assommano ad Euro 427.830.839 (al 31 dicembre 2015 Euro 460.399.164).

L'esercizio chiude con una perdita complessiva di Euro 26.047.556 (al 31 dicembre 2015, su base annua, la perdita è stata pari ad Euro 46.449.485), di cui Euro 26.045.135 di competenza delle quote di Classe A e Euro 2.421 di competenza delle quote di Classe B (al 31 dicembre 2015 rispettivamente Euro 46.445.167 ed Euro 4.318). La perdita recepisce minusvalenze da valutazione per Euro 21.312.115 (al 31 dicembre 2015 minusvalenze di Euro 33.545.797); il risultato gestionale risulta essere quindi negativo per Euro 20.507.909 (al 31 dicembre 2015 negativo, su base annuo, per Euro 33.151.201).

Descrizione dell'Operazione

Come anticipato nel corso del presente documento, Il Fondo Scoiattolo è un fondo immobiliare di diritto italiano di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati costituito da BNPP REIM, con la CNPR come unico quotista, e nasce con l'obiettivo di gestire, valorizzare e dismettere il patrimonio immobiliare (a prevalente destinazione residenziale) conferito dell'Apportante.

CNPR, con Bando di Gara pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea del 31 maggio 2011, ha avviato la procedura per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio cui conferire l'incarico di istituire e gestire un fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati di cui all'art. 1, comma 1, lett. h), del DM n. 228/99.

A seguito del processo competitivo, con delibera del Consiglio di Amministrazione di CNPR del 16 settembre 2011, BNP Paribas REIM SGR p.A. è risultata aggiudicataria della gara ed in data 10 novembre 2011 è stato sottoscritto accordo quadro tra le parti.

Il Fondo è stato istituito, ai sensi del D.Lgs. 24.2.1998 n. 58 e degli artt. 12-bis e 15 del D.M. 24 maggio 1999 n. 228, con delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 ottobre 2011.

Il patrimonio immobiliare inizialmente apportato dalla CNPR era costituito da circa 1.700 unità immobiliari, prevalentemente a destinazione residenziale (90% del valore complessivo del patrimonio apportato), facenti parte di 44 complessi immobiliari localizzati per lo più a Roma (65% delle consistenze complessivamente apportate) e per la restante parte a Brindisi, Bergamo, Cusago, Pescara, L'Aquila, Reggio Emilia, Piacenza, Messina, Modena e Firenze.

Il processo di dismissione avviato dalla SGR, di durata inizialmente prevista pari a 5 anni, prevede la suddivisione dell'intero patrimonio del Fondo in cinque lotti di vendita/intervento a seconda delle caratteristiche, della *location* e del periodo di conferimento dei singoli immobili. L'attività di dismissione dei primi tre lotti (a partire dall'anno 2013) è stata avviata da tempo ed è a tutt'oggi in corso; al contempo, nel corso dell'anno è partita la vendita agli inquilini di uno degli immobili del quarto lotto (Roma, via Colleverde 26/34) e, per quanto concerne gli altri immobili facenti parte del medesimo lotto, sono state approfondite le analisi e gli studi di fattibilità prodromici all'avvio dell'attività di valorizzazione e vendita frazionata degli immobili, anche valutando l'opportunità di *partnership* con operatori di mercato. In aggiunta, con diverso grado di avanzamento, sono proseguite le iniziative a riconversione e sviluppo dei tre immobili principali costituenti il quinto lotto.

Relativamente alla vendita frazionata delle unità immobiliari in Portafoglio e coerentemente con quanto previsto nel *Disciplinare di Vendita*, ai titolari legittimi di un contratto di locazione (ove persone fisiche) nonché ai soggetti che occupano le unità immobiliari in virtù di un contratto scaduto, è offerta l'opportunità di acquistare, a condizioni vantaggiose (sconto del 20% rispetto al valore di mercato), l'unità immobiliare da loro condotta in locazione e/o locata con indennità di occupazione.

All'avvio dell'operatività del Fondo, le attività di *due diligence*, *property*, *facility* e *advisory* alle vendite sono state inizialmente affidate alla società REAG S.p.A.; successivamente, con decorrenza dal 1 marzo 2015, sono stati consensualmente risolti i relativi contratti e l'attività

di *property management* e *sales support* è stata affidata alla società BNP Paribas Real Estate Property Management Italy s.r.l..

Nel corso dell'anno è stata svolta una procedura di selezione al fine di individuare un nuovo soggetto a cui affidare sia l'attività di *property management* che di *advisory* relativa al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo; al termine di tale processo la miglior offerta, sia dal punto di vista dei requisiti tecnico-commerciali che dal punto di vista economico, è risultata essere quella presentata da Abaco Team s.r.l. e Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.

In ragione di ciò, sono stati sottoscritti due nuovi contratti di *property management* ed *advisory* con durata triennale a decorrere dal mese di gennaio 2017.

Alla data del 31 dicembre 2016, la composizione dei quotisti è quella qui di seguito indicata:

	classe A	classe B
CNPR	99,99%	100,0%
BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.	0,01%	

LO SCENARIO MACROECONOMICO

La ripresa dell'economia della Zona Euro ha mostrato di resistere agli shock esterni e imprevisti. La domanda domestica, il fattore chiave per la crescita degli ultimi anni, dovrebbe rallentare nel 2017, in una situazione, tuttavia, di inflazione più elevata e minore rigore fiscale. Le politiche fiscali potrebbero stimolare maggiormente la crescita di quanto ad oggi previsto, migliorando le previsioni globali. Dall'altra parte, l'impatto della cd. "Brexit" e il rallentamento, da parte della BCE, della politica di acquisto di titoli di Stato potrebbero avere un impatto negativo maggiore rispetto a quanto ipotizzato oggi.

In Italia, in una situazione di diminuzione della crescita economica, di rallentamento dell'aumento dei salari e dell'occupazione, i consumi resteranno su livelli bassi. Le tensioni sul sistema bancario potrebbero impattare negativamente sulla crescita del credito e, pertanto, degli investimenti.

Tabella 1 – Indicatori economici dell'Italia

	2014	2015	2016	2017 (p)	2018 (p)
PIL	0.2%	0.6%	0.8%	0.4%	0.7%
PIL (Zona Euro)	1.2%	1.9%	1.6%	1.2%	1.5%
Consumi privati	0.4%	1.5%	1.2%	0.4%	0.8%
Consumi pubblici	-0.9%	-0.6%	0.7%	0.2%	0.1%
Inflazione	0.2%	0.1%	-0.1%	0.9%	1.0%
Occupazione	0.3%	0.6%	1.4%	0.7%	0.9%
Disoccupazione	12.7%	11.9%	11.4%	11.2%	10.8%
Deficit pubblico	-3.0%	-2.6%	-2.5%	-2.6%	-2.6%
Debito pubblico	132.5%	132.7%	133.1%	133.9%	134.9%
Tassi d'interesse (10 anni)	1.9%	1.6%	2.1%	2.5%	3.0%
Spread vs. Bund	134	95	175	180	180

Fonte: BNP Paribas Research (Novembre 2016)

L'impatto del referendum costituzionale è stato meno negativo di quanto ipotizzato, ma il nuovo governo potrebbe avere meno slancio per continuare le riforme in vista della scadenza naturale delle Camere nel 2018.¹

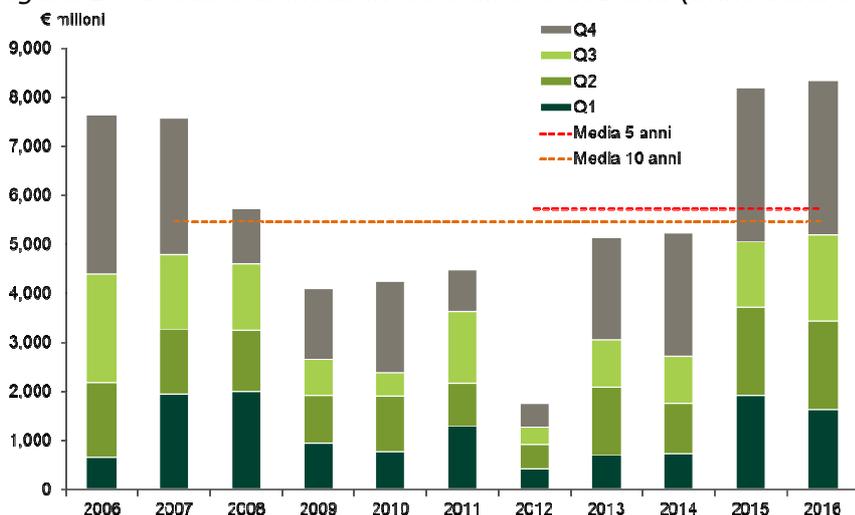
ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Il volume delle transazioni registrate a fine settembre 2016 si è attestato a 5,3 miliardi di euro, in linea (+3%) rispetto allo stesso periodo del 2015. Al netto della transazione atipica di Porta

¹ BNP Paribas Research

Nuova a Milano che nel 2015 ha gonfiato i valori di quasi un miliardo di euro, il mercato ha fatto registrare un balzo del 27%, risultando il periodo migliore (9 mesi) da dieci anni a questa parte. Nell'ultimo trimestre del 2015 erano state concluse operazioni immobiliari per 3,1 miliardi di euro, un livello che sembrava difficile da replicare. Tuttavia, i primi dati che emergono sono di un volume transato di 3,2 miliardi di euro, spingendo il totale per il 2016 a 8,3 miliardi di euro, +2% rispetto al 2015.²

Figura 1 – Volume di investimento diretto in Italia (immobiliare di impresa)

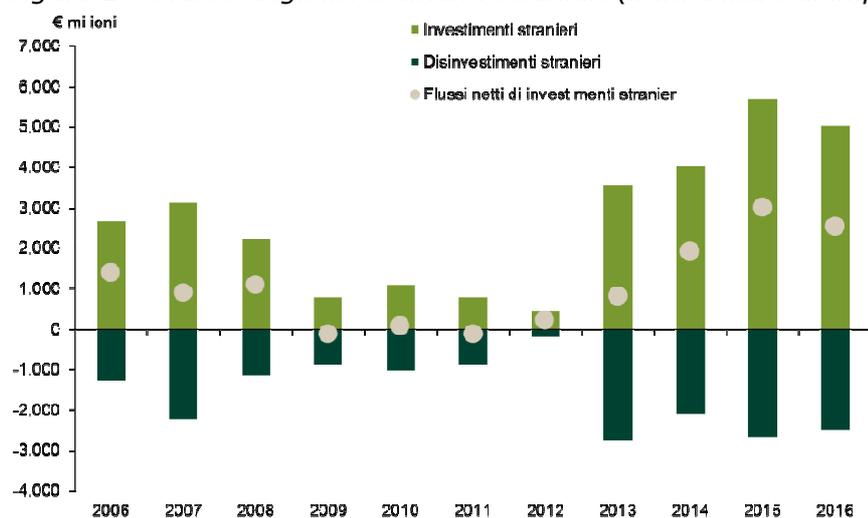


Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

In particolare, è da segnalare nell'ultimo trimestre l'operazione di "sale-and-leaseback" di Banca Intesa per un valore di circa 500 milioni di Euro; in totale, gli istituti bancari, in qualità di venditori, hanno movimentato il mercato per 1 miliardo di Euro.

La situazione in termini di nazionalità vede il mercato ancora dominato dagli operatori stranieri, che tuttavia dal 70% sono scesi a rappresentare il 60% del volume delle transazioni.

Figura 2 – Flusso degli investimenti stranieri (immobiliare di impresa)



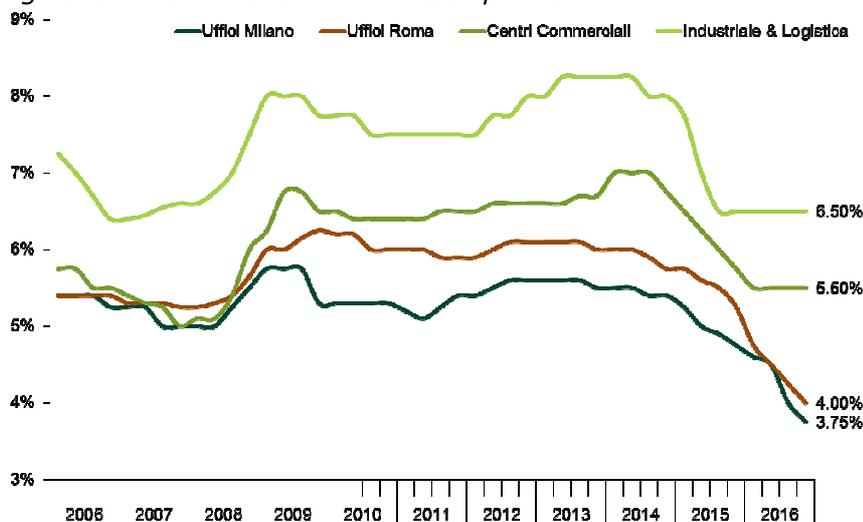
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

In un clima di incertezza economica globale, il mercato immobiliare del Vecchio continente continua a essere interessato da importanti flussi di liquidità in ingresso; di questo stanno traendo beneficio tutti i principali Paesi dell'Eurozona, compresa l'Italia. L'ingresso di liquidità ha spinto i rendimenti su valori molto bassi rispetto al ciclo precedente; in particolare, per il mercato italiano, i rendimenti prime per uffici a Milano hanno raggiunto il 4% netto, soglia

² BNP Paribas Real Estate Research

estremamente bassa e inusuale per il mercato dello Stivale. Se si raffrontano questi rendimenti con i BTP a 10 anni, tuttavia, risulta un premio di rischio tra i 200 e i 300 punti base.³

Figura 3 – Rendimenti iniziali netti "prime"



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Quanto tempo durerà questo momento di favore per il mattone italiano? Al momento, l'attività degli investitori continua a rimanere sostenuta. Nel 2016 si sono registrate 21 transazioni superiori ai 100 milioni di Euro. Di queste, oltre la sopra citata di Banca Intesa, vi è la vendita del portafoglio 'Great Beauty' a Roma da parte di Unicredit a Morgan Stanley, la vendita del Palazzo della Lupa a Milano da parte di Ream Sgr a Hines e la cessione della sede del Sole 24 Ore a Milano ad AXA REIM. Queste transazioni sono degli esempi di operazioni *core* su prodotti di qualità nei centri storici delle principali città immobiliari italiane.

Da segnalare anche alcune transazioni su prodotti *core* fuori dai centri storici di Milano e Roma, dove lo *standing* del conduttore ha attirato l'interesse degli investitori. A Roma, in Via Cola di Rienzo, il braccio immobiliare della Bank of Montreal ha comprato l'immobile occupato da Coin per circa 85 milioni di Euro, a Milano, invece, è stata acquistata da Amundi la sede di L'Oréal in Via Primaticcio per circa 65 milioni di Euro.

Queste operazioni riflettono la situazione generale del mercato italiano, caratterizzata da una scarsità di prodotto *core* per cui gli investitori guardano con interesse immobili posizionati nelle aree meno centrali ma con conduttori *core*. I rendimenti, pertanto, risultano spinti ulteriormente al ribasso e rendono interessante realizzare operazioni *value-added*, caratterizzate da rischio maggiore; per esempio l'immobile di Milano, Piazza Cordusio 2 venduto sfitto da Sorgente a Hines per 130 milioni di Euro per il quale è previsto un intenso processo di ristrutturazione prima della commercializzazione per individuare un conduttore.

Sul panorama immobiliare italiano si sono affacciati operatori con diversi profili di rischio che stanno guardando tutte le tipologie di investimento, incluse *asset class* diverse rispetto al passato come l'alberghiero (soprattutto a Roma), il commerciale (con particolare attenzione per l'*in-town retail*) e la logistica. Queste ultime due tipologie hanno fatto registrare rispettivamente un incremento nel volume transato del 32% e dell'81%, in confronto al 2015. Il segmento uffici, tuttavia, continua a far registrare un forte interesse da parte degli investitori (46% del volume transato), in aumento del 16% rispetto allo stesso periodo del 2015.

Per il futuro, le nuove tendenze in atto a livello di politiche monetarie negli Usa e in Europa dovrebbero tradursi in una risalita dei rendimenti, riportando i valori degli immobili più in linea con i fondamentali dell'economia italiana. Dal punto di vista dei volumi di investimento, data la prevalenza degli investitori stranieri sul mercato domestico, non si dovrebbe assistere a una ripetizione di quanto successo nel 2012, ossia un congelamento del mercato. Al contrario, gli investitori *core* potrebbero valutare il mercato troppo pericoloso e aspettare le elezioni del

³ BNP Paribas Real Estate Research

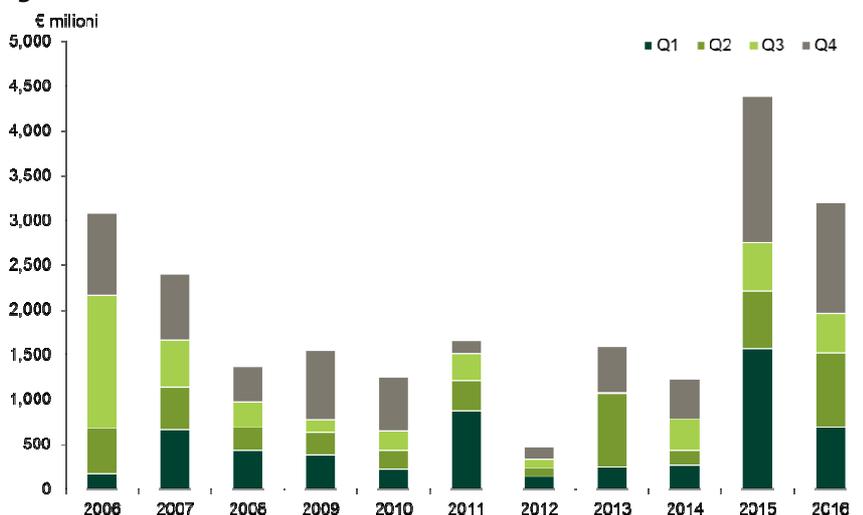
2018, mentre quelli opportunistici potrebbero trovare nuove opportunità, continuando a movimentare il mercato.⁴

Il mercato degli investimenti – Milano

Con circa 3 miliardi di Euro di investimenti, il mercato milanese si conferma essere la piazza principale italiana. Il volume raggiunto è stato inferiore rispetto a quello del 2015, ma ben superiore rispetto alla media. La città rimane la porta di ingresso per gli investitori stranieri e mostra una liquidità che non si ritrova in altre città italiane.

Gli uffici rappresentano il 76% delle transazioni. In questo segmento, le due transazioni più significative sono state l'acquisto dell'immobile in Via Monte Rosa 91 per circa € 220 milioni da parte di AXA e il Palazzo della Lupa da parte di Hines. Quest'ultima transazione, in particolare, ha fatto registrare un rendimento netto molto basso, ben al di sotto del 4%. Nel segmento retail, l'unica transazione superiore ai 100 milioni di Euro registrata ha riguardato l'immobile in Via Monte Napoleone 15 per circa € 120 milioni da parte del Gruppo Max Mara. L'interesse degli investitori, infatti, si sta spostando su questo segmento di mercato, l'high-street retail. Si registra una forte domanda, ma non vi è al momento un'offerta corrispondente.⁵

Figura 4 – Investimenti a Milano



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

In via generale, la forte domanda, in particolare di prodotti *prime*, combinata con la scarsità di prodotto spingono ancora al ribasso i rendimenti netti iniziali che si attestano ora al 3,75% nel CBD.

Milano si sta affermando come una piazza europea importante dove la competizione per gli immobili *prime* è molto elevata; questa mantiene una forte pressione al ribasso sui rendimenti. Questo mostra come la piazza di Milano venga vista con interesse e sicura.

Il mercato degli investimenti – Roma

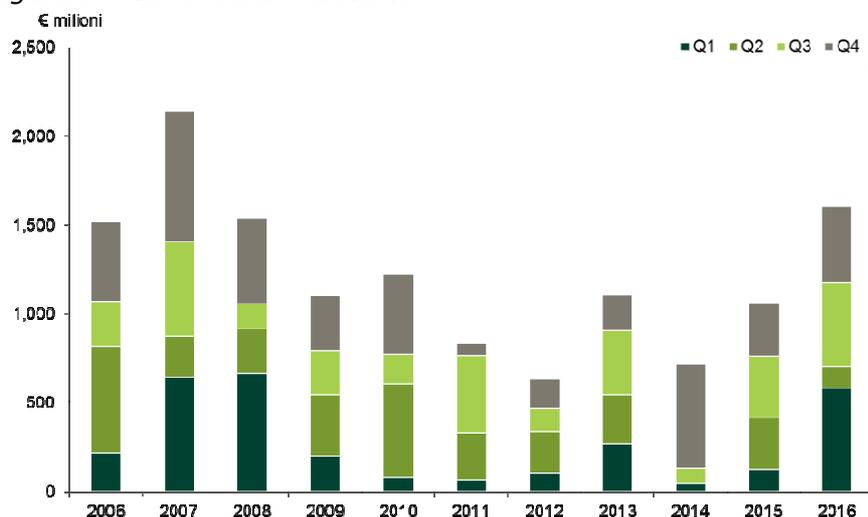
Il mercato degli investimenti romano ha registrato € 1.606 milioni di transazioni, un volume superiore del 51% rispetto al 2015. Questo livello è stato raggiunto grazie ad alcune importanti transazioni come il portafoglio Great Beauty, tre immobili ad uso uffici *core* nel centro storico venduti per circa € 220 milioni, e il Market Central Da Vinci per circa € 210 milioni. Entrambe le transazioni sono state effettuate a rendimenti impliciti piuttosto ridotti.

⁴ BNP Paribas Real Estate Research

⁵ BNP Paribas Real Estate Research

Rispetto al 2015, si sono registrate un maggior numero di operazioni e si è osservato un maggior interesse da parte degli investitori. Tuttavia, la difficoltà di trovare il prodotto adeguato risulta essere più elevata rispetto a Milano. E' da segnalare la transazione dell'immobile in Piazza Augusto Imperatore per il quale è in discussione una riconversione in hotel. Questa operazione, accompagnata dalla ristrutturazione della piazza e del mausoleo ne permetterebbe una sua valorizzazione.

Figura 5 – Investimenti a Roma



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Contrariamente ad altri anni, le transazioni nel segmento alberghiero sono state inferiori ai 100 milioni di Euro, relative principalmente soltanto all'hotel Aldrovandi Villa Borghese. Nel primo trimestre, è stato compravenduto l'immobile ad uso uffici in Via San Basilio per il quale è in corso una trasformazione in hotel. L'hotel Eden, compravenduto nel 2013 è stato ristrutturato e verrà riaperto al pubblico ad aprile.

Con la ripresa del mercato, infatti, gli investitori stanno valutando la trasformazione e la riconversione degli immobili direzionali sfitti nel CBD, in particolare in alberghi o in retail. Questo tipo di operazione non è possibile da realizzare per gli immobili in periferia, che sono la maggioranza di tutta l'offerta, in quanto mal localizzati e quindi di non facile riposizionamento. Il mercato romano necessita, quindi, di una collaborazione tra investitori per creare del nuovo prodotto di qualità.⁶

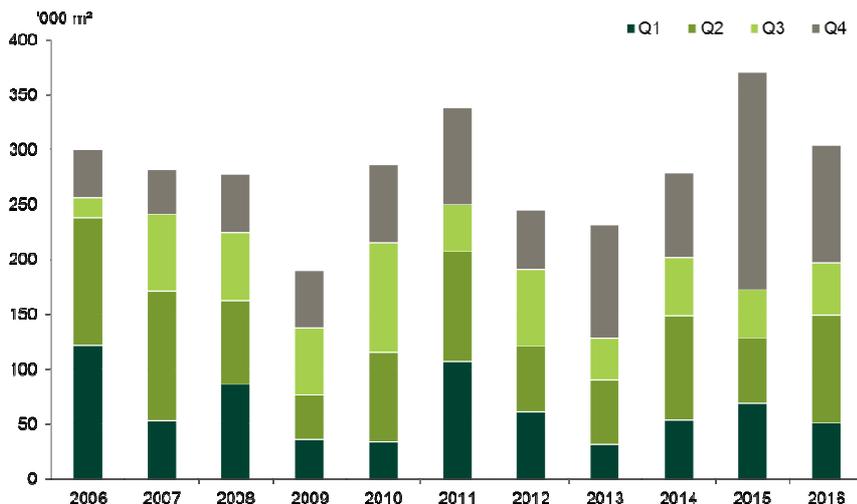
Il mercato delle locazioni uffici - Milano

Dopo un 2015 molto vivace, grazie a delle importanti transazioni, l'attesa per il 2016 era di un mercato meno dinamico e più in linea con la media di lungo periodo. Questo "rallentamento", infatti, è stato osservato nel primo trimestre. Tuttavia, a fronte di una domanda potenziale sostenuta si sono chiuse delle importanti transazioni che hanno portato il volume del take-up a raggiungere a fine 2016 un volume superiore ai 300.000 m², ben al di sopra della media.⁷

Figura 6 – Assorbimenti uffici a Milano

⁶ BNP Paribas Real Estate Research

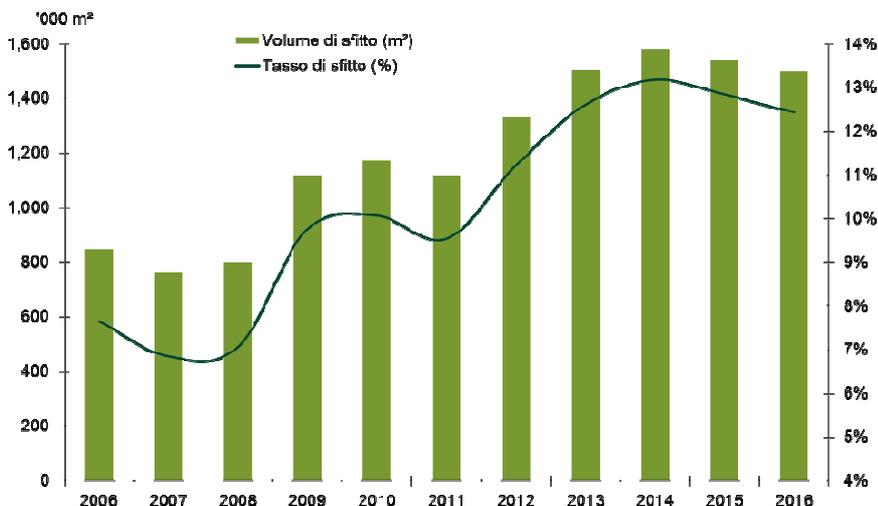
⁷ BNP Paribas Real Estate Research



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Per quanto riguarda l'offerta di uffici, si osserva una diminuzione del volume degli spazi sfitti. In particolare, gli spazi rilasciati non ritornano sul mercato ma vengono ristrutturati e riadattati per le nuove esigenze. Dopo gli importanti sviluppi degli anni passati, i progetti in corso sono più limitati e mirati. In tutte le zone si registra un eccesso di offerta tranne il CBD Porta Nuova che è, infatti, l'unico sotto-mercato di Milano che si trova in equilibrio con un'offerta che sta andando riducendosi. Alcuni progetti di ristrutturazione sono stati avviati e l'acquisto da parte di Coima dell'immobile di Via Bonnet dovrebbe creare altra offerta di qualità.

Figura 7 – Volume e tasso di affitto a Milano



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

In termini di canoni, il *prime* è leggermente aumentato nel CBD in quanto vi è una certa pressione al rialzo per questa tipologia di prodotto. Alcuni immobili in corso di ristrutturazione vengono commercializzati con dei canoni superiori e sarà interessante osservare a quali livelli verranno chiuse le trattative in corso.

I canoni medi ponderati, al di là dei due CBD, si stanno stabilizzando nel semicentro e in periferia. Negli altri sottomercati, invece, la correzione prosegue anche se in maniera leggera. Gli incentivi accordati dalle proprietà si riducono, rimanendo comunque superiori alla situazione precedente alla crisi.⁸

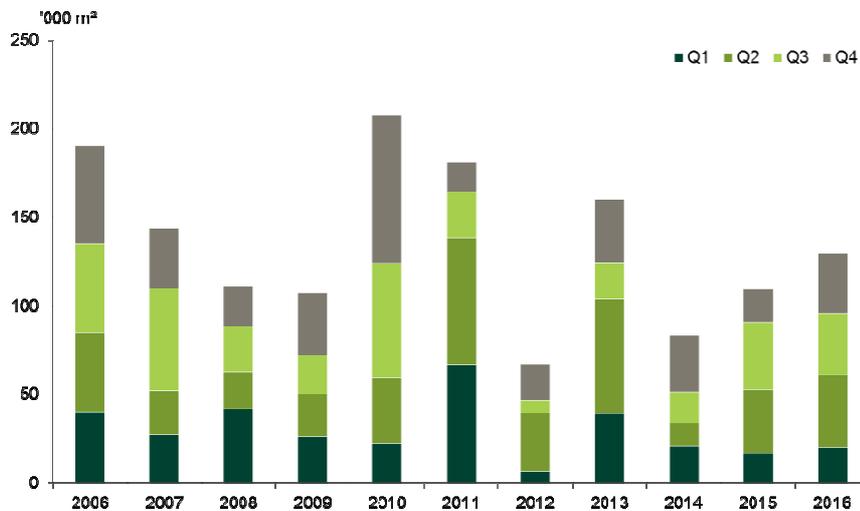
⁸ BNP Paribas Real Estate Research

Il mercato delle locazioni uffici - Roma

Il volume di assorbimento è in costante aumento rispetto al 2014, grazie ad alcune importanti transazioni all'EUR: 18.000 m² locati da Poste Vita in Via Beethoven e i 11.000 m² locati da Enel in Via Laurentina. L'EUR si conferma, quindi, come il quartiere direzionale dove poter trovare spazi di qualità di grandi dimensioni.

Tuttavia, escluse le citate transazioni che potrebbero dare l'impressione di un mercato vivace, il mercato immobiliare della città di Roma rimane poco dinamico con transazioni di piccole dimensioni. Da una parte, le società private non trovano il prodotto adatto e preferiscono rimanere nei loro attuali uffici. Dall'altra, il settore pubblico rimane poco attivo nella sua politica di riorganizzazione e di realizzazione di uffici moderni ed efficienti (come lo SDO⁹ e il Campidoglio 2) che liberebbe spazi di valore nel centro storico che potrebbero essere riqualificati o riconvertiti.¹⁰

Figura 8 – Assorbimenti uffici a Roma



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Per quanto riguarda invece l'offerta, non si osserva una diminuzione ma soltanto una stabilizzazione. Pertanto, pur migliorando il volume di assorbimento e il tasso di sfritto, questo non spinge i costruttori a lanciare nuovi progetti. A fine 2016 è stata completata la nuova sede di BNP Paribas – BNL in Tiburtina che con i 70.000 m² di costruito rappresenta il più grande progetto direzionale degli ultimi anni, soprattutto in una zona centrale. Tuttavia, per il futuro nessun progetto significativo dovrebbe essere completato e questo provocherà un'importante mancanza di prodotto di qualità nelle zone centrali della città.¹¹

Figura 9 – Volume e tasso di sfritto a Roma

⁹ Sistema Direzionale Orientale

¹⁰ BNP Paribas Real Estate Research

¹¹ BNP Paribas Real Estate Research



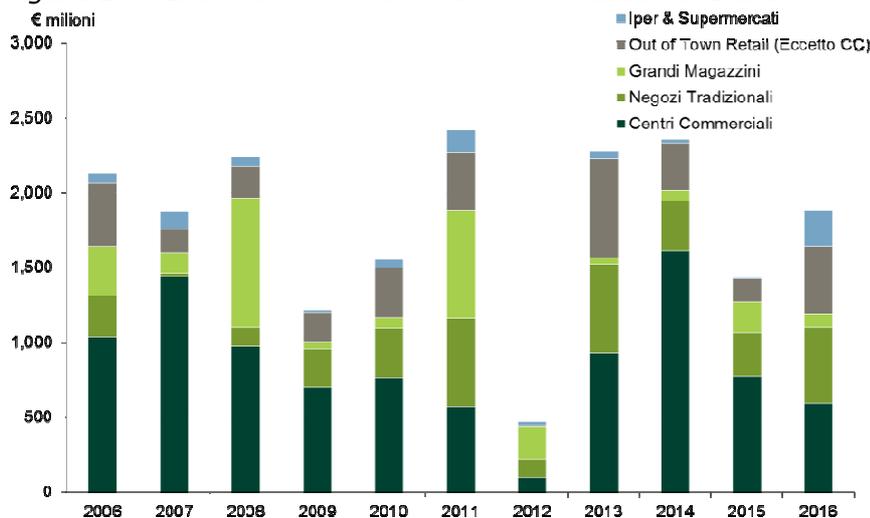
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Il livello di attività non sufficientemente dinamico non riesce a mettere pressione sui canoni. Questo succede per gli immobili situati in periferia, ma anche per quelli *prime* dove i canoni registrati rimangono costanti a 400 Euro.

Il mercato degli Investimenti – settore Commerciale

Il volume degli investimenti nel settore commerciale ha raggiunto gli 1,9 miliardi di Euro, in crescita del 32% rispetto al 2015. Il rallentamento osservato nel 2015 non era un indicatore di minor interesse per questa tipologia di prodotto, quanto piuttosto della mancanza di prodotto e dell'allungamento delle negoziazioni. Gli investitori stanno guardando con interesse al prodotto nei centri storici delle città, in particolare nelle principali strade dello shopping. Mentre una transazione che riguarda la compravendita di un ufficio in una città che non sia Milano o Roma è piuttosto rara, gli investitori guardano con interesse un immobile retail in una strada dello shopping di una città secondaria.¹²

Figura 10 – Investimenti in immobili commerciali in Italia



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

La domanda crescente combinata a un'offerta scarsa ha contribuito a un'ulteriore compressione dei rendimenti netti *prime* nel 2016 che si attestano ora al 5,5% netto per i centri commerciali e al 3,75% per gli immobili nelle strade dello shopping. In maniera

¹² BNP Paribas Real Estate Research

generale, gli investitori che cercano prodotti retail hanno un profilo *core* per quanto riguarda gli asset situati in città, mentre possono anche essere opportunistici per i centri commerciali che necessitano di essere riposizionati.

La metà dello stock dei centri commerciali risulta completato prima del 2000 e questo rappresenta una buona opportunità per gli investitori, soprattutto quando la location è molto buona. Infatti, questi centri, con una corretta ristrutturazione, possono ritrovare un buon posizionamento in termini di vendita. Pertanto, gli immobili commerciali, se ben locati e posizionati, risultano essere un prodotto più interessante per gli investitori.¹³

Il mercato commerciale è legato fondamentalmente a tre indicatori il cui andamento mostrano come la situazione rimanga ancora fluida. La disoccupazione diminuisce, ma molto lentamente. I consumi continuano a crescere, ma con dei tassi molto bassi. L'indice di fiducia dei consumatori sta avendo un andamento altalenante dall'inizio del 2015, rimanendo intorno ai 95 punti.

Il mercato degli Investimenti – settore Residenziale

L'incremento delle compravendite immobiliari ha beneficiato, in particolare, dell'impulso esercitato dalle erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, la cui dinamica espansiva era già evidente a partire dallo scorso anno. Tale fenomeno scaturisce sia dal parziale allentamento delle restrizioni creditizie operato dagli istituti bancari, sia dal rinnovato interesse della domanda, alimentato da un fabbisogno compresso ormai da troppo tempo. D'altra parte, il momento appare propizio per le famiglie, in ragione delle eccezionali condizioni riscontrabili sul mercato del credito in termini di tassi di interesse sui prestiti, nonché di una fiscalità di particolare vantaggio sia per l'acquisto di prima casa che per le ristrutturazioni edilizie.¹⁴

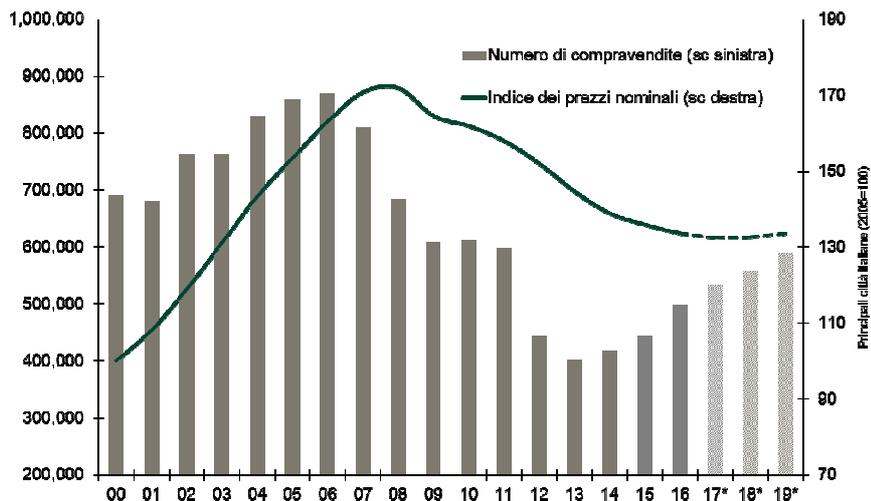
Nel primo semestre del 2016, tali fattori hanno reso possibile un incremento delle compravendite residenziali pari al 21,9%. Nel secondo semestre, invece, si è registrata un'attenuazione del ritmo di crescita in seguito a una ripresa economica fragile e un clima di incertezza diffuso. Tuttavia, l'anno si è chiuso con una crescita di circa 12%, vicino alla soglia delle 500 mila compravendite. La crescita dell'attività transattiva dovrebbe proseguire anche nel 2017, per poi consolidarsi ulteriormente nei due anni successivi. Nonostante lo scenario espansivo, il settore pare destinato a mantenersi su livelli di attività nettamente inferiori ai picchi pre-crisi, quando si superarono a più riprese le 800 mila compravendite annuali, in un contesto molto diverso dall'attuale.¹⁵

Figura 11 – Andamento del Numero di Transazioni Normalizzate

¹³ CBRE – Marketview Italy Retail Q3 2016

¹⁴ Nomisma – Osservatorio sul mercato immobiliare – Novembre 2016

¹⁵ Nomisma – Osservatorio sul mercato immobiliare – Novembre 2016



Fonte: Agenzia del Territorio, Previsioni Nomisma

Il recupero delle compravendite è in buona parte imputabile alla caduta dei valori: ad oggi, la flessione rispetto ai valori pre-crisi è stimabile in media nell'ordine del 23% e ciò rappresenta un indubbio stimolo per chi è interessato ad acquistare casa. Tuttavia, la fase di contrazione dei prezzi non può dirsi ancora conclusa, nonostante l'intensità del calo si sia negli ultimi tempi notevolmente attenuata. A tal proposito, per il 2017 è prevista un'ulteriore diminuzione ma soltanto dello -0,8%. Soltanto dal 2018 si manifesterà un cambio di segno, anche se l'intensità della crescita dei prezzi che si preannuncia è talmente modesta da prefigurare uno scenario di sostanziale stagnazione.¹⁶

Il mercato degli Investimenti – settore Industriale / Logistico

Il settore logistico ha fatto registrare un forte aumento dei volumi con 615 milioni di Euro di transazioni, in aumento dell'81% rispetto al 2015. Gli investitori stanno cogliendo questo momento di mercato, ossia di ripartenza dell'economia italiana, per riposizionarsi. Essi prediligono l'hub logistico che, rispetto all'immobile *stand alone*, permette riduzioni significative dei costi di gestione.¹⁷

L'assorbimento di spazi logistici in Italia in soltanto nove mesi ha superato il milione di m² facendo registrare un nuovo record rispetto a una media di circa 650.000 m². La Lombardia, l'Emilia-Romagna e il Lazio sono le regioni maggiormente desiderate. I canoni prime rimangono stabili intorno ai 50 Euro, mentre i canoni per delle location secondarie si situano intorno ai 40 Euro.¹⁸

Il mercato degli Investimenti – settore Alberghiero

Per quanto riguarda il mercato alberghiero, il 2016 è stato un anno nella media decennale con 486 milioni di Euro di transazioni registrate, in diminuzione del 35% rispetto al 2015. La transazione più significativa è stata la vendita dei due hotel, il St. Regis e il Westin Excelsior a Firenze per 190 milioni di Euro da parte di un investitore del Qatar. Le altre operazioni hanno riguardato strutture più piccole in tutta Italia, a conferma di un interesse dell'investitore che non si limita a pochi mercati.¹⁹

Per quanto riguarda invece il fatturato, nel 2016 dovrebbe essere aumentato del 15% rappresentando così il risultato più significativo degli ultimi sei anni. Merito del risultato è ancora il successo dell'Expo che ha fatto crescere il peso dell'Italia nella scelta delle

¹⁶ Nomisma – Osservatorio sul mercato immobiliare – Novembre 2016

¹⁷ CBRE – Marketview Italy Industrial and Logistics Q3 2016

¹⁸ CBRE – Marketview Italy Industrial and Logistics Q3 2016

¹⁹ BNP Paribas Real Estate Research

destinazioni geografiche da parte dei turisti, stranieri e non. Le buone performance turistiche hanno avuto ricadute positive sull'intera filiera del sistema ricettivo.²⁰

Fondi immobiliari

L'industria dei fondi immobiliari dovrebbe aver raggiunto i 47 miliardi di Euro di NAV, proseguendo l'aumento costante da quando sono stati introdotti.²¹ Nel corso del 2016 sono stati costituiti nuovi fondi immobiliari, tutti riservati a investitori istituzionali. La nazionalità del quotista non è soltanto italiana, ma anche straniera. Gli investitori esteri, infatti, riconoscono l'utilità dello strumento, non soltanto per motivi fiscali ma anche per appoggiarsi a una struttura locale che possa gestire efficacemente l'immobile (c.d. attività di asset management).

Figura 12 – Indice BNP Paribas REIM al 31 Dicembre 2016



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research

Nel corso della primavera-estate, il mercato dei fondi quotati ha registrato una serie di OPA che hanno movimento gli scambi e i prezzi in borsa. Tuttavia, l'adesione da parte dei quotisti è stata molto bassa. In autunno, l'effetto positivo generato dalle OPA è finito ma non è stato ancora totalmente ri-assorbito dal mercato. Lo sconto sul NAV dei fondi quotati si attesta ora al 37,69%, in leggero rialzo con una capitalizzazione di tutto il settore tornata al disotto dei 2 miliardi di Euro.²²

IL QUADRO NORMATIVO

Aspetti regolamentari

Il 25 marzo 2014 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il D.Lgs. 4 marzo 2014, n. 44 (il "D.Lgs. 44/2014") che dà attuazione, per quanto di interesse in questa sede, alla direttiva sui fondi di investimento alternativi, Direttiva 2011/61/UE, ("AIFMD").

La AIFMD fissa le norme in materia di autorizzazione, funzionamento e trasparenza dei gestori di fondi di investimento alternativi (GEFIA) che gestiscono e/o commercializzano fondi di investimento alternativi (FIA) nell'Unione Europea e prevede un "passaporto" che permette ai gestori di fondi alternativi: a) di commercializzare liberamente in tutta l'Unione Europea, nei confronti degli investitori professionali, quote dei fondi d'investimento alternativi da esse

²⁰ Scenari Immobiliari

²¹ Scenari Immobiliari

²² BNP Paribas Real Estate Research

gestiti; b) di gestire fondi alternativi riservati a investitori professionali negli altri paesi dell'Unione Europea su base transfrontaliera o con stabilimento di succursali.

Il D.Lgs. 44/2014 ha modificato in modo significativo la struttura del Titolo III, Parte II, D.Lgs. 48/1998 ("TUF") relativo alla gestione collettiva del risparmio nonché il relativo impianto definitorio.

Inoltre, nella Gazzetta Ufficiale del 19 marzo 2015, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha pubblicato il D.M. 30/2015 (il "DM 30/2015"), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli OICR italiani, che ha abrogato e sostituito il DM 228/99.

Il Decreto è entrato in vigore a far data dal 3 aprile 2015, unitamente alla ulteriore normativa secondaria attuativa della AIFMD e del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 (che integra la AIFMD per quanto riguarda deroghe, condizioni generali di esercizio, depositari, leva finanziaria, trasparenza e sorveglianza) emanata dalla Banca d'Italia e dalla CONSOB e, precisamente: al Provvedimento sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 emanato dalla Banca d'Italia (che abroga e sostituisce il Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012), al Regolamento Congiunto Banca d'Italia-CONSOB del 19 gennaio 2015 (che modifica il Regolamento congiunto in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio, adottato con provvedimento 29 ottobre 2007 e successive modificazioni), al Regolamento Emittenti n. 11971 e al Regolamento Intermediari n. 16190 emanati da CONSOB, come conseguentemente emendati.

Aspetti fiscali

Si forniscono di seguito alcune informazioni in merito al regime fiscale del Fondo e dei suoi partecipanti in relazione – per questi ultimi – all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle quote del Fondo, ai sensi della legislazione tributaria italiana. Tali informazioni non rappresentano, tuttavia, in maniera esaustiva la fiscalità del Fondo e dei suoi partecipanti.

Per i quotisti del Fondo (che siano diversi dai Soggetti Esclusi, come di seguito definiti) che detengano una partecipazione superiore al 5% (computando anche le quote detenute, inter alia, tramite società controllate ovvero soggetti familiari), è previsto un regime di tassazione "per trasparenza" che determina il concorso dei redditi "conseguiti" annualmente dal Fondo immobiliare alla formazione del reddito complessivo di ciascun partecipante, proporzionalmente alla quota di partecipazione detenuta dallo stesso, prescindendo dall'effettiva percezione dei proventi. Tale regime non risulta applicabile in relazione ai seguenti soggetti (i "**Soggetti Esclusi**"):

- Stato o ente pubblico;
- OICR;
- forme di previdenza complementare e enti di previdenza obbligatori;
- imprese di assicurazione, limitatamente agli investimenti destinati a copertura delle riserve tecniche;
- intermediari bancari e finanziari vigilati;
- i soggetti e i patrimoni sopra indicati costituiti in Stati esteri o in territori che consentano uno scambio di informazioni atto ad individuare i beneficiari effettivi, a condizione che inter alia siano indicati nella c.d. *white list* e, per i soggetti diversi dagli stati e gli enti pubblici, a condizione che siano assoggettati a forme di vigilanza prudenziale;
- enti privati residenti che perseguano specifiche finalità mutualistiche (es. fondazioni bancarie) e società cooperative;
- veicoli societari o contrattuali (anche non residenti in Italia purché costituiti in Stati esteri o territori indicati nella c.d. *white list*) partecipati, anche indirettamente, per più del 50% dai suddetti soggetti.

Con riferimento ai Soggetti Esclusi e a quelli che detengano quote di partecipazione inferiori al 5%, i proventi derivanti dai Fondi Immobiliari percepiti dagli investitori in occasione della

distribuzione di proventi periodici del riscatto delle quote o di liquidazione, sono, in linea di principio, soggetti a una ritenuta alla fonte (originariamente del 20% e dal 1° luglio 2014 aumentata al 26%, con una tecnicità di applicazione progressiva rispetto al periodo di formazione dei proventi, che non si ritiene qui utile dettagliare). Tale ritenuta trova applicazione a titolo di acconto o a titolo definitivo delle imposte complessivamente dovute in funzione della natura e del regime fiscale del soggetto che percepisce i proventi. Tale ritenuta alla fonte non è operata nei confronti degli organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) istituiti in Italia e delle forme di previdenza complementare identificate dalla legge.

Sui redditi imputati per "trasparenza" ai soggetti residenti non è prevista l'applicazione della citata ritenuta.

La ritenuta trova applicazione per i soggetti non residenti in Italia secondo le disposizioni di cui all'art. 7 del D.L. 351/2001, relativo al regime tributario dei partecipanti.

E' previsto un regime di non imponibilità per i proventi percepiti da talune categorie di soggetti non residenti come, a titolo esemplificativo, fondi pensione o OICR esteri sempreché istituiti in Stati o indicati nella c.d. *white list* e sempreché sussista una forma di vigilanza prudenziale sul fondo pensione o sull' OICR ovvero sul soggetto incaricato della gestione.

Gli investitori non residenti in Italia che non rientrano tra quelli che possono beneficiare del regime di esenzione dalla ritenuta previsto dalla normativa italiana ma che soddisfano le condizioni previste per l'applicabilità delle convenzioni contro le doppie imposizioni, possono richiedere l'applicazione della minore aliquota prevista dalle convenzioni.

Imposta di bollo

A decorrere dal 1° gennaio 2014, il prelievo sulle comunicazioni alla clientela relative ai prodotti e agli strumenti finanziari, incluse le azioni o quote di OICR è fissato nella misura del 2 per mille (modificando il previgente regime dell'1,5 per mille) con una soglia massima dell'imposta dovuta per gli investitori diversi dalle persone fisiche di Euro 14.000.

ESPERTO INDIPENDENTE E PROCESSO DI VALUTAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in conformità alla Direttiva AIFM, in data 28 maggio 2015 aveva istituito una nuova ed autonoma funzione interna, denominata "Valuation", preposta alla valutazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio dei fondi gestiti ai sensi del Titolo V, Capitolo IV del Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015.

La Funzione Valuation, funzionalmente e gerarchicamente indipendente dalle funzioni di gestione, era posta a riporto gerarchico dell'Amministratore Delegato e a riporto funzionale del Consiglio di Amministrazione. Alla stessa era affidato il processo di valutazione delle attività dei fondi gestiti dalla Società.

La SGR, a far data dal 12 dicembre 2016, ha soppresso la Funzione Valuation e ha affidato le attività in precedenza svolte dalla stessa al Chief Financial Officer, il quale, così come già la Funzione Valuation, riporta gerarchicamente all'Amministratore Delegato e funzionalmente al Consiglio di Amministrazione della Società.

In conformità alla Procedura si ricorda che l'Esperto Indipendente del Fondo è la società Colliers International S.p.A, nominata dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 23 novembre 2016. L'Esperto Indipendente ha pertanto eseguito la prima valutazione in occasione della Relazione di gestione al 31 dicembre 2016. Al riguardo, si rammenta che in relazione al Fondo, alla stessa società non sono stati conferiti ulteriori mandati nel corso dell'esercizio rispetto a quello di valutazione.

ATTIVITA' DI GESTIONE DEL FONDO

LINEE STRATEGICHE

Come anticipato nel corso del presente documento, l'attività di gestione del Fondo Scoiattolo ha ad oggetto la dismissione del patrimonio immobiliare – a prevalente destinazione residenziale – apportato dalla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali ("CNPR") al Fondo stesso.

Dall'avvio del processo di dismissione sino al 31 dicembre 2016, sono state compravendute n. 142 unità immobiliari per un valore complessivo di Euro 41.051.153 così suddivise:

- Anno 2013: N. unità vendute 25 per Euro 7.915.800;
- Anno 2014: N. unità vendute 45 per Euro 11.288.600;
- Anno 2015: N. unità vendute 16 per Euro 4.488.400;
- Anno 2016: N. unità vendute 56 per Euro 17.358.353.

L'anno 2016, ha quindi registrato un'importante accelerazione delle compravendite, con volumi di vendita quadruplicati rispetto all'anno precedente. Sempre nel corso del 2016 sono state raccolte proposte irrevocabili di acquisto per ulteriori Euro 4.242.500,00 che saranno oggetto di compravendita definitiva nel corso del primo semestre 2017.

Il consistente incremento dei volumi di vendita registrato a partire dal mese di marzo dell'anno 2016, è dovuto all'avvenuta revisione dei prezzi, con allineamento a condizioni di mercato ben differenti rispetto al contesto in cui ha avuto avvio l'operatività del Fondo ("*Repricing*").

Tale *Repricing* è stato implementato a seguito delle analisi che la SGR ha condotto sul livello di competitività dei prezzi di vendita delle unità immobiliari del Fondo Scoiattolo nei loro rispettivi mercati locali di riferimento; la SGR ha altresì effettuato un approfondimento circa l'opportunità di un possibile ulteriore sconto da applicare ai valori degli immobili del Fondo al 31 dicembre 2015, allo scopo di rendere i prezzi di vendita ancora più competitivi con le effettive condizioni di mercato ed accelerare il completamento del processo di dismissione. E' stato così proposto e accordato di applicare un ulteriore sconto massimo del 10% ai nuovi valori di listino, sia con riguardo alle unità occupate che a quelle libere.

Si ricorda inoltre, che il prezzo di vendita delle unità immobiliari condotte in locazione è pari al valore di mercato delle stesse unità da libere diminuito di uno sconto del 20%. In aggiunta, con lo scopo di rendere l'acquisto delle unità immobiliari ancora più conveniente per gli inquilini, la SGR è riuscita ad ottenere da parte della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. una nuova convenzione mutui, che riserva ai conduttori condizioni di finanziamento particolarmente vantaggiose (tra cui l'ammontare finanziabile fino al 100% del prezzo di vendita delle unità immobiliari).

Parallelamente all'attività di *repricing* sopra descritta, la SGR ha perpetuato ed implementato, nel corso dell'anno 2016, la strategia gestoria già definita nel 2015 e che può essere come di seguito riassunta:

- impiego di intermediari immobiliari:
a partire dal secondo semestre 2015 la SGR si è avvalsa di servizi di *brokerage* immobiliare, coordinati dal precedente *Property Manager* del Fondo (BNPP REPM), per intercettare il maggior numero possibile di soggetti interessati all'acquisto delle unità a libero mercato; come anticipato nel corso del presente documento, successivamente alla delibera del C.d.A. del 20 settembre 2016, la SGR ha sottoscritto un nuovo contratto di mediazione in esclusiva per la commercializzazione degli immobili del Fondo con la società Gabetti Property Solutions Agency S.p.A.. L'incarico, di durata triennale, decorre effettivamente dal mese di gennaio 2017 fatti salvi i mesi di novembre e dicembre 2016 nei quali l'Advisor del Fondo (Gabetti) ha avviato una serie di attività prodromiche (es. *site visit* sugli immobili, analisi listini, studio di strategie, altro) all'attività principale di commercializzazione degli *asset*;
- valorizzazione immobiliare e vendita frazionata:
relativamente agli immobili residenziali facenti parte del c.d. "Quarto Lotto", fatta eccezione per l'immobile di Viale Somalia, la SGR sta avviando un'attività di

riqualificazione e valorizzazione immobiliare, anche in *partnership* con operatori locali, al fine di incrementare sia il valore di vendita che l'*appeal* commerciale delle unità immobiliari;

▪ sviluppi immobiliari a cura del Fondo:

relativamente agli immobili a destinazione diversa dal residenziale e facenti parte del c.d. "Quinto Lotto", la SGR sta proseguendo nello sviluppo diretto da parte del Fondo, ciò al fine di creare valore aggiunto ed incamerare il margine imprenditoriale legato a questo tipo di iniziative;

▪ vendita in blocco:

con riferimento agli immobili appartenenti al Quarto ed al Quinto Lotto, per i quali non è strategico o economicamente conveniente per il Fondo avviare o proseguire gli interventi di riqualificazione e/o sviluppo, si potrà valutare di volta in volta – previo rilascio di un parere in merito da parte del Comitato Consultivo del Fondo - l'opportunità di procedere con la vendita in blocco degli immobili.

Relativamente poi alle linee strategiche che la SGR perseguirà in futuro nella gestione del Fondo, si segnalano i seguenti elementi novativi rispetto a quanto sopra rappresentato, volti a migliorare la *performance* del Fondo in termini di dismissione del portafoglio immobiliare:

- relativamente agli immobili per cui è stata avviata la vendita frazionata (primo, secondo e terzo lotto) e per gli immobili per i quali verrà avviata nel corso del 2017 (quarto lotto) verranno adottate le valutazioni al 31 dicembre 2016 quali nuovi valori di vendita, mantenendo la possibilità di sconto fino ad un massimo del 10%;
- prosecuzione ed accelerazione nel completamento del piano delle manutenzioni straordinarie e valorizzazione del Portfolio immobiliare;
- «*last call*» agli inquilini per l'acquisto delle unità immobiliari condotte in locazione e, a seguire, commercializzazione a libero mercato degli appartamenti non optati;
- con riferimento agli immobili per i quali risulta più complessa la commercializzazione, possibilità di sottoscrivere contratti di locazione con opzione di acquisto (sia agli inquilini che a libero mercato);
- limitatamente agli immobili vessati dalle occupazioni abusive, possibilità di sottoscrivere nuovi contratti di locazione a canoni calmierati.

Relativamente al fondo rischi accantonamento per sconto vendite future, si rammenta che alla data del 31 dicembre 2015 la SGR ha stanziato un accantonamento pari a circa 7 Mln, calcolato come lo sconto medio (10%) sui valori di vendita a Business Plan per il 2016 e 2017. Alla data del 31 dicembre 2016, in considerazione dell'effettiva scontistica applicata sull'intero montante vendite, tale fondo rischi è stato diminuito di circa il 30% passando da Euro 7.030.360,16 ad Euro 4.968.530,16.

GESTIONE IMMOBILIARE

La SGR, per tramite del *Property Manager*, ha proseguito l'esecuzione del piano delle manutenzioni straordinarie e valorizzazione del Portafoglio immobiliare recepito dal *Business Plan* a vita intera del Fondo, relativamente al quale il Comitato Consultivo nella seduta del 9 febbraio 2017 ha espresso parere favorevole; tale piano prevede l'esecuzione di lavori (tra manutenzioni straordinarie, interventi di ristrutturazione e riconversione degli immobili in Portafoglio) per un importo complessivamente pari a circa Euro 17 milioni.

All'interno del Piano, sono ricompresi i c.d. "Interventi Indifferibili", ovverosia i lavori di manutenzione straordinaria a carico del Fondo, strettamente necessari al mantenimento dei requisiti minimi normativamente previsti del Portafoglio immobiliare, il cui completamento è previsto entro il 2017.

Relativamente invece ai progetti a sviluppo, il cui costo complessivo da *Business Plan* è pari a circa Euro 61,6 milioni, nel corso dell'anno 2016 sono state svolte le seguenti attività:

▪ Milano, via Pestalozzi 18:

come noto nel mese di dicembre 2015 è stato conseguito il Permesso di Costruire relativo alla riqualificazione dell'ex edificio scolastico e, dopo aver corrisposto la prima

rata degli oneri di urbanizzazione, BNPP REIM ha (i) dato avvio ai lavori di demolizione dell'immobile esistente e (ii) realizzato i pozzi geotermici.

Parallelamente alla prosecuzione dell'iniziativa e prima di avviare la realizzazione del nuovo complesso immobiliare, è stata svolta un'esplorazione di mercato volta alla commercializzazione dell'iniziativa nello stato in cui si trovava; all'esito di tale attività svolta da BNPP REIM con il supporto di un *broker* professionale (GVA Redilco), sono pervenute al Fondo due manifestazioni di interesse non vincolanti ("*Non-Binding Offer*"), di cui una del valore di Euro 12,6 milioni, comprensivi degli oneri di urbanizzazione.

Su richiesta del Comitato Consultivo del Fondo, BNPP REIM ha poi predisposto una *asset management opinion*, al fine di consentire di acquisire tutti gli elementi necessari a valutare l'opportunità di procedere con l'accettazione dell'offerta o meno; al termine degli approfondimenti svolti, si è ritenuto opportuno, in accordo con il Comitato stesso, nel non proseguire nella trattativa, non ravvisando un'effettiva convenienza economica per il Fondo e reputando più remunerativa la prosecuzione ed il completamento della stessa. Ad oggi è stata affidato l'incarico per la progettazione esecutiva del complesso immobiliare ed è in corso di completamento la demolizione dell'edificio esistente.

▪ Roma, via Sicilia 57:

L'operazione prevede la riconversione a residenziale di un immobile sito nel centro storico della Città di Roma, in via Sicilia 57, attualmente destinato ad uffici; l'*iter* dell'intervento di riqualificazione che interesserà l'immobile è stato avviato da CNPR, preliminarmente al conferimento dello stesso al Fondo Scoiattolo, avvenuto nel mese di marzo 2014.

L'operazione prevede, altresì, la realizzazione della nuova sede del commissariato di Castro Pretorio, attualmente ospitato nell'immobile, e la ristrutturazione del Teatro delle Arti, situato nel medesimo edificio. Il 4 giugno 2015 è stato depositato presso il IX Dipartimento del Comune di Roma il progetto definitivo per l'integrazione alla richiesta di Permesso di Costruire, presentata nel 2013 da CNPR in qualità di proprietaria dell'immobile.

Per completare l'*iter* urbanistico necessario al ritiro del Permesso di Costruire, l'ultimo aspetto da definire riguarda il vincolo di destinazione pubblica apposto sull'immobile dal Piano Regolatore Generale («PRG») vigente; al fine quindi della rimozione di tale vincolo, nel corso dell'anno, sono proseguite le interlocuzioni dei consulenti del Fondo (BNP Paribas Property Development Italy s.r.l. e lo Studio Amministrativisti di Roma) con i competenti uffici di Roma Capitale. I recenti avvenimenti politici che hanno interessato la città di Roma hanno inevitabilmente rallentato l'interlocuzione con l'Amministrazione e l'espletamento dell'*iter* ma, nonostante il difficile contesto in cui ci si è trovati ad operare, è ragionevole ritenere che l'ottenimento dei titoli autorizzativi avvenga entro i primi mesi del 2017.

▪ Roma, viale Somalia 214:

successivamente al conferimento dell'immobile da parte di CNPR al Fondo, sono emersi dei fenomeni fessurativi che interessavano la struttura portante dell'immobile stesso; a seguito di tale scoperta, sono stati impiegati oltre due anni per addivenire alla liberazione dell'immobile.

A cavallo tra il 2014 ed il 2015, sono state avviate le interlocuzioni con i tecnici del Municipio II di Roma Capitale al fine di definire l'*iter* da perseguire per la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per il quale sono state nel frattempo avviate le opere prodromiche alla demolizione dello stesso (*strip out*). La progettazione preliminare è stata completata e nel mese di aprile 2016 è stata depositata la relativa richiesta di Permesso di Costruire.

Al termine di un lungo periodo di confronto con gli Uffici Tecnici di Roma Capitale e nonostante la particolare situazione politica che interessa la città di Roma, l'*iter* amministrativo risulta sostanzialmente completato e, entro il primo semestre 2017, dovrebbe essere conseguito il titolo abilitativo per procedere con lo sviluppo dell'iniziativa.

La tabella seguente riassume i valori di mercato al 31 dicembre 2016, così come rilevati dall'Esperto Indipendente del Fondo:

Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso	Suuperficie Lorda (mq)	Valore di mercato al 31.12.2015 (€)	Valore di mercato al 31.12.2016 (€)	Delta (%)
Cusago	via Bareggio, 21	Residenziale	3.607	6.720.000,00	6.573.000,00	-2,19%
Cusago	via Bergamo, 3	Residenziale	6.428	12.530.000,00	11.589.000,00	-7,51%
Cusago	via Cusago di sotto, 4	Residenziale	4.931	9.209.000,00	9.054.000,00	-1,68%
Roma	via della Grande Muraglia, 310	Residenziale	10.124	22.133.000,00	20.562.000,00	-7,10%
Roma	via della Grande Muraglia, 332	Residenziale	10.132	21.822.000,00	20.841.000,00	-4,50%
Roma	via di Tor Fiorenza, 56-58	Residenziale	6.750	22.273.000,00	21.095.000,00	-5,29%
Roma	via Fiume Giallo, 244	Residenziale	3.811	11.232.000,00	10.854.000,00	-3,37%
Roma	via Pagoda Bianca, 61	Residenziale	5.091	9.522.000,00	9.383.000,00	-1,46%
Roma	viale delle Medaglie d'Oro, 109	Residenziale	1.046	3.602.000,00	2.687.000,00	-25,40%
Brindisi	via Galanti, 20	Residenziale	2.405	2.200.000,00	2.125.000,00	-3,41%
Brindisi	via S.Angelo, 6-12	Commerciale	4.264	4.345.000,00	3.903.000,00	-10,17%
Messina	via G.A. Borelli, 2-4	Residenziale	934	1.368.000,00	1.278.000,00	-6,58%
Roma	via A. Pollio, 40	Residenziale	10.248	25.710.000,00	21.247.000,00	-17,36%
Roma	via G. Garau, 20-26	Residenziale	8.183	15.433.000,00	14.258.000,00	-7,61%
Roma	via Marzolo, 31	Residenziale	3.988	8.865.000,00	8.727.000,00	-1,56%
Roma	via P.P. Vergerio, 24	Residenziale	831	2.410.000,00	2.387.000,00	-0,95%
Roma	via Sante Vandì, 25-39	Residenziale	9.154	18.515.000,00	16.837.000,00	-9,06%
Roma	via V. Tizzani, 18	Residenziale	5.452	23.045.000,00	17.453.000,00	-24,27%
Firenze	via A. Zobi, 7-13	Residenziale	6.783	16.166.000,00	12.701.000,00	-21,43%
L'Aquila	viale A. Moro, 26	Residenziale	1.136	1.470.000,00	1.407.000,00	-4,29%
L'Aquila	viale A. Moro, 28	Residenziale	875	931.000,00	885.000,00	-4,94%
Latina	via Cicerone, 22-24	Residenziale	1.664	2.404.000,00	2.313.000,00	-3,79%
Pescara	via Sacco, 79	Residenziale	1.810	2.156.000,00	2.050.000,00	-4,92%
Roma	via Diego Fabbri, 42	Residenziale	5.273	12.802.000,00	11.695.000,00	-8,65%
Roma	via E. Glori, 48	Residenziale	4.104	8.833.000,00	8.422.000,00	-4,65%
Roma	via Eudo Giulio, 12-16-22-28	Residenziale	2.514	5.148.000,00	5.077.000,00	-1,38%
Roma	via G. Caselli, 24-34	Residenziale	11.239	30.803.000,00	27.612.000,00	-10,36%
Roma	via di Valcannuta, 195	Residenziale	5.222	14.515.000,00	13.988.000,00	-3,63%
Bergamo	via Borgo Palazzo, 129-131	Residenziale	7.950	7.769.000,00	7.706.000,00	-0,81%
Bergamo	via Gandhi, 4-8	Residenziale	7.365	8.663.000,00	8.388.000,00	-3,17%
L'Aquila	viale A. Moro, 24	Residenziale	392	382.000,00	367.000,00	-3,93%
Modena	via Rep.di Montefiorino, 25-29	Residenziale	8.825	10.234.000,00	9.943.000,00	-2,84%
Modena	via Rep.di Montefiorino, 35-39	Residenziale	8.874	10.266.000,00	10.058.000,00	-2,03%
Piacenza	via Modonesi, 7	Residenziale	2.842	3.523.000,00	3.435.000,00	-2,50%
Reggio Emilia	via J.F. Kennedy, 21	Residenziale	3.894	5.026.000,00	4.720.000,00	-6,09%
Rho	via Capuana, 56-58	Residenziale	3.351	4.197.000,00	4.010.000,00	-4,46%
Roma	via Colleverde, 26-34	Residenziale	7.106	11.729.000,00	10.351.000,00	-11,75%
Roma	viale Somalia 214	Residenziale	-	19.320.000,00	15.900.000,00	-17,70%
Milano	via Pestalozzi 18	Residenziale	-	12.250.000,00	13.800.000,00	12,65%
Roma	via degli Aldobrandeschi 105	Residenziale	-	3.050.000,00	2.900.000,00	-4,92%
Roma	via Luigi Robecchi Brichetti 13	Residenziale	-	4.090.000,00	3.900.000,00	-4,65%
Roma	via Simone Martini 126	Residenziale	-	4.240.000,00	4.100.000,00	-3,30%
Roma	via di Val d'Ala 200	Residenziale	-	2.380.000,00	2.200.000,00	-7,56%
Roma	via Sicilia 57	Misto	-	25.110.000,00	25.000.000,00	-0,44%
TOTALE				448.391.000,00	413.781.000,00	-7,72%

Il valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare del Fondo Sciattolo è stato valutato, dall'E.I. Colliers, pari ad Euro 413.781.000 con una diminuzione del 7,72% rispetto alla valore al 31 dicembre 2015. Come già specificato nei precedenti paragrafi, nel corso dell'anno 2016 si sono verificate compravendite per Euro 17.358.353.

Nell'anno 2013 sono stati svalutati crediti vantati dal Fondo verso locatari per complessivi Euro 100.000, nel 2014 l'accantonamento per svalutazione crediti verso conduttori è stato incrementato di Euro 2.490.166 e nel 2015 è stata effettuata un'ulteriore svalutazione, pari ad Euro 3.789.943,48.

Per l'anno 2016, a fronte di una morosità complessivamente pari ad Euro 16.879.706,59, si è deciso di portare l'accantonamento per svalutazione crediti rivenienti dai canoni di locazione ad Euro 9.002.490,94. Infatti, in ragione del *repricing* avviato nel mese di marzo 2016 che ha portato ad un sostanziale incremento delle vendite, si è ritenuto opportuno discostarsi dai criteri di Gruppo in quanto, in pendenza di morosità, gli inquilini del Fondo non possono sottoscrivere proposte di acquisto ai nuovi valori di vendita.

Di seguito i criteri impiegati:

- crediti scaduti da più di 730 gg: svalutazione al 100%;
- crediti scaduti da più di 365 gg e fino ad un massimo di 730 gg: svalutazione al 40%;
- crediti scaduti da più di 120 gg e fino ad un massimo di 365 gg: svalutazione al 30%.

Si evidenzia che in data 18 aprile 2016 l'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate "Roma 5 - Tuscolano", ha notificato al Fondo Scoiattolo l'Avviso di liquidazione dell'imposta n. 14/IT/005064/000/p002 relativo all'atto di apporto rep. 47836 avvenuto in data 25 marzo 2014 da parte del quotista unico (CNPR) per un valore di apporto pari ad Euro 20.240.000,00 ed avente ad oggetto l'immobile di via Sicilia 57, Roma. In particolare, l'Agenzia delle Entrate contesta il regime fiscale agevolativo adottato in sede di apporto - ovvero l'assoggettamento dell'atto ad imposta di registro in misura fissa (oltre imposte ipotecarie e catastali in misura rispettivamente del 2% e dell'1%) anziché in misura proporzionale del 9% (oltre imposte ipotecarie e catastali in misura fissa). Tale contestazione viene mossa sulla base (a) del D.Lgs. 23/2011 art. 1 comma 4, con il quale sono state soppresse le agevolazioni previste dall'art. 7 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro relative agli atti di compravendita immobiliare, e (b) dell'art. 20 comma 4-ter del D.L. n. 133 del Novembre 2014 che definisce nel dettaglio i casi in cui è esclusa tale soppressione.

Sulla scorta di quanto sopra rappresentato, viene richiesto al Fondo ed alla CNPR, il pagamento in solido di:

- imposta di registro: Euro 1.213.520,00 (tale importo è calcolato come compensazione tra quanto già versato in sede di apporto e quanto dovrebbe essere versato secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate);
- spese di notifica: Euro 17,50;

per complessivi Euro 1.213.537,50.

Sulla base degli elementi emersi, il Fondo e la CNPR hanno provveduto al deposito dei rispettivi fascicoli di parte presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma al fine della costituzione in giudizio oltre al deposito dell'istanza di autotutela con la quale è stato richiesto l'annullamento dell'atto in via amministrativa.

Tuttavia, si rende noto che in considerazione del fatto che l'imposta richiesta non è stata qualificata dall'Agenzia delle Entrate come "suppletiva", non è stato possibile usufruire della riscossione c.d. "differita" in pendenza di giudizio ed è stato quindi necessario provvedere, da parte del Fondo Scoiattolo, all'integrale pagamento della stessa, a titolo provvisorio, entro i termini previsti per la presentazione del ricorso.

Alla data odierna non è ancora stata fissata l'udienza di primo grado presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma.

In data 12 febbraio 2015, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio, ha notificato a BNPP REIM in nome e per conto del Fondo l'avviso di accertamento catastale n. RM0081119/2015, avente ad oggetto la rettifica della rendita catastale proposta tramite modello Docfa per l'immobile di Viale Sicilia in Roma.

BNPP REIM in nome e per conto del Fondo ha notificato ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma avverso l'avviso di accertamento di cui sopra in data 10 aprile 2015. Le parti hanno esperito un tentativo di conciliazione con esito negativo. L'udienza di primo grado per la trattazione della causa si è tenuta in data 23 febbraio 2017. Al momento, la Commissione non ha ancora comunicato il dispositivo della sentenza.

Si rende noto che, in data 5 agosto 2015, l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Roma - Ufficio Territoriale di Roma 5 - Tuscolano (l'"Ufficio"), ha notificato al Fondo l'avviso di Rettifica e Liquidazione atto n. 2013IT013175000 per il pagamento di maggiori imposte Ipotecarie e Catastali, incrementate di interessi e sanzioni, riferite alla rettifica dei valori dichiarati per il conferimento, avvenuto in data 24 luglio 2013 da parte del quotista del Fondo, ed avente ad oggetto i seguenti immobili:

- Via degli Aldobrandeschi 105 - Roma;
- Via L.R. brichetti 13 - Roma;
- Via Val d'Ala 200 - Roma;
- Via Simone Martini 126 - Roma.

Il maggior valore accertato dall'Agenzia delle Entrate, rispetto al valore dichiarato in atto di conferimento, è pari a Euro 10.391.015, sul quale sono state applicate le seguenti maggiori imposte e sanzioni:

- imposta Ipotecaria per Euro 222.327;
- imposta Catastale per Euro 111.163;
- sanzione pecuniaria di Euro 311.730;

complessivamente pari ad Euro 645.221.

Al fine di meglio definire la strategia e le azioni da intraprendere, è stato incaricato un tecnico di comprovata competenza al fine di compiere una prima ricognizione volta a verificare la fondatezza della valutazione presentata dall'Agenzia delle Entrate, individuando ed analizzando le transazioni risalenti al medesimo periodo e relative ad immobili assimilabili a quelli oggetto di rettifica. All'esito della ricerca è risultato che il valore stimato dall'Agenzia delle Entrate è risultato essere nettamente superiore ai valori di mercato rilevati e pertanto, il Fondo ha ritenuto opportuno presentare, in data 28 febbraio 2016, un ricorso in Commissione Tributaria con il quale ha richiesto la sospensione dell'atto impugnato.

In ragione di quanto sopra, non si è ritenuto opportuno appostare alcun accantonamento in bilancio essendo (i) non ancora noto il dispositivo della sentenza e (ii) l'eventuale importo non quantificabile con precisione.

Si evidenzia che in data 31 luglio 2015 è stato notificato al Fondo un atto di citazione da parte di due coppie di coniugi, precedenti inquilini e successivamente acquirenti di due unità residenziali site in Roma, in via di Valcannuta. Le richieste presentate dagli ex inquilini al Tribunale di Roma sono state di: (i) determinare la riduzione *ex-post* del prezzo di compravendita in misura non inferiore al 30%, per complessivi Euro 221.280 ovvero quello che sarà ritenuto congruo dal Giudice; (ii) condannare il Fondo e il notaio, in solido tra loro, alla restituzione della differenza tra il prezzo di vendita e il valore che sarà accertato; (iii) condannare i convenuti in solido al risarcimento dei danni per i presunti vizi emersi successivamente all'acquisto delle due unità immobiliari ma di cui la SGR, secondo quanto riportato nella citazione, sarebbe stata a conoscenza.

BNPP REIM in nome e per conto del Fondo, si è opposta alla domanda avversaria rilevando che: (i) il prezzo di vendita definitivo teneva conto dello stato di fatto delle unità immobiliari, (ii) i pretesi vizi descritti nella perizia depositata dagli ex-inquilini non potevano considerarsi "occulti" ovvero "occultati" e/o "taciuti" da BNP poichè visibili sulle unità condotte in locazione; (iii) nella prima parte dell'art. 3 degli atti di compravendita, è riportato che "*riguardo lo stato di fatto dell'immobile, la parte acquirente dichiara di essere pienamente a conoscenza delle relative condizioni statiche e manutentive*".

Si segnala, in aggiunta che: (i) alla prima udienza del 14 gennaio 2016 il giudice ha concesso alle parti il termine per il deposito delle memorie ex art. 183 comma 6 c.p.c. a seguito delle quali, ha ritenuto di nominare un CTU, che accertasse la presenza di eventuali vizi nell'immobile compravenduto e ne valutasse la gravità e, nel caso in cui i vizi non fossero eliminabili, accertasse il minor valore dell'immobile; (ii) nel corso della successiva udienza del 14 luglio 2016 il quesito è stato integrato dai legali del Fondo, chiedendo al CTU di accertare se gli eventuali vizi fossero facilmente percepibili anche precedentemente il trasferimento di proprietà.

Si segnala che, a conclusione della CTU, la soccombenza del Fondo in Giudizio è valutata come *probabile* solo con riferimento agli interventi di ripristino da eseguirsi sulle due unità residenziali oggetto di contenzioso, mentre risulta *possibile* per la richiesta di riduzione del valore degli immobili.

GESTIONE FINANZIARIA

Nonostante sia previsto dal Regolamento del Fondo il ricorso all'indebitamento, attualmente non è stato stipulato alcun contratto di finanziamento.

La copertura dei costi di gestione delle unità apportate è stata assicurata dall'attività di dismissione del patrimonio immobiliare e dagli incassi dei canoni di locazione.

Si rende noto che BNPP REIM ha effettuato il primo rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti; il rimborso parziale *pro-quota* a favore di CNPR, di importo pari ad Euro 4.635.836,00, è stato effettuato nel mese di dicembre 2016, previa gli adempimenti informativi previsti dalla normativa vigente.

GESTIONE MOBILIARE

Al 31 dicembre 2016 la liquidità del Fondo, depositata su conti correnti accesi a condizioni di mercato presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services – Milano, ammonta a Euro 8.592.890.

COMITATO CONSULTIVO E ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

Nel corso del 2016 si sono tenute le seguenti riunioni del Comitato Consultivo del Fondo:

- 9 febbraio 2016: il Comitato si è riunito per (i) prendere visione di un'analisi dell'avanzamento del processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo in relazione all'andamento del relativo mercato di riferimento; (ii) esprimere un parere in merito alla proposta di assistenza da parte di BNP Paribas Real Estate Property Development srl, relativamente alla riqualificazione dell'immobile in Via Sicilia 57, Roma;
- 9 marzo 2016: il Comitato si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito ai nuovi valori minimi di vendita degli immobili facenti parte dei primi tre lotti di vendita; (ii) ricevere un aggiornamento relativo all'iniziativa Roma, via Somalia 214, preliminarmente al deposito della richiesta di Permesso di Costruire, (iii) rilasciare un parere preventivo in merito all'affidamento dell'appalto di demolizione e bonifica dell'edificio di Milano, Via Pestalozzi, al fine di procedere con l'esecuzione dei pozzi termici;
- 30 marzo 2016: il Comitato si è riunito per ricevere un' informativa in merito al (i) *step plan* per la commercializzazione degli immobili facenti parte del Quarto Lotto di vendita; (ii) la selezione della società per l'affidamento dei servizi di *agency* e considerazioni sulla vendita in blocco dell'iniziativa di via Pestalozzi 18, Milano;
- 12 maggio 2016: il Comitato si è riunito per (i) condividere il documento relativo alla commercializzazione degli immobili facenti parte del quarto lotto, da presentare nel corso del convegno organizzato dalla CNPR il 18 maggio p.v. a Reggio Emilia; (ii) ricevere un' informativa in merito all'avvio del processo di selezione del prossimo *Property Manager*; (iii) ricevere un' informativa periodica sull'andamento delle vendite ed i listini di vendita vigenti;
- 29 luglio 2016: il Comitato si è riunito per (i) condividere la struttura organizzativa della SGR e del *Property Manager*, (ii) ricevere un aggiornamento circa il processo di dismissione, (iii) ricevere informativa sullo stato delle occupazioni sine titolo, (iv) ricevere informativa in merito alla diffida ricevuta da parte di alcuni acquirenti dell'immobile di Roma, Via Valcannuta 195, per presunti vizi di costruzione e conseguenti azioni del Fondo, (v) ricevere informativa circa il contenzioso in essere con due inquiline dell'immobile di Roma, Via Tizzani 18;
- 3 agosto 2016: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un aggiornamento circa la diffida ricevuta da parte di alcuni acquirenti dell'immobile di Roma, Via Valcannuta 195, per presunti vizi di costruzione e conseguenti azioni del Fondo, (ii) ricevere un aggiornamento circa il contenzioso in essere con due inquiline dell'immobile di Roma, Via Tizzani 18, (iii) ricevere un parere preventivo circa l'esito della gara di selezione del nuovo *Property Manager* del Fondo, (iv) richiedere un parere in merito all'adozione dei nuovi listini di vendita e per prendere visione delle ultime relazioni semestrali al 30 giugno 2016 redatte dall'Esperto Indipendente, (v) ricevere un aggiornamento circa l'avanzamento delle iniziative a sviluppo degli immobili di Roma, via Sicilia 57, Roma viale Somalia 214 e Milano via Pestalozzi 18;
- 8 settembre 2016: il Comitato si è riunito per (i) esprimere un parere in merito alla gara di selezione del nuovo *Property Manager* ed *Advisor* del Fondo, (ii) ricevere un' informativa circa una serie di interventi eseguiti e in corso di esecuzione sul portafoglio del Fondo;
- 19 ottobre 2016: il Comitato si è riunito per ricevere un' informativa in merito (i) al processo

di dismissione del Portafoglio Immobiliare, (ii) allo stato delle occupazioni *sine titulo* delle unità immobiliari del Fondo, (iii) al processo di vendita in blocco dell'immobile sito in Milano, Via Pestalozzi 18;

- 15 novembre 2016: il Comitato si è riunito per (i) esaminare l'*asset management opinion* circa la possibile vendita in blocco dell'immobile in Milano, Via Pestalozzi 18, (ii) ricevere un'informativa sull'affidamento dell'incarico per la progettazione esecutiva, Direzione Lavori e adempimenti D.Lgs 81/08 relativamente al processo di riqualificazione con cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Milano, Via Pestalozzi 18, (iii) richiedere un parere in merito alla nomina del nuovo Esperto Indipendente del Fondo, (iv) richiedere un parere in merito al rimborso parziale *pro-quota* a fronte del capitale liberato dalle vendite realizzate del Fondo, (v) ricevere un'informativa in merito al contenzioso promosso da un inquilino di una unità immobiliare di proprietà del Fondo Scoiattolo sita in Roma alla Via Valcannuta 195.

Non si sono svolte riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo.

RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO

BNP Paribas Securities Services – Milano svolge l'attività di Banca Depositaria, ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 24/2/1998.

BNP Paribas Property Management Italy s.r.l. – ha svolto l'attività di property management per il Fondo con incarico terminato il 12 gennaio 2017.

BNP Paribas Property Development Italy S.p.A. – che svolge l'attività di *project e development management* per le iniziative di Milano Via Pestalozzi e Roma Via Sicilia.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Successivamente alla chiusura dell'esercizio, la SGR ha avviato ed approfondito le analisi relative ai valori ed alle strategie di vendita del Fondo in collaborazione con il nuovo *Advisor* Gabetti Property Solutions Agency.

In data 9 febbraio 2017 il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole all'aggiornamento del *Business Plan* a vita intera del Fondo.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si propone al Consiglio di Amministrazione di approvare la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2016, chiusasi con un valore complessivo netto pari a Euro 419.625.875 (quote classe A) ed Euro 39.013 (quote classe B) ed una perdita di Euro 26.047.556.

per il Consiglio di Amministrazione
L'Amministratore Delegato
(Ivano Ilardo)

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2016

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 31.12.2016		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo
A. STRUMENTI FINANZIARI				
<i>Strumenti finanziari non quotati</i>				
A1. PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO	0	0,00 %	0	0,00 %
A2. PARTECIPAZIONI NON DI CONTROLLO	0	0,00 %	0	0,00 %
A3. ALTRI TITOLI DI CAPITALE	0	0,00 %	0	0,00 %
A4. TITOLI DI DEBITO	0	0,00 %	0	0,00 %
A5. PARTI DI O.I.C.R.	0	0,00 %	0	0,00 %
<i>Strumenti finanziari quotati</i>				
A6. TITOLI DI CAPITALE	0	0,00 %	0	0,00 %
A7. TITOLI DI DEBITO	0	0,00 %	0	0,00 %
A8. PARTI DI O.I.C.R.	0	0,00 %	0	0,00 %
<i>Strumenti finanziari derivati</i>				
A9. MARGINI PRESSO ORGANISMI DI COMPENSAZIONE E GARANZIA	0	0,00 %	0	0,00 %
A10. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0,00 %	0	0,00 %
A11. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0,00 %	0	0,00 %
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	413.781.000	96,72 %	448.391.000	97,39 %
B2. IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	0	0,00 %	0	0,00 %
B3. ALTRI IMMOBILI	0	0,00 %	0	0,00 %
B4. DIRITTI REALI IMMOBILIARI	0	0,00 %	0	0,00 %
C. CREDITI				
C1. CREDITI ACQUISTATI PER OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE	0	0,00 %	0	0,00 %
C2. ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. A VISTA	0	0,00 %	0	0,00 %
D2. ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
E. ALTRI BENI				
E1. ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
F. POSIZIONE NETTA LIQUIDITA				
F1. LIQUIDITA' DISPONIBILE	8.592.890	2,01 %	6.716.035	1,46 %
F2. LIQUIDITA' DA RICEVERE PER OPERAZIONI DA REGOLARE	0	0,00 %	0	0,00 %
F3. LIQUIDITA' IMPEGNATA PER OPERAZIONI DA REGOLARE	0	0,00 %	0	0,00 %
G. ALTRE ATTIVITA'				
G1. CREDITI PER P.C.T. ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00 %	0	0,00 %
G2. RATEI E RISCOINTI ATTIVI	105.323	0,02 %	100.780	0,02 %
G3. RISPARMIO DI IMPOSTA	0	0,00 %	50.451	0,01 %
G4. ALTRE	5.351.626	1,25 %	5.140.898	1,12 %
TOTALE ATTIVITA'	427.830.839	100,00 %	460.399.164	100,00 %

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2016

importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31.12.2016	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. FINANZIAMENTI IPOTECARI	0	0
H2. PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3. ALTRI	0	0
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0
I2. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2. ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. PROVVISORIE ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2. DEBITI DI IMPOSTA	132.884	34.675
M3. RATEI E RISCONTI PASSIVI	21.169	0
M4. ALTRE	8.011.898	10.015.778
TOTALE PASSIVITA'	8.165.951	10.050.453
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE A)	419.625.875	450.306.845
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	10.756.000	10.756.000
Valore unitario delle quote (CLASSE A)	39.013,190	41.865,642
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE A)	4.635.836,00	0,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE A)	431,00	0,00
Valore complessivo degli importi da richiamare (CLASSE A)	0,00	0,00
Valore unitario delle quote da richiamare (CLASSE A)	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE A)	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE B)	39.013	41.866
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1,000	1,000
Valore unitario delle quote (CLASSE B)	39.013,190	41.866,000
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE B)	431,00	0,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE B)	431,00	0,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE B)	0,00	0,00
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	0,00	0,00
Fidejussioni rilasciate a terzi	0,00	0,00
Titoli sottoscritti ed in attesa di richiamo impegni	0,00	0,00

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2016

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2016		Relazione esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1. DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A1.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A1.3. PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A2.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A2.3. PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A3.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A3.3. PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1. DI COPERTURA	0		0	
A4.2. NON DI COPERTURA	0		0	
Risultato gestione strumenti finanziari		0		0
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	7.344.737		8.511.073	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	705.367		-179.736	
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B3.1. PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-21.312.115		-33.545.797	
B3.2. PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-4.030.491		-4.710.635	
B5. AMMORTAMENTI	0		0	
B6. ICI/IMU	-3.215.407		-3.226.106	
Risultato gestione beni immobili		-20.507.909		-33.151.201
C. CREDITI				
C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
Risultato gestione crediti		0		0
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
E. ALTRI BENI				
E1. PROVENTI	0		0	
E2. UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
Risultato gestione investimenti		-20.507.909		-33.151.201

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2016

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2016		Relazione esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F1.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F2.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F3. LIQUIDITA				
F3.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F3.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	0		0	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0		0	
Risultato lordo della gestione caratteristica		-20.507.909		-33.151.201
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1. SU FINANZIAMENTI IPOTECARI	0		0	
H1.2. SU ALTRI FINANZIAMENTI	0		0	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	0		0	
Risultato netto della gestione caratteristica		-20.507.909		-33.151.201
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-1.012.288		-1.064.333	
I2. COMMISSIONI DEPOSITARIO	-102.704		-111.657	
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-54.225		-57.000	
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	0		0	
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-906.102		-489.438	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	0		0	
L2. ALTRI RICAVI	227.811		45.760	
L3. ALTRI ONERI	-2.738.358		-10.935.640	
Risultato della gestione prima delle imposte		-25.093.775		-45.763.509
M. IMPOSTE				
M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2. RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3. ALTRE IMPOSTE	-953.781		-685.976	
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)		-26.045.135		-46.445.167
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)		-2.421		-4.318

FONDO "SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2016

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	2
PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....	3
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE.....	3
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ.....	4
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ.....	40
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	41
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI.....	41
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	43
SEZIONE II – BENI IMMOBILI.....	43
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE.....	43
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI.....	44
SEZIONE IX – IMPOSTE	44
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	44

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Il Fondo "Scoiattolo", fondo comune di investimento immobiliare di tipo "chiuso", è stato costituito il 21 dicembre 2011, con contestuale emissione di 2 classi di quote: n. 8724 quote di classe A e n. 1 quota di classe B. La Cassa di Previdenza dei Ragionieri ha sottoscritto n. 8724 quote di classe A e n. 1 quota di classe B mediante l'apporto di beni immobili per un valore di Euro 435.500.000 e di denaro pari a euro 750.000, mentre n. 1 quota di classe A è stata sottoscritta da BNP Paribas REIM SGR p.A.

Entrambe le classi di quote hanno un valore nominale di Euro 50.000.

In data 15 maggio 2012 sono stati apportati immobili per un valore complessivo di Euro 61.581.850 e liquidità integrativa dell'apporto per Euro 88.853,37 versate dall'Apportante ("CNPR"). Contestualmente sono state emesse n. 1175 quote del valore unitario di Euro 52.485,705 (corrispondente al valore della quota del comparto al 31 dicembre 2011) pari a complessivi Euro 61.670703,38.

In data 24 luglio 2013 sono stati apportati immobili per un valore complessivo di Euro 10.079.760 e liquidità integrativa dell'apporto per Euro 17.545,45 versate dall'Apportante ("CNPR"). Contestualmente sono state emesse n. 201 quote del valore unitario di Euro 50.235,350 pari a complessivi Euro 10.097.305,35.

In data 8 ottobre 2013 sono stati apportati immobili per un valore complessivo di Euro 11.199.733 e liquidità integrativa dell'apporto per Euro 42.022,78 versate dall'Apportante ("CNPR"). Contestualmente sono state emesse n. 230 quote del valore unitario di Euro 48.877,200 pari a complessivi Euro 11.241.756.

In data 25 marzo 2014 sono stati apportati immobili per un valore complessivo di Euro 20.240.000 e liquidità integrativa dell'apporto per Euro 17.481,35 versate dall'Apportante ("CNPR"). Contestualmente sono state emesse n. 425 quote del valore unitario di Euro 47.664,662 pari a complessivi Euro 20.257.481,35.

In data 21 dicembre 2016 è stato deliberato il rimborso parziale pro-quota pari a Euro 431,00 relativamente alle 10.756 quote di Classe A e all'unica quota di Classe B. per un totale di € 4.636.267.

Andamento del valore della quota

Valore quota		provento distribuito	rimborsi parziali	valore quota al lordo del provento e dei rimborsi parziali
valore nominale di sottoscrizione	€ 50.000,000			€ 50.000,000
31 dicembre 2011	€ 52.485,705			€ 52.485,705
31 dicembre 2012	€ 50.235,350			€ 50.235,350
31 dicembre 2013	€ 47.664,662			€ 47.664,662
31 dicembre 2014	€ 46.183,713			€ 46.183,713
31 dicembre 2015	€ 41.865,642			€ 41.865,642
31 dicembre 2016	€ 39.013,190		€ 431,00	€ 39.444,190
Totale		€ 0,00	€ 431,00	

Il valore delle quote A e B del fondo, che alla fine dell'esercizio 2015 era pari a Euro 41.865,642 è passato a Euro 40.690,463 al 30 giugno 2016, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2016 a Euro 39.013,190.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno del richiamo degli impegni al 31 dicembre 2016 risulta pari allo -4,86%.

PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

La Relazione di Gestione del Fondo (composta da Situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) è stata redatta in conformità alle istruzioni previste dal Provvedimento emanato da Banca d'Italia del 19 Gennaio 2015 e successive modifiche ed applicando i principi contabili previsti in materia dalle norme vigenti e dalle disposizioni del regolamento del Fondo.

Sezione I – Criteri di valutazione

I criteri di valutazione che sono stati adottati in riferimento alle voci più significative del patrimonio del Fondo sono i seguenti:

Immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili e diritti reali immobiliari sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente sulla base di criteri valutativi generalmente accettati nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori specialistici utilizzati nel settore.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tale valutazione sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Le eventuali utili/perdite realizzate in fase di dismissione del patrimonio immobiliare verranno iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale che corrisponde al loro presumibile valore di realizzo.

Ratei e risconti

I ratei ed i risconti rappresentano costi e ricavi attribuibili ad un arco temporale interessante più esercizi, evidenziandone la competenza.

Fondi imposte e tasse

Con la legge 12 luglio 2011 n. 106, è stato convertito, senza che fossero apportate modifiche rispetto all'originaria versione del testo normativo, il D.L. n. 70 del 13 maggio 2011 (il c.d. "Decreto Sviluppo").

La nuova normativa prevede rilevanti modifiche al regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliari contenuto nell'art. 32 del D.L. 78/2010.

Risultano abrogate le disposizioni, presenti nella prima versione del decreto attuativo del decreto legge n. 78/2010, relative all'obbligo di adeguamento (necessario in assenza dei requisiti di "pluralità" dei partecipanti e "autonomia" del fondo) e correlato al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5%, da calcolarsi sul valore del NAV al 31 dicembre 2009.

All'esito dell'emanazione del Decreto Sviluppo la Banca d'Italia ha emanato una circolare con la quale ha comunicato, inter alia, il venir meno del potere della stessa Banca d'Italia di approvare i regolamenti di gestione (e loro modifiche) dei fondi riservati ad investitori qualificati e dei fondi speculativi.

Era inoltre prevista la "possibilità" di deliberare entro il 31 dicembre 2011, da parte della SGR e previa deliberazione dell'assemblea dei partecipanti, la liquidazione dei fondi nei quali, alla data del 31 dicembre 2010, almeno un partecipante deteneva una quota di partecipazione superiore al 5%; in tal caso, la SGR applica un'imposta sostitutiva pari al 7% del NAV al 31 dicembre 2010. La liquidazione dovrà essere conclusa nel termine di 5 anni e sui risultati di liquidazione eventualmente prodotti, a far data dal 1° gennaio 2011, risulta dovuta annualmente un'imposta sostitutiva del 7%. In tale caso non trovano applicazione l'imposta sostitutiva al 5% e la tassazione per "trasparenza".

Per il 2016 viene mantenuto inalterato, rispetto alle originarie prescrizione di cui all'art. 32 del D.L. 78, il regime agevolativo ai fini delle imposte indirette applicabile agli atti di liquidazione/cessione del patrimonio del fondo.

In ragione di tali modifiche normative nulla rileva ai fini dell'accantonamento di imposte in capo al Fondo.

Costi e ricavi

I ricavi ed i costi, relativi sia agli investimenti in strumenti finanziari che alla gestione immobiliare, sono imputati in base alla loro competenza temporale. In particolare, i canoni di locazione ed i proventi finanziari saranno rettificati al fine di ottenere la loro esatta competenza temporale dell'esercizio. Lo stesso principio viene applicato per i costi dell'esercizio.

Sezione II – Le attività

Il Fondo ha avviato la sua attività in data 21 dicembre 2011.

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	% sui canoni
Fino a 1 anno	€ 107.406.436,60	€ 3.860.391,72	€ 0,00	€ 3.860.391,72	5,09%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 32.539.436,62	€ 1.366.541,88	€ 0,00	€ 1.366.541,88	2092%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 18.743.436,62	€ 1.180.482,60	€ 0,00	€ 1.180.482,60	1807%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 3.067.000,00	€ 125.130,60	€ 0,00	€ 125.130,60	1,92%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
Oltre 9 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
A) Totale beni immobili locati	€ 161.756.309,84	€ 6.532.546,80	€ 0,00	€ 6.532.546,80	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 252.024.690,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
1	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	7.950	€ 59,28	Locazione	30/04/2014	Privato	€ 9.255.778,35		indennità occupazione
2	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2014				indennità occupazione
3	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2006				indennità occupazione
4	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2014				indennità occupazione
5	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			31/12/2012				indennità occupazione
6	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.							
7	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2006				indennità occupazione
8	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2006				indennità occupazione
9	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			31/08/2006				indennità occupazione
10	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2014				indennità occupazione
11	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/04/2006				indennità occupazione
12	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/09/2008				indennità occupazione
13	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			31/05/2012				indennità occupazione
14	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			31/01/2014				indennità occupazione
15	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
16	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
17	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
18	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
19	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
20	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
21	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
22	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
23	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			31/07/2016				
24	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			31/08/2017				indennità occupazione
25	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/09/2017				indennità occupazione
26	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	v.s.			30/09/2017				indennità occupazione

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
27	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	7.365	€ 24,95	Locazione		Privato	€ 10.734.420,63		
28	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
29	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			31/08/2004			indennità occupazione	
30	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			31/08/2004			indennità occupazione	
31	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			30/04/2006			indennità occupazione	
32	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			30/06/2016				
33	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			30/09/2016				
34	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			30/09/2016				
35	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			31/10/2016				
36	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	v.s.			31/10/2016				
37	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	2.405	€ 35,93	Locazione		Privato	€ 2.842.894,57		
38	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
39	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011				
40	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011				
41	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011				
42	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011				
43	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
44	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
45	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011				
46	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011				
47	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
48	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
49	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/12/2013			indennità occupazione	
50	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			31/01/2016				
51	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			29/02/2016				
52	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	v.s.			30/06/2019				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
53	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	4.264	€ 45,31	Locazione		Privato	€ 4.980.342,00		
54	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/01/2014				
55	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/12/2013			indennità occupazione	
56	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/07/2011			indennità occupazione	
57	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
58	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
59	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
60	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
61	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.							
62	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
63	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
64	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
65	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
66	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
67	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
68	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
69	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
70	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
71	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
72	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
73	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
74	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
75	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2011				
76	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			30/04/2012				
77	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/07/2014			indennità occupazione	
78	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/01/2016				
79	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			30/04/2020				
80	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			30/04/2016				
81	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/10/2021				
82	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Commerciale	1978	v.s.			31/07/2019				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
83	Cusago (MI), Via Bareggio, 21	Residenza	1994	v.s.			31/03/2018				
84	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	6.428	€ 88,45	Locazione		Privato	€ 12.618.766,44		
85	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			31/08/2007			indennità occupazione	
86	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	
87	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
88	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
89	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
90	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/06/2016				
91	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/06/2016				
92	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/11/2016				
93	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	v.s.			30/11/2018				
94	Cusago (MI), Via Cusago di Sotto, 4	Residenza	1994	4.931	€ 148,48	Locazione		Privato	€ 10.552.531,00		
95	Cusago (MI), Via Cusago di Sotto, 4	Residenza	1994	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
96	Cusago (MI), Via Cusago di Sotto, 4	Residenza	1994	v.s.							
97	Cusago (MI), Via Cusago di Sotto, 4	Residenza	1994	v.s.			31/03/2022				
98	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	6.783	€ 101,01	Locazione		Privato	€ 19.103.503,32		
99	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
100	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
101	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			09/11/2008			indennità occupazione	
102	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			31/12/2017				
103	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2016				
104	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			09/11/2008			indennità occupazione	
105	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
106	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/04/2009			indennità occupazione	
107	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2019				
108	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
109	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
110	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2017			indennità occupazione	
111	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			31/07/2023			indennità occupazione	
112	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	v.s.			30/06/2016 - 31/05/2012				

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
113	L'Aquila, Via Aldo Moro, 26 (pal.B1)	Residenza	1982	v.s.			31/08/2016				
114	L'Aquila, Via Aldo Moro, 26 (pal.B1)	Residenza	1982	v.s.			31/01/2022				
115	L'Aquila, Via Aldo Moro, 28 (pal.E)	Residenza	1983	875	€ 47,65	Locazione		Privato	€ 656.600,00		
116	L'Aquila, Via Aldo Moro, 28 (pal.E)	Residenza	1983	v.s.			31/01/2014			indennità occupazione	
117	L'Aquila, Via Aldo Moro, 28 (pal.E)	Residenza	1983	v.s.			31/01/2018				
118	L'Aquila, Via Aldo Moro, 28 (pal.E)	Residenza	1983	v.s.			31/01/2022				
119	L'Aquila, Via Aldo Moro, 28 (pal.E)	Residenza	1983	v.s.			28/02/2018				
120	Latina, Via Cicerone, 22-24	Residenza	1963	1.664	€ 62,63	Locazione		Privato	€ 2.354.122,00		
121	Latina, Via Cicerone, 22-24	Residenza	1963	v.s.			30/04/2016				
122	Latina, Via Cicerone, 22-24	Residenza	1963	v.s.			30/11/2018				
123	Latina, Via Cicerone, 22-24	Residenza	1963	v.s.			30/11/2025				
124	Messina, Via G. Borelli, is237	Residenza	1982	934	€ 19,83	Locazione		Privato	€ 1.124.218,00		
125	Messina, Via G. Borelli, is237	Residenza	1982	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
126	Milano, Via Pestalozzi 18	Residenza		9.529				Sfitto	€ 14.687.346,76		
127	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	8.825	€ 67,52	Locazione		Privato	€ 12.080.339,31		
128	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			09/01/2017			indennità occupazione	
129	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
130	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
131	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
132	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
133	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
134	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			30/06/2015				
135	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
136	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/07/2013			indennità occupazione	
137	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			30/09/2013			indennità occupazione	
138	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/07/2014			indennità occupazione	
139	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
140	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			28/02/2015			indennità occupazione	
141	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	v.s.			31/08/2015				
142	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	8.874	€ 61,27	Locazione		Privato	€ 12.112.074,95		
143	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			30/11/2014			indennità occupazione	
144	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
145	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
146	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			31/03/2014			indennità occupazione	
147	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
148	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			31/08/2012			indennità occupazione	
149	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			31/08/2012			indennità occupazione	
150	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			30/11/2013			indennità occupazione	
151	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	v.s.			31/12/2014			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
152	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	31/05/2011	Privato	€ 2.539.305,00		indennità occupazione
153	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	30/06/2015	Privato			
154	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	31/12/2012	Privato			indennità occupazione
155	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	31/12/2017	Privato			
156	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	31/05/2015	Privato			
157	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	31/03/2018	Privato			
158	Piacenza, Via G. Modonesi, 7	Residenza	1979	2.842	€ 3,35				€ 4.046.985,00		
159	Piacenza, Via G. Modonesi, 7	Residenza	1979	v.s.		Locazione	28/02/2013	Privato			indennità occupazione
160	Piacenza, Via G. Modonesi, 7	Residenza	1979	v.s.		Locazione	31/08/2012	Privato			indennità occupazione
161	Reggio Emilia, J. F. Kennedy, 121	Residenza	1995	3.894				Sfitto	€ 5.817.864,00		
162	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984	3.351	€ 67,52				€ 4.590.042,00		
163	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	30/04/2014	Privato			indennità occupazione
164	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	31/08/2012	Privato			indennità occupazione
165	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	30/06/2014	Privato			indennità occupazione
166	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	30/06/2017	Privato			indennità occupazione
167	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	30/06/2017	Privato			indennità occupazione
168	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	31/03/2018	Privato			
169	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984			Locazione	30/11/2018	Privato			
170	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	10.248	€ 72,41	Locazione		Privato	€ 26.380.548,36		
171	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003				indennità occupazione
172	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2013				indennità occupazione
173	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2003				indennità occupazione
174	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2003				indennità occupazione
175	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2003				indennità occupazione
176	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003				indennità occupazione
177	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003				indennità occupazione
178	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2015				indennità occupazione
179	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2006				indennità occupazione
180	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2014				indennità occupazione
181	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003				indennità occupazione
182	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003				indennità occupazione

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
183	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003			indennità occupazione	
184	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2003			indennità occupazione	
185	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2006			indennità occupazione	
186	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2003			indennità occupazione	
187	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2006			indennità occupazione	
188	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2015			indennità occupazione	
189	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003			indennità occupazione	
190	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/05/2006			indennità occupazione	
191	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/11/2003			indennità occupazione	
192	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2014			indennità occupazione	
193	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/04/2013			indennità occupazione	
194	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2006			indennità occupazione	
195	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003			indennità occupazione	
196	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
197	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
198	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/03/2015			indennità occupazione	
199	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2003			indennità occupazione	
200	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/08/2014			indennità occupazione	
201	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/01/2014			indennità occupazione	
202	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/07/2010			indennità occupazione	
203	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/08/2014			indennità occupazione	
204	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2006			indennità occupazione	
205	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2009			indennità occupazione	
206	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2010			indennità occupazione	
207	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2011			indennità occupazione	
208	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/03/2011			indennità occupazione	
209	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/05/2012			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
210	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/03/2014			indennità occupazione	
211	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/08/2014			indennità occupazione	
212	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
213	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
214	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
215	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
216	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/08/2015				
217	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2015				
218	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2015				
219	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/11/2015				
220	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			29/02/2016				
221	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/03/2016				
222	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2016				
223	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/09/2016				
224	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/10/2016				
225	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			30/04/2017			indennità occupazione	
226	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2017				
227	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/12/2017				
228	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/01/2018				
229	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2018				
230	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2018				
231	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/03/2018				
232	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2021			indennità occupazione	
233	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			28/02/2022				
234	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	v.s.			31/03/2023				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
235	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2014			indennità occupazione	
236	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
237	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.						indennità occupazione	
238	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/08/2008			indennità occupazione	
239	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/06/2015				
240	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2011			indennità occupazione	
241	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
242	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/07/2012			indennità occupazione	
243	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
244	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/03/2015			indennità occupazione	
245	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
246	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/08/2015				
247	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2015				
248	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2015				
249	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/12/2015			indennità occupazione	
250	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/01/2016				
251	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/03/2016				
252	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/07/2016				
253	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/09/2016				
254	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/09/2016				
255	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/09/2016				
256	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/09/2016				
257	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/09/2016				
258	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/12/2016			indennità occupazione	
259	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/05/2017			indennità occupazione	
260	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/09/2017			indennità occupazione	
261	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/10/2017			indennità occupazione	
262	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/10/2017			indennità occupazione	
263	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			28/02/2018				
264	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/05/2018				
265	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2018				
266	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			31/07/2019				
267	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	v.s.			30/11/2019				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
268	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/10/2013			indennità occupazione	
269	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
270	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/01/2013			indennità occupazione	
271	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
272	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/12/2020			indennità occupazione	
273	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			30/11/2013			indennità occupazione	
274	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
275	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/07/2013			indennità occupazione	
276	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/12/2013			indennità occupazione	
277	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/07/2013			indennità occupazione	
278	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			28/02/2012			indennità occupazione	
279	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
280	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			28/02/2011			indennità occupazione	
281	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			30/06/2015				
282	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/10/2013			indennità occupazione	
283	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			30/11/2014			indennità occupazione	
284	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/05/2019				
285	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/05/2019				
286	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/08/2015				
287	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/05/2017			indennità occupazione	
288	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/12/2021				
289	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			31/01/2022				
290	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.			28/02/2018				
291	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	10.132	€ 71,33	Locazione		Privato	€ 25.273.129,17		
292	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
293	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/05/2010			indennità occupazione	
294	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
295	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/05/2010			indennità occupazione	
296	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/05/2010			indennità occupazione	
297	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/05/2010			indennità occupazione	
298	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/05/2010			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
299	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
300	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
301	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
302	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
303	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/07/2010			indennità occupazione	
304	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/08/2010			indennità occupazione	
305	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/03/2008			indennità occupazione	
306	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/03/2012			indennità occupazione	
307	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/05/2014			indennità occupazione	
308	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/08/2014			indennità occupazione	
309	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/11/2015				
310	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/01/2016				
311	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/09/2017			indennità occupazione	
312	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/08/2018				
313	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/09/2018				
314	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/11/2018				
315	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/10/2019				
316	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/10/2019				
317	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			31/08/2019				
318	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	v.s.			30/09/2024				
319	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	6.750	€ 152,02	Locazione		Privato	€ 25.585.136,17		
320	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
321	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			31/01/2011			indennità occupazione	
322	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			28/02/2011			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
323	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			31/10/2015				
324	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			30/11/2015				
325	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			29/02/2012			indennità occupazione	
326	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			31/12/2017				
327	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			31/12/2014			indennità occupazione	
328	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.							
329	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			30/04/2022				
330	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			30/11/2018				
331	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			31/10/2019				
332	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	v.s.			30/04/2018				
333	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	5.222	€ 129,56	Locazione		Privato	€ 17.261.381,00		
334	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/08/2010			indennità occupazione	
335	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/08/2010			indennità occupazione	
336	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/08/2010			indennità occupazione	
337	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/05/2015				
338	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/11/2011			indennità occupazione	
339	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/01/2013			indennità occupazione	
340	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			28/02/2017			indennità occupazione	
341	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/07/2017			indennità occupazione	
342	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/04/2018				
343	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/04/2018				
344	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/04/2018				
345	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/04/2018				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
346	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/05/2018				
347	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2022				
348	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2022				
349	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2022				
350	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2018				
351	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2018				
352	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2018				
353	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/10/2022				
354	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/09/2018				
355	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/11/2018				
356	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			30/11/2018				
357	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/08/2019				
358	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/08/2014 - 31/12/2014				
359	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	v.s.			31/03/2015 - 31/08/2021			indennità occupazione	
360	Roma, Via di Val d'Ala 200	Residenza	1989	1.239				Sfitto	€ 1.781.072,63		
361	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	5.273	€ 83,43	Locazione		Privato	€ 14.834.885,00		
362	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/03/2012			indennità occupazione	
363	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
364	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/01/2011			indennità occupazione	
365	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/03/2011			indennità occupazione	
366	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/03/2011			indennità occupazione	
367	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			30/04/2011			indennità occupazione	
368	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
369	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
370	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/03/2015			indennità occupazione	
371	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/05/2015				
372	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/05/2017			indennità occupazione	
373	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	v.s.			31/05/2017			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
374	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/12/2019			indennità occupazione	
375	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/01/2016				
376	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/01/2016				
377	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/01/2016				
378	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			29/02/2016				
379	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			29/02/2016				
380	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/03/2016				
381	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/05/2016				
382	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			31/10/2017			indennità occupazione	
383	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			30/04/2018				
384	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			30/11/2018				
385	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.			30/11/2018				
386	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	2.514	€ 69,26	Locazione			€ 6.726.988,18		
387	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
388	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
389	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/12/2012			indennità occupazione	
390	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/12/2013			indennità occupazione	
391	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	
392	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			30/09/2014			indennità occupazione	
393	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
394	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
395	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
396	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			30/11/2017			indennità occupazione	
397	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/12/2020				
398	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/12/2020				
399	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			22/09/2019				
400	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			22/09/2019				
401	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	v.s.			31/12/2010				
402	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	3.811	€ 89,16	Locazione		Privato	€ 13.367.016,93		
403	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			30/04/2011			indennità occupazione	
404	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
405	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			28/02/2014			indennità occupazione	
406	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			30/09/2014			indennità occupazione	
407	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			31/12/2013			indennità occupazione	
408	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
409	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			31/05/2014			indennità occupazione	
410	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			30/11/2015				
411	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			31/12/2015			indennità occupazione	
412	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			31/07/2016				
413	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			30/11/2016				
414	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			31/12/2017				
415	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	v.s.			22/09/2021			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
416	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/11/2007			indennità occupazione	
417	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/12/2003			indennità occupazione	
418	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/07/2014			indennità occupazione	
419	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
420	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
421	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
422	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
423	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			28/02/2013			indennità occupazione	
424	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			28/02/2006			indennità occupazione	
425	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
426	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/08/2014			indennità occupazione	
427	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
428	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
429	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			28/02/2015			indennità occupazione	
430	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2014			indennità occupazione	
431	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
432	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			14/02/2016				
433	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2014			indennità occupazione	
434	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
435	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
436	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	
437	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
438	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/05/2012			indennità occupazione	
439	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
440	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
441	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	
442	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
443	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2013			indennità occupazione	
444	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/04/2014			indennità occupazione	
445	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/12/2017				
446	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/04/2014			indennità occupazione	
447	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/07/2014			indennità occupazione	
448	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/07/2014			indennità occupazione	
449	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
450	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/08/2015				
451	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.						indennità occupazione	
452	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/08/2015				
453	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2015				
454	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/11/2015				
455	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/11/2015				
456	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/11/2019				
457	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			29/02/2016				
458	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			28/02/2020				
459	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/03/2016				
460	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			30/09/2016				
461	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/12/2016			indennità occupazione	
462	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/05/2017			indennità occupazione	
463	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/10/2019				
464	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/05/2024				
465	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.			31/03/2023				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
466	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	8.183	€ 55,72	Locazione		Privato	€ 18.638.166,22		
467	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2012			indennità occupazione	
468	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2012			indennità occupazione	
469	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/09/2014			indennità occupazione	
470	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
471	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
472	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
473	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	
474	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			29/02/2012			indennità occupazione	
475	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/03/2011			indennità occupazione	
476	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/11/2003			indennità occupazione	
477	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			29/02/2012			indennità occupazione	
478	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
479	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2012			indennità occupazione	
480	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/05/2012			indennità occupazione	
481	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2012			indennità occupazione	
482	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
483	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2012			indennità occupazione	
484	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/12/2013			indennità occupazione	
485	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/07/2006			indennità occupazione	
486	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2011			indennità occupazione	
487	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/03/2011			indennità occupazione	
488	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/11/2011			indennità occupazione	
489	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	
490	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	
491	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	
492	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
493	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
494	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
495	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
496	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/07/2012			indennità occupazione	
497	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	
498	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			28/02/2013			indennità occupazione	
499	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/05/2013			indennità occupazione	
500	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2013			indennità occupazione	
501	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/11/2013			indennità occupazione	
502	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/01/2014			indennità occupazione	
503	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/05/2014			indennità occupazione	
504	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/11/2014			indennità occupazione	
505	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/06/2015				
506	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			30/11/2015				
507	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/03/2016				
508	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/10/2017			indennità occupazione	
509	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/12/2017				
510	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			28/02/2018				
511	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/03/2018				
512	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			28/02/2022				
513	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			28/02/2022				
514	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			28/02/2022				
515	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/05/2022				
516	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	v.s.			31/03/2023				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
517	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
518	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
519	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/01/2012			indennità occupazione	
520	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
521	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	
522	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/01/2014			indennità occupazione	
523	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2013			indennità occupazione	
524	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/06/2012			indennità occupazione	
525	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2013			indennità occupazione	
526	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	
527	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
528	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/06/2013			indennità occupazione	
529	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/09/2013			indennità occupazione	
530	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/11/2013			indennità occupazione	
531	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/06/2014			indennità occupazione	
532	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/09/2014			indennità occupazione	
533	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/03/2015			indennità occupazione	
534	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/08/2015				
535	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			30/11/2016				
536	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2017			indennità occupazione	
537	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/08/2017			indennità occupazione	
538	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			31/08/2018				
539	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2022				
540	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2022				
541	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2022				
542	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			01/03/2022				
543	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2022				
544	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.			28/02/2022				

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
545	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			28/02/2015			indennità occupazione	
546	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			31/01/2015			indennità occupazione	
547	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/11/2003			indennità occupazione	
548	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			28/02/2015			indennità occupazione	
549	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			31/08/2015				
550	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/11/2015				
551	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/11/2015				
552	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			29/02/2016				
553	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			29/02/2016				
554	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/04/2016				
555	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/04/2016				
556	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/09/2016				
557	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			30/11/2016				
558	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			31/07/2017			indennità occupazione	
559	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.			28/02/2022				
560	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	9.154	€ 58,65	Locazione		Privato	€ 24.638.307,07		
561	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			29/02/2012			indennità occupazione	
562	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/03/2012			indennità occupazione	
563	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/03/2019				
564	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
565	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
566	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2012			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
567	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
568	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
569	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/03/2012			indennità occupazione	
570	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/05/2006			indennità occupazione	
571	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2013			indennità occupazione	
572	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
573	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
574	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2014			indennità occupazione	
575	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/07/2014			indennità occupazione	
576	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2008			indennità occupazione	
577	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2010			indennità occupazione	
578	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2018			indennità occupazione	
579	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/12/2010			indennità occupazione	
580	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/01/2011			indennità occupazione	
581	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/06/2015			indennità occupazione	
582	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/08/2011			indennità occupazione	
583	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2011			indennità occupazione	
584	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/11/2011			indennità occupazione	
585	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/12/2011			indennità occupazione	
586	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/03/2012			indennità occupazione	
587	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
588	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2012			indennità occupazione	
589	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/07/2012			indennità occupazione	
590	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2012			indennità occupazione	
591	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/11/2012			indennità occupazione	
592	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/03/2013			indennità occupazione	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
593	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
594	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/04/2015			indennità occupazione	
595	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/05/2015				
596	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/12/2015			indennità occupazione	
597	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/03/2016				
598	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/09/2016				
599	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2016				
600	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/10/2016				
601	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/12/2016			indennità occupazione	
602	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			30/06/2017			indennità occupazione	
603	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			31/08/2017			indennità occupazione	
604	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			28/02/2018				
605	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			28/02/2018				
606	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			28/02/2022				
607	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			28/02/2022				
608	Roma, Via Sante Vandì, 25-39	Residenza	1986	v.s.			02/06/2022				
609	Roma, Via Sicilia 57	Misto		8.875	€ 46,82	Locazione			€ 22.130.782,80		
610	Roma, Via Sicilia 57	Misto		v.s.			30/06/2010			indennità occupazione	
611	Roma, Via Sicilia 57	Misto		v.s.			30/06/2019				
612	Roma, Via Sicilia 57	Misto		v.s.							
613	Roma, Via Simone Martini 126	Residenza		2.141				Sfitto	€ 3.223.236,70		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
614	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964	5.452	€ 75,71	Locazione		Privato	€ 19.371.240,67		
615	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/05/2014			indennità occupazione	
616	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/03/2015			indennità occupazione	
617	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				30/04/2013			indennità occupazione	
618	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/05/2014			indennità occupazione	
619	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/12/2014			indennità occupazione	
620	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/10/2012			indennità occupazione	
621	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/10/2013			indennità occupazione	
622	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/01/2014			indennità occupazione	
623	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/08/2018				
624	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				30/11/2018				
625	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				30/04/2015			indennità occupazione	
626	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				30/04/2022			indennità occupazione	
627	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/10/2018				
628	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				30/04/2015			indennità occupazione	
629	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/05/2015				
630	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/05/2016				
631	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/10/2017			indennità occupazione	
632	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964				31/03/2018				
633	Roma, Viale delle Medaglie D'Oro 109	Residenza	E 1967(Abitabilità 1	1.046	€ 52,14	Locazione		Privato	€ 3.152.478,00		
634	Roma, Viale delle Medaglie D'Oro 109	Residenza	E 1967(Abitabilità 1931)				31/03/2013			indennità occupazione	
635	Roma, Viale delle Medaglie D'Oro 109	Residenza	E 1967(Abitabilità 1931)				30/11/2015				
636	Roma, Viale Somalia, 214	Residenza	1953	5.017		Locazione		Sfitto	€ 25.489.912,12		
									€ 502.999.310,93		

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 01/01/2012 FINO AL 31/12/2016

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Cusago (MI), Via Bergamo 3	25	01/01/2012	€ 33.578,56	€ 34.000,00	14/03/2013	€ 28.000,00	€ 316,14	€ 459,90	-€ 5722,32
Cusago (MI), Via Bergamo 3	112	01/01/2012	€ 264.103,00	€ 278.000,00	14/03/2013	€ 302.400,00	€ 21.517,84	€ 6.388,86	€ 53.505,98
Roma, Via della Grande Muraglia 310	111	01/01/2012	€ 421.805,00	€ 415.000,00	28/03/2013	€ 436.800,00	€ 17.47645	€ 8.474,20	€ 23.997,25
Roma, Via della Grande Muraglia 310	1	01/01/2012	€ 3.800,00	€ 4.000,00	28/03/2013	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 77,75	€ 22,25
Roma, Via della Grande Muraglia 310	16	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 27.000,00	28/03/2013	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 46861	-€ 4.968,61
Roma, Via di Tor Fiorenza 56	57	01/01/2012	€ 290.703,00	€ 328.000,00	28/03/2013	€ 345.600,00	€ 14.010,10	€ 2.893,37	€ 66.047,73
Cusago (MI), Via Cusago di Sotto 4	69	01/01/2012	€ 247.953,00	€ 189.000,00	15/05/2013	€ 187.200,00	€ 23.173,00	€ 2.991,79	-€ 40.571,79
Cusago (MI), Via Cusago di Sotto 4	14	01/01/2012	€ 10.450,00	€ 12.000,00	15/05/2013	€ 12.800,00	€ 270,64	€ 20367	€ 2.416,97
Cusago (MI), Via Bareggio 21	19	01/01/2012	€ 21.850,00	€ 28.000,00	15/05/2013	€ 28.000,00	€ 508,86	€ 631,52	€ 627,34
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 334.404,00	€ 258.000,00	15/05/2013	€ 293.600,00	€ 16.228,12	€ 5983,66	-€ 30.559,54
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 334.404,00	€ 322.000,00	19/06/2013	€ 352.800,00	€ 27.382,64	€ 6889,23	€ 37.089,41
Cusago (MI), Via Bareggio 21	18	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 27.000,00	19/06/2013	€ 24.000,00	€ 213,59	€ 354,17	-€ 1.790,58
Cusago (MI), Via Bergamo 3	31	01/01/2012	€ 36.100,00	€ 38.000,00	19/06/2013	€ 36.000,00	€ 0,00	€ 210,17	-€ 31017
Cusago (MI), Via Bergamo 3	140	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 346.000,00	19/06/2013	€ 354.400,00	€ 24.924,62	€ 3.221,76	€ 46.448,86
Cusago (MI), Via Bareggio 21	24	01/01/2012	€ 76.951,00	€ 30.000,00	19/06/2013	€ 34.000,00	€ 0,00	€ 410,82	-€ 4361,82
Cusago (MI), Via Bareggio 21	62	01/01/2012	€ 146.302,00	€ 207.000,00	19/06/2013	€ 219.200,00	€ 8.222,08	€ 4.801,12	€ 76.249,96
Cusago (MI), Via Bareggio 21	44	01/01/2012	€ 62.701,00	€ 58.000,00	19/07/2013	€ 58.000,00	€ 0,00	€ 315,29	-€ 5016,29
Cusago (MI), Via Bareggio 21	113	01/01/2012	€ 262.203,00	€ 293.600,00	19/07/2013	€ 293.600,00	€ 20.066,06	€ 2794,30	€ 48.668,76
Cusago (MI), Via Bergamo 3	60	01/01/2012	€ 196.653,00	€ 212.000,00	06/08/2013	€ 212.000,00	€ 14.739,97	€ 1.80498	€ 28.281,99
Cusago (MI), Via Bergamo 3	18	01/01/2012	€ 20.900,23	€ 24.000,00	27/09/2013	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 140,34	€ 2.95943
Cusago (MI), Via Bergamo 3	61	01/01/2012	€ 143.451,58	€ 157.600,00	27/09/2013	€ 157.600,00	€ 13.960,40	€ 1.69468	€ 26.414,13

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma, Via della Grande Muraglia 332	110	01/01/2012	€ 418.005,00	€ 409.000,00	15/10/2013	€ 420.000,00	€ 15.875,33	€ 5.496,74	€ 12.373,59
Roma, Via della Grande Muraglia 332	18	01/01/2012	€ 31.350,00	€ 28.200,00	15/10/2013	€ 28.000,00	€ 0,00	€ 3.175	-€ 3.667,15
Roma, Via Tizzani 18	159	01/01/2012	€ 616.557,00	€ 664.000,00	23/10/2013	€ 668.000,00	€ 29.577,56	€ 6.830,38	€ 70.190,18
Roma, Via Tizzani 18	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 12.700,00	23/10/2013	€ 10.400,00	€ 0,00	€ 168,59	€ 2.631,41
Roma, Via Tizzani 18	18	01/01/2012	€ 39.900,00	€ 44.700,00	23/10/2013	€ 40.000,00	€ 0,00	€ 407,51	-€ 307,51
Roma, Via Tizzani 18	18	01/01/2012	€ 49.401,00	€ 56.800,00	23/10/2013	€ 50.000,00	€ 0,00	€ 416,31	€ 182,69
Roma - V. A. Pollio 40	86	01/01/2012	€ 295.044,84	€ 343.900,00	29/10/2013	€ 376.800,00	€ 11.933,95	€ 4.352,69	€ 89.336,42
Roma - V. A. Pollio 40	95	01/01/2012	€ 320.442,00	€ 302.200,00	11/11/2013	€ 287.200,00	€ 16.138,49	€ 4.315,48	-€ 21.418,99
Roma - V. A. Pollio 40	82	01/01/2012	€ 262.415,00	€ 257.100,00	15/11/2013	€ 251.200,00	€ 13.247,30	€ 3.685,08	-€ 1.652,78
Messina, Via Borelli is237	108	01/01/2012	€ 130.000,00	€ 143.900,00	20/11/2013	€ 160.800,00	€ 14.797,64	€ 3.13,85	€ 42.464,79
Messina, Via Borelli is237	24	01/01/2012	€ 10.000,00	€ 11.300,00	20/11/2013	€ 9.600,00	€ 0,00	€ 321,07	-€ 721,07
Messina, Via Borelli is237	108	01/01/2012	€ 147.000,00	€ 176.200,00	20/11/2013	€ 168.800,00	€ 13.859,07	€ 3.19,47	€ 32.459,60
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 272.987,93	€ 299.000,00	04/12/2013	€ 282.400,00	€ 16.066,89	€ 3.843,19	€ 21.635,77
Roma - V. A. Pollio 40	77	01/01/2012	€ 285.863,99	€ 263.600,00	11/12/2013	€ 259.200,00	€ 14.160,29	€ 3.811,60	-€ 16.315,30
Roma - V. A. Pollio 40	83	01/01/2012	€ 266.243,82	€ 279.700,00	11/12/2013	€ 260.800,00	€ 15.360,36	€ 4.442,93	€ 5.473,61
Messina, Via Borelli is237	56	01/01/2012	€ 69.351,00	€ 88.300,00	12/12/2013	€ 89.000,00	€ 0,00	€ 2.462,86	€ 17.186,14
Messina, Via Borelli is237	24	01/01/2012	€ 9.500,00	€ 10.400,00	12/12/2013	€ 11.200,00	€ 0,00	€ 328,28	€ 1.371,72
Messina, Via Borelli is237	108	01/01/2012	€ 114.951,00	€ 152.600,00	12/12/2013	€ 171.200,00	€ 14.266,15	€ 3.15,79	€ 67.364,36
Roma, Via Tizzani 18	23	01/01/2012	€ 51.301,00	€ 52.200,00	13/12/2013	€ 48.000,00	€ 0,00	€ 552,51	-€ 3.853,51
Roma, Via Tizzani 18	159	01/01/2012	€ 616.557,00	€ 647.000,00	13/12/2013	€ 655.000,00	€ 33.151,77	€ 7.070,17	€ 65.524,60
Roma, Via Tizzani 18	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 8.500,00	13/12/2013	€ 6.400,00	€ 0,00	€ 172,78	-€ 1.372,78
Roma - V. A. Pollio 40	73	01/01/2012	€ 236.661,51	€ 237.600,00	19/12/2013	€ 236.800,00	€ 16.104,84	€ 4.552,90	€ 11.690,43

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - V. A. Pollio 40	93	01/01/2012	€ 279.000,00	€ 265.700,00	28/03/2014	€ 268800,00	€ 19.255,17	€ 4.951,07	€ 4.104,10
Roma - V. A. Pollio 40	79	01/01/2012	€ 233.703,00	€ 227.200,00	23/01/2014	€ 227200,00	€ 8.384,89	€ 4.454,09	-€ 2.572,20
Roma - V. A. Pollio 40	78	01/01/2012	€ 233.000,00	€ 216.000,00	18/02/2014	€ 216000,00	€ 14.737,85	€ 3.261,79	-€ 5.523,94
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 255.000,00	€ 253.600,00	21/02/2014	€ 253600,00	€ 17.846,57	€ 3.975,04	€ 12.471,53
Roma - V. A. Pollio 40	86	01/01/2012	€ 316.671,12	€ 256.800,00	21/02/2014	€ 256800,00	€ 16.913,52	€ 3.812,39	-€ 46.769,99
Roma - V. Marzolo	12	01/01/2012	€ 35.150,00	€ 12.800,00	27/03/2014	€ 12.800,00	€ 855,31	€ 258,23	-€ 21.752,92
Roma - V. Marzolo	14	01/01/2012	€ 35.150,00	€ 13.600,00	13/01/2014	€ 13.600,00	€ 897,21	€ 399,49	-€ 21.052,27
Roma - V. Marzolo	11	01/01/2012	€ 37.000,00	€ 10.400,00	27/03/2014	€ 10.400,00	€ 704,97	€ 421,19	-€ 26.316,22
Roma - V. Marzolo	108	01/01/2012	€ 266.850,00	€ 261.600,00	27/03/2014	€ 261.600,00	€ 17.480,44	€ 3.508,50	€ 8.721,94
Roma - V. Marzolo	108	01/01/2012	€ 265.000,00	€ 272.800,00	27/03/2014	€ 272.800,00	€ 18.491,90	€ 3.532,02	€ 22.759,88
Roma - V. Marzolo	85	01/01/2012	€ 248.903,00	€ 222.400,00	13/01/2014	€ 208100,00	€ 13.774,89	€ 2.548,82	-€ 29.576,93
Roma - V. Marzolo	86	01/01/2012	€ 248.903,00	€ 213.600,00	20/01/2014	€ 213600,00	€ 12.853,81	€ 2.815,61	-€ 25.264,80
Messina - V. Borelli is237	12	01/01/2012	€ 10.000,00	€ 7.200,00	16/01/2014	€ 7.200,00	€ 704,56	€ 412,71	-€ 2.508,14
Messina - V. Borelli is237	40	01/01/2012	€ 9.500,00	€ 19.200,00	16/01/2014	€ 19.200,00	€ 1.475,25	€ 921,67	€ 10.253,58
Messina - V. Borelli is237	135	01/06/2012	€ 81.000,00	€ 73.000,00	10/04/2014	€ 73.000,00	€ 9.872,82	€ 1.904,27	-€ 31,45
Messina - V. Borelli is237	126	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 164.800,00	16/01/2014	€ 164.800,00	€ 14.847,67	€ 2.674,49	€ 45.872,18
Messina - V. Borelli is237	115	01/01/2012	€ 105.901,00	€ 153.600,00	16/01/2014	€ 153.600,00	€ 15.030,71	€ 2.504,89	€ 60.224,81
Messina - V. Borelli is237	55	01/01/2012	€ 65.000,00	€ 72.000,00	10/04/2014	€ 72.000,00	€ 10.992,54	€ 1.973,85	€ 16.018,69
Messina - V. Borelli is237	126	01/06/2012	€ 127.300,00	€ 192.000,00	16/01/2014	€ 172.800,00	€ 13.277,21	€ 2.087,76	€ 56.678,44
Messina - V. Borelli is237	58	01/01/2012	€ 69.000,00	€ 77.600,00	25/02/2014	€ 77.600,00	€ 10.152,87	€ 1.829,05	€ 16.923,82
Roma - V. Sante Vandì 25-39	16	01/01/2012	€ 15.200,00	€ 6.400,00	13/01/2014	€ 6.400,00	€ 586,33	€ 117,52	-€ 8.31,18
Roma - V. Sante Vandì 25-39	20	01/01/2012	€ 19.000,00	€ 7.100,00	04/03/2014	€ 9.000,00	€ 19.153,43	€ 557,91	€ 695,52
Roma - V. Sante Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 203.000,00	€ 199.000,00	04/03/2014	€ 199.200,00	€ 12.786,32	€ 2.927,72	€ 6.057,60

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - V. Sante Vandi 25-39	83	01/01/2012	€ 195.702,00	€ 207.000,00	13/01/2014	€ 207.200,00	€ 18.982,47	€ 2.70,98	€ 27.769,49
Roma - V. A. Pollio 40	107,4774624	01/01/2012	€ 379.054,00	€ 308.000,00	07/07/2014	€ 308.000,00	€ 8.918,45	€ 5942,26	-€ 68.077,81
Roma_V. E. Glori 48	126,23	01/01/2012	€ 380.004,00	€ 300.200,00	23/07/2014	€343.200,00	€ 32.965,19	€ 5.339,01	-€ 9.177,82
Roma_V. E. Glori 48	4,6	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	23/07/2014	€ 3.20000	€ 607,72	€ 64,68	€ 893,05
Roma_V. E. Glori 48	11,9	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 14.000,00	23/07/2014	€ 16000,00	€ 1.443,35	€ 226,38	-€ 3.683,03
Roma_V. Caselli 34	55,56	01/01/2012	€ 172.902,00	€ 172.300,00	25/07/2014	€162.300,00	€ 15.070,93	€ 3.237,77	€ 1.231,16
Roma_V. Sante Vandi 25-39	83	01/01/2012	€ 210.902,00	€205.000,00	30/07/2014	€ 204.800,00	€ 24.542,74	€ 3.04467	€ 15.396,07
Roma_V. Sante Vandi 25-39	19,25	01/01/2012	€ 17.642,45	€ 8.000,00	30/07/2014	€ 8.000,00	€ 1.022,61	€ 168,75	-€ 788,58
Roma - V. A. Pollio 40	89,17	01/01/2012	€ 245.103,00	€ 327.300,00	10/09/2014	€259.200,00	€ 20.428,26	€ 6.177,76	€ 28.347,50
Roma_V. D. Fabbri 42	104,65	01/01/2012	€ 326.804,00	€ 284.800,00	10/09/2014	€ 284.800,00	€ 35.904,00	€ 4.722,75	-€ 10.822,76
Roma_V. D. Fabbri 42	3,93	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 2.400,00	10/09/2014	€ 2.40000	€ 384,00	€ 65,67	-€ 131,67
Roma_V. D. Fabbri 42	13,04	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 17.600,00	10/09/2014	€ 17600,00	€ 2.112,00	€ 233,89	-€ 1.421,89
Roma_V. D. Fabbri 42	124,5	01/01/2012	€ 409.664,16	€ 335.500,00	30/09/2014	€328.000,00	€ 37.683,64	€ 8.849,25	-€ 52.829,78
Roma_V. D. Fabbri 42	4,43	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	30/09/2014	€ 3.20000	€ 367,65	€ 80,50	€ 637,14
Roma_V. D. Fabbri 42	13,4	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 18.300,00	30/09/2014	€ 17600,00	€ 2.022,05	€ 241,30	-€ 1.519,25
L'Aquila_V. Aldo Moro 26/B	14,3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 9.600,00	08/10/2014	€ 9.600,00	€ 1.216,10	€ 22,78	-€ 556,68
L'Aquila_V. Aldo Moro 26/B	112,57	01/01/2012	€ 155.802,00	€ 138.400,00	08/10/2014	€ 138.400,00	€ 17.532,04	€ 1255,83	-€ 1.125,79
Roma_V. Caselli 34	126	01/01/2012	€ 424.655,00	€ 364.500,00	10/10/2014	€ 34.800,00	€ 34.457,00	€ 3.500,00	-€ 48.898,00
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 364.000,00	15/10/2014	€ 356.800,00	€ 46.931,33	€7.829,83	-€ 26.853,50
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,3	01/01/2012	€ 950,00	€ 1.300,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 315,68	€ 76,19	-€ 1.689,41
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.894,09	€ 377,3	-€ 5.933,24
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,85	01/01/2012	€ 343.836,00	€ 296.900,00	15/10/2014	€ 289.600,00	€ 34.630,02	€ 6625,23	-€ 26.231,22
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 4.000,00	€ 3500,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 6.625,23	-€ 8.22523
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.721,93	€ 404,0	-€ 8.032,07
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 418.955,00	€ 380.500,00	24/10/2014	€ 380.000,00	€ 48.091,74	€7.834,03	-€ 10.697,29
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2,3	01/01/2012	€ 7.600,00	€3.500,00	24/10/2014	€ 1.600,00	€ 209,09	€ 1.504,34	-€ 7295,24

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,55	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.509,13	€ 447,8	-€ 6.288,62
Roma_Via Di Val Cannuta 195	91,84	01/01/2012	€ 320.154,00	€ 300.000,00	24/10/2014	€ 300.800,00	€ 35.435,75	€ 6153,11	€ 9.928,63
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 3.200,00	€ 376,98	€ 259,23	-€ 932,26
Roma_Via Di Val Cannuta 195	18,97	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 17.100,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.261,86	€ 424,0	-€ 6.512,35
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 296.900,00	24/10/2014	€ 284.000,00	€ 33.860,60	€ 7357,02	-€ 22.000,42
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.289,17	€ 420,78	-€ 6.481,61
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,31	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 3.200,00	€ 381,53	€ 240,60	-€ 909,08
Roma_Via Di Val Cannuta 195	121,18	01/01/2012	€ 415.155,00	€ 381.700,00	27/10/2014	€ 366.400,00	€ 45.821,43	€ 7.271,87	-€ 10.205,44
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.900,00	27/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.401,12	€ 419,92	-€ 4.468,80
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,6	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	27/10/2014	€ 3.200,00	€ 400,19	€ 192,80	-€ 4.92,61
Latina (LT)_V. Cicerone 14	109,06	01/01/2012	€ 152.002,00	€ 134.800,00	28/10/2014	€ 133.600,00	€ 14.928,98	€ 2751,75	-€ 6.224,77
Roma_V. Caselli 34	154,7	01/01/2012	€ 470.355,00	€ 431.000,00	31/10/2014	€ 383.200,00	€ 36.576,20	€ 7.735,13	-€ 58.313,93
Roma_V. Caselli 34	56,56	15/05/2012	€ 176.013,99	€ 153.600,00	18/11/2014	€ 153.600,00	€ 14.448,05	€ 3.377,70	-€ 11.343,63
Roma - V. A. Pollio 40	107,79	01/01/2012	€ 315.703,00	€ 312.000,00	19/11/2014	€ 312.000,00	€ 28.441,40	€ 5.28625	€ 19.452,15
Roma_V. D. Fabbri 42	104,8305875	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 293.600,00	20/11/2014	€ 293.600,00	€ 33.110,82	€ 7892,32	-€ 10.835,50
Roma_V. D. Fabbri 42	5,27	01/01/2012	€ 5.000,00	€ 3.200,00	20/11/2014	€ 3.200,00	€ 360,88	€ 93,26	-€ 1.532,38
Roma_V. D. Fabbri 42	11,96	01/01/2012	€ 8.550,00	€ 9.600,00	20/11/2014	€ 9.600,00	€ 1.082,64	€ 176,16	€ 1.956,48
Roma_V. D. Fabbri 42	12,59	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 16.000,00	20/11/2014	€ 16000,00	€ 1.804,40	€ 279,86	-€ 3.375,46
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	18,09	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 12.000,00	24/11/2014	€ 12.000,00	€ 2.288,68	€ 29,83	-€ 14.241,15
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	96,51995138	01/01/2012	€ 140.000,00	€ 123.200,00	24/11/2014	€ 123.200,00	€ 23.497,13	€ 2.405,13	€ 4.292,00
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	35,64	01/01/2012	€ 22.000,00	€ 21.600,00	24/11/2014	€ 21.600,00	€ 2.602,94	€ 67,60	€ 2135,34
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	100,36	01/01/2012	€ 127.901,00	€ 121.600,00	24/11/2014	€ 121.600,00	€ 14.653,61	€ 1.04,61	€ 7.248,00
Latina (LT)_V. Cicerone 14	102,94	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 126.200,00	03/12/2014	€ 124.000,00	€ 14.075,93	€ 2360,57	€ 814,36
Latina (LT)_V. Cicerone 14	91,53	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 128.100,00	03/12/2014	€ 132.800,00	€ 14.795,46	€ 2360,57	€ 10.333,89
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,49	01/01/2012	€ 420.155,00	€ 359.900,00	12/12/2014	€ 336.000,00	€ 39.665,41	€ 270,40	-€ 52.759,99
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17,98	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.400,00	12/12/2014	€ 19.200,00	€ 2.266,60	€ 399,0	-€ 4.582,43
Roma_Via Di Val Cannuta 195	73,16	01/01/2012	€ 260.303,00	€ 229.700,00	12/12/2014	€ 225.600,00	€ 29.996,13	€ 5032,87	-€ 9.739,74
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,81	€ 16.300,00	12/12/2014	€ 14.400,00	€ 1.914,65	€ 332,8	-€ 5.868,71
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,83	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	12/12/2014	€ 3.200,00	€ 425,48	€ 199,54	-€ 4174,06
Roma_Via Di Val Cannuta 195	121,8	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 381.700,00	12/12/2014	€ 425.400,00	€ 24.221,44	€ 8149,25	€ 18.717,19
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,02	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	12/12/2014	€ 3.200,00	€ 182,20	€ 199,54	-€ 417,34
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 16.300,00	12/12/2014	€ 14.400,00	€ 819,91	€ 332,54	€ 8.862,63

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma_Via Di Val Cannuta 195	13,66	01/01/2012	€ 6.650,00	€ 5.800,00	12/12/2014	€ 7.200,00	€ 409,95	€ 288,18	€ 67,78
Firenze -Via Antonio Zobi 11	68,09	01/01/2012	€ 167.202,00	€ 154.700,00	23/12/2014	€ 164.800,00	€ 25.727,02	€ 2.262,45	€ 21.062,57
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 359.365,00	€ 310.300,00	23/12/2014	€ 297.600,00	€ 29.028,24	€ 7885,77	-€ 40.622,53
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 3.300,00	€ 3.500,00	23/12/2014	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 100,00
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 20.400,00	23/12/2014	€ 18.000,00	€ 897,78	€ 355,83	-€ 908,05
Roma_V. Caselli 34	84	01/01/2012	€ 284.053,13	€ 258.000,00	18/03/2015	€ 241600,00	€ 29.845,77	€ 3.319,60	-€ 15.926,96
Firenze -Via Antonio Zobi 11	130	01/01/2012	€ 355.303,92	€ 282.000,00	25/02/2015	€ 314.400,00	€ 58.278,39	€ 1291,80	€ 16.082,68
Roma_V. D. Fabbri 42	101	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 348.000,00	19/01/2015	€ 280.000,00	€ 41.802,01	€ 460,80	-€ 8.312,79
Roma_V. D. Fabbri 42	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 4.000,00	19/01/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 7,61	€ 342,39
Roma_V. D. Fabbri 42	12	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 26.000,00	19/01/2015	€ 19.200,00	€ 0,00	€ 22,82	-€ 1.722,82
Roma_Via Di Val Cannuta 195	103	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 462.000,00	19/05/2015	€ 468.000,00	€ 32.682,92	€ 3.28,00	€ 74.599,92
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 5000,00	19/05/2015	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 81,20	-€ 3.681,20
Roma_Via Di Val Cannuta 195	23	01/01/2012	€ 31.350,00	€ 25.000,00	19/05/2015	€ 31.350,00	€ 0,00	€ 171,39	-€ 7.21,39
Roma_Via Di Val Cannuta 195	106	01/01/2012	€ 418.955,00	€ 363.000,00	04/02/2015	€ 364.000,00	€ 43.978,05	€ 6650	-€ 11.642,55
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4000,00	04/02/2015	€ 1.600,00	€ 0,00	€ 10,82	-€ 6.010,82
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 15.000,00	04/02/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 25,26	-€ 6.528,26
Roma_Via Di Val Cannuta 195	56	01/01/2012	€ 221.352,00	€ 209.000,00	15/06/2015	€ 198.400,00	€ 34.394,73	€ 1.848,21	€ 9.599,52
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4000,00	15/06/2015	€ 4.800,00	€ 0,00	€ 97,44	-€ 2.897,44
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	15/06/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 162,39	-€ 9.52,39
Roma_V. D. Fabbri 42	143	01/06/2012	€ 473.100,00	€ 424.000,00	23/04/2015	€ 437.600,00	€ 51.814,59	€ 5.508,75	€ 10.805,84
Roma_V. D. Fabbri 42	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	23/04/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 22,83	-€ 472,83
Roma_V. D. Fabbri 42	12	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 18.000,00	23/04/2015	€ 17.600,00	€ 0,00	€ 91,28	-€ 3.391,28
Latina (LT)_V. Cicerone 14	90	01/06/2012	€ 134.000,00	€ 118.000,00	23/04/2015	€ 120.800,00	€ 14.631,20	€ 809,34	€ 621,86
Roma_Via Di Val Cannuta 195	19	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 23.000,00	04/11/2015	€ 20.400,00	€ 0,00	€ 324,74	-€ 5.574,74
Latina (LT)_V. Cicerone 14	90,15	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 125.000,00	15/06/2015	€ 125.600,00	€ 16.678,03	€ 1214,01	€ 9.963,02

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma_Via Di Val Cannuta 195	84	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 321.000,00	29/04/2015	€ 307.200,00	€ 42.216,57	€ 3.574,47	€ 13.365,10
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4	01/01/2012	€ 16.150,00	€ 4.000,00	29/04/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 122,68	-€ 13.07268
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.000,00	29/04/2015	€ 19.200,00	€ 0,00	€ 137,11	-€ 8.87,11
Messina - V. Borelli is237	55	01/01/2012	€ 66.501,00	€ 76.000,00	27/02/2015	€ 72.800,00	€ 8.972,69	€ 626,27	€ 14.645,42
Roma_V. E. Glori 48	95	01/01/2012	€ 336.304,00	€ 277.000,00	09/04/2015	€ 268000,00	€ 39.324,60	€ 1.267,19	-€ 30.246,59
Roma_V. E. Glori 48	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	09/04/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 14,70	-€ 464,70
Roma_V. E. Glori 48	12	01/01/2012	€ 17.100,00	€ 17.000,00	09/04/2015	€ 17.600,00	€ 0,00	€ 68,46	€ 431,54
Roma - V. A. Pollio 40	77	01/01/2012	€ 244.198,73	€ 224.000,00	04/11/2015	€ 232800,00	€ 30.655,27	€ 13.702,08	€ 5.554,46
Roma_Via Di Val Cannuta 195	13	01/01/2012	€ 6.650,00	€ 8.000,00	04/11/2015	€ 7.200,00	€ 0,00	€ 234,53	€ 315,47
Roma_Via Di Val Cannuta 195	65	01/01/2012	€ 254.600,00	€ 282.000,00	21/12/2015	€ 214.400,00	€ 41.223,26	€ 5.25,20	-€ 4.191,94
Roma_Via Di Val Cannuta 195	105	01/01/2012	€ 415.150,00	€ 334.000,00	27/11/2015	€ 344.200,00	€ 52.476,51	€ 7.87,20	-€ 26.460,69
Roma_Via Di Val Cannuta 195	110	01/01/2012	€ 328.704,00	€ 292.000,00	04/11/2015	€ 284.000,00	€ 57.855,11	€ 5.82,01	€ 7.519,10
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4000,00	27/11/2015	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 151,54	-€ 3.751,8
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 4.000,00	04/11/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 180,43	-€ 9.33043
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 4.000,00	21/12/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 216,51	-€ 10.16651
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 15.000,00	21/12/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 303,08	-€ 6.83,08
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	27/11/2015	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 324,77	-€ 9.074,77

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Messina-V. Borelli is237		21/12/2011	€ 57.951,00	€ 90.000,00	16/12/2016	€ 72.000,00	€ 0,00	€ 401,30	€ 13.647,70
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 385.253,00	€ 321.000,00	12/02/2016	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 16.777,46	-€ 65.030,46
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 3.800,00	€ 5.000,00	23/03/2016	€ 4.053,00	€ 0,00	€ 655,03	-€ 402,03
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 361.358,08	€ 302.000,00	30/03/2016	€ 353.000,00	€ 7.035,71	€ 17.443,75	-€ 18.766,12
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 199.000,00	30/05/2016	€ 184.000,00	€ 6.057,70	€ 11.459,96	-€ 57.955,26
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 516.806,00	€ 545.000,00	01/07/2016	€ 271.000,00	€ 0,00	€ 11.454,30	-€ 257.260,30
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011			01/07/2016	€ 231.000,00	€ 0,00	€ 13.326,32	€ 217.673,68
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 238.000,00	26/07/2016	€ 219.000,00	€ 0,00	€ 11.090,62	-€ 28.643,62
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 258.403,00	€ 247.000,00	26/07/2016	€ 229.000,00	€ 0,00	€ 11.194,05	-€ 40.597,05
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 326.804,00	€ 260.000,00	14/09/2016	€ 242.000,00	€ 0,00	€ 11.694,58	-€ 96.498,58
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 286.903,00	€ 236.000,00	14/09/2016	€ 216.000,00	€ 10.743,16	€ 13.440,97	-€ 72.700,81
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 252.703,00	€ 250.000,00	05/10/2016	€ 230.000,00	€ 0,00	€ 11.320,59	-€ 33.523,59
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 239.403,00	€ 190.000,00	25/10/2016	€ 193.000,00	€ 9.437,42	€ 11.090,62	-€ 48.056,20
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 309.703,00	€ 311.000,00	27/10/2016	€ 237.000,00	€ 0,00	€ 14.429,96	-€ 87.132,96
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 346.154,00	€ 311.000,00	22/07/2016	€ 279.000,00	€ 10.903,74	€ 909,75	-€ 56.260,01
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 231.203,00	€ 226.000,00	22/07/2016	€ 203.400,00	€ 10.891,00	€ 643,75	-€ 17.555,75
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 301.150,00	€ 242.000,00	21/09/2016	€ 218.000,00	€ 10.433,73	€ 702,98	-€ 73.419,25
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 483.555,00	€ 379.000,00	12/10/2016	€ 341.000,00	€ 15.003,64	€ 1.141,71	-€ 128.593,07
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 331.554,00	€ 248.000,00	28/10/2016	€ 224.000,00	€ 1.149,70	€ 731,63	-€ 107.135,93
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 221.352,00	€ 134.000,00	17/05/2016	€ 126.000,00	€ 7.686,06	€ 3.254,14	-€ 90.920,08
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			17/05/2016	€ 134.100,00	€ 0,00	€ 3.251,57	€ 441,83
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 238.504,00	€ 143.100,00	19/09/2016	€ 9.000,00	€ 7.804,28	€ 615,44	-€ 222.315,16
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 8.100,00	€ 12.544,29	€ 567,97	-€ 222.175,60
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 5.400,00	€ 0,00	€ 441,83	€ 4.958,17
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 131.000,00	€ 0,00	€ 3.251,57	€ 127.748,43
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016			€ 474,75	-€ 474,75

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 231.802,00	€ 133.000,00	20/09/2016	€ 127.800,00	€ 9.652,19	€ 3257,44	-€ 97.607,25
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 235.000,00	€ 13.280,18	€ 1.024,30	-€ 106.48,12
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 353.404,00	€ 277.000,00	19/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 38,07	€ 1.961,93
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 15.300,00	€ 0,00	€ 125,92	€ 15.174,08
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 246.300,00	€ 0,00	€ 3.824,30	-€ 113.778,30
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 356.254,00	€ 355.000,00	27/09/2016	€ 14.000,00	€ 10.460,09	€ 119,05	€ 24.341,04
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 35,74	€ 1.964,26
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 36,91	€ 2.663,09
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 13.500,00	€ 17.466,89	€ 115,56	-€ 368.152,71
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 399.004,00	€ 316.000,00	10/11/2016	€ 273.000,00	€ 0,00	€ 1.603,89	€ 271.396,11
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 5.500,00	€ 0,00	€ 60,64	€ 5.439,36
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			26/04/2016	€ 2.000,00	€ 9.779,84	€ 23,41	-€ 435.648,57
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 447.405,00	€ 372.000,00	26/04/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 162,79	€ 26.837,21
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			26/04/2016	€ 344.000,00	€ 0,00	€ 882,57	€ 343.117,43
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 23.400,00	€ 0,00	€ 138,28	-€ 577.144,28
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 600.406,00	€ 619.000,00	01/07/2016	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 99,72	€ 8.900,28
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 524.700,00	€ 0,00	€ 1.312,50	€ 523.387,50
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 21,95	€ 2.678,05
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 6.500,00	€ 23.182,54	€ 99,29	-€ 425.470,75
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 455.054,00	€ 412.000,00	07/11/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 37,68	€ 3.562,32
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 24.900,00	€ 0,00	€ 168,28	€ 24.731,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 345.000,00	€ 20.439,26	€ 892,40	€ 364.546,86
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 2.000,00	€ 1.027,08	€ 25,86	-€ 460.603,78
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 463.605,00	€ 367.000,00	15/11/2016	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 126,28	€ 19.873,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 93,28	€ 8.906,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 319.000,00	€ 11.111,97	€ 882,57	€ 329.229,00
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011			20/10/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 205,43	-€ 438.210,43
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 465.005,00	€ 387.217,33	20/10/2016	€ 11.700,00	€ 0,00	€ 160,27	€ 11.539,73
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011			20/10/2016	€ 432.900,00	€ 0,00	€ 1.264,85	€ 431.635,15
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011			03/11/2016	€ 27.500,00	€ 0,00	€ 242,29	-€ 474.347,29
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 501.605,00	€ 481.000,00	03/11/2016	€ 8.600,00	€ 0,00	€ 137,42	€ 8.462,58
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011			03/11/2016	€ 397.300,00	€ 0,00	€ 1.310,50	€ 395.989,50
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011			03/11/2016	€ 23.800,00	€ 0,00	€ 202,19	€ 23.597,81

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma-V. delle Medaglie D'Oro 109		21/12/2011	€ 568.106,00	€ 482.000,00	13/09/2016	€ 435.000,00	€ 10.991,73	€ 1623,87	-€ 123.738,14
Roma-V. delle Medaglie D'Oro 109		21/12/2011	€ 284.053,00	€ 234.000,00	27/10/2016	€ 230.000,00	€ 10.207,80	€ 0,00	-€ 44.685,28
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 320.904,00	€ 252.000,00	17/05/2016	€ 270.000,00	€ 1.510,42	€ 500,00	-€ 49.893,61
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 333.454,00	€ 254.000,00	18/07/2016	€ 194.400,00	€ 1.006,69	€ 432,52	-€ 138.479,83
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 352.204,00	€ 293.000,00	18/07/2016	€ 34.200,00	€ 1.922,16	€ 163,08	-€ 35.959,08
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 337.254,00	€ 331.000,00	27/07/2016	€ 204.300,00	€ 15.444,77	€ 432,52	-€ 132.891,75
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 414.205,00	€ 318.000,00	27/07/2016	€ 59.500,00	€ 0,00	€ 279,19	€ 59.220,81
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 407.554,00	€ 246.000,00	06/10/2016	€ 204.900,00	€ 0,00	€ 523,42	-€ 132.877,42
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 371.454,00	€ 287.000,00	06/10/2016	€ 35.100,00	€ 0,00	€ 158,62	€ 34.941,38
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 414.205,00	€ 318.000,00	23/11/2016	€ 353.000,00	€ 0,00	€ 599,15	-€ 61.804,15
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 407.554,00	€ 246.000,00	23/11/2016	€ 353.000,00	€ 0,00	€ 167,62	-€ 167,62
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 407.554,00	€ 246.000,00	30/11/2016	€ 177.500,00	€ 0,00	€ 456,99	-€ 230.510,99
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 371.454,00	€ 287.000,00	30/11/2016	€ 258.300,00	€ 13.520,31	€ 563,30	-€ 100.196,99
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 377.154,00	€ 370.000,00	12/12/2016	€ 345.000,00	€ 0,00	€ 563,30	-€ 32.717,30
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011	€ 456.005,00	€ 417.000,00	30/11/2016	€ 12.000,00	€ 15.157,92	€ 83,77	-€ 428.930,85
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011	€ 456.005,00	€ 417.000,00	30/11/2016	€ 307.840,00	€ 0,00	€ 1.048,07	€ 306.791,93
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011	€ 456.005,00	€ 417.000,00	30/11/2016	€ 2.160,00	€ 0,00	€ 33,22	€ 2.126,78
Roma-V. Fiume Giallo 244		21/12/2011	€ 203.302,00	€ 227.000,00	21/07/2016	€ 195.800,00	€ 0,00	€ 482,82	-€ 7.984,82
Roma-V. Fiume Giallo 244		21/12/2011	€ 203.302,00	€ 227.000,00	21/07/2016	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 154,85	€ 19.845,15
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 423.705,00	€ 402.000,00	12/02/2016	€ 444.000,00	€ 7.487,24	€ 9.520,24	€ 18.262,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 423.705,00	€ 402.000,00	12/02/2016	€ 444.000,00	€ 0,00	€ 385,41	-€ 385,41
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 528.000,00	21/07/2016	€ 483.400,00	€ 21.146,60	€ 13.274,67	-€ 157.585,07
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 528.000,00	21/07/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 382,31	€ 3.217,69
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 528.000,00	21/07/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 111,50	€ 26.888,50
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 652.657,00	€ 481.000,00	13/09/2016	€ 37.000,00	€ 0,00	€ 1.252,18	-€ 616.909,18
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 652.657,00	€ 481.000,00	13/09/2016	€ 534.500,00	€ 0,00	€ 2.441,41	€ 532.058,59
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 652.657,00	€ 481.000,00	13/09/2016	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 41,41	€ 4.458,59
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 664.051,00	€ 503.000,00	28/09/2016	€ 46.800,00	€ 0,00	€ 193,66	-€ 617.444,66
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 664.051,00	€ 503.000,00	28/09/2016	€ 398.700,00	€ 21.617,02	€ 987,33	€ 419.329,69
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 664.051,00	€ 503.000,00	28/09/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 39,00	€ 3.561,00

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			06/10/2016	€ 45.900,00	€ 0,00	€ 1.593,47	-€ 406.948,47
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 451.255,00	€ 587.000,00	06/10/2016	€ 8.100,00	€ 0,00	€ 53,70	€ 8.046,30
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			06/10/2016	€ 438.300,00	€ 0,00	€ 1.756,63	€ 436.543,37
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 418.955,00	€ 499.000,00	03/11/2016	€ 470.000,00	€ 0,00	€ 900,55	€ 50.144,45
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 608.957,00	€ 421.000,00	07/11/2016	€ 6.500,00	€ 0,00	€ 54,58	-€ 602.511,58
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 388.500,00	€ 18.007,26	€ 990,70	€ 405.516,56
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 6.500,00	€ 958,71	€ 45,14	-€ 439.091,43
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 446.505,00	€ 501.000,00	07/11/2016	€ 58.000,00	€ 23.182,54	€ 253,66	€ 80.928,88
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 338.000,00	€ 0,00	€ 751,50	€ 337.248,50
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			23/11/2016	€ 50.500,00	€ 28.946,09	€ 2.241,23	-€ 598.23,14
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 675.458,00	€ 572.000,00	23/11/2016	€ 466.200,00	€ 0,00	€ 1.256,69	€ 464.943,31
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			23/11/2016	€ 6.300,00	€ 1.200,80	€ 58,38	€ 7.442,42
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			25/11/2016		€ 20.915,56	€ 489,93	€ 44.320,63
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 454.105,00	€ 620.000,00	25/11/2016	€ 478.000,00	€ 0,00	€ 962,58	-€ 962,58
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			25/11/2016		€ 0,00	€ 39,00	-€ 39,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			22/12/2016	€ 35.500,00	€ 29.637,33	€ 1.461,13	-€ 537.628,80
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 601.350,00	€ 491.000,00	22/12/2016	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 43,17	€ 3.956,83
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			22/12/2016	€ 411.000,00	€ 0,00	€ 1.138,00	€ 409.862,00
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016		€ 365,59	€ 106,59	-€ 68.945,00
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016		€ 0,00	€ 111,96	-€ 111,96
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 376.204,00	€ 392.000,00	24/02/2016	€ 307.000,00	€ 0,00	€ 32,17	-€ 32,17
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016		€ 0,00	€ 111,96	-€ 111,96
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			27/07/2016		€ 15.008,00	€ 693,06	-€ 97.389,06
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 395.204,00	€ 315.000,00	27/07/2016	€ 283.500,00	€ 0,00	€ 33,36	-€ 33,36
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			27/07/2016		€ 0,00	€ 143,83	-€ 143,83
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			27/07/2016		€ 0,00	€ 106,59	-€ 106,59
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 7.600,00	€ 7.000,00	12/12/2016	€ 6.300,00	€ 0,00	€ 101,66	-€ 1.401,66
			€ 46.792.059,08	€ 42.657.417,33		€ 41.050.353,00	€ 2.631.194,85	€ 641.231,92	-€ 3.749.743,14

II.8 Posizione netta di liquidità

La posizione netta di liquidità è costituita per la totalità da liquidità disponibile che risulta attualmente presente su conti correnti accesi presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano.

Il saldo totale, pari a Euro 8.592.890, comprensivo degli interessi di competenza, risulta essere liquidità temporanea.

II.9 Altre attività

- Ratei e risconti attivi per Euro 105.323: sono costituiti da risconti attivi relativi a premi assicurativi per Euro 89.878 e ad imposte di registro ed altre spese anticipate di gestione immobiliare per Euro 15.445.
- Altre attività, per un totale di Euro 5.351.626, sono rappresentati da:
 - crediti verso clienti per Euro 5.082.316 al netto delle svalutazioni effettuate per Euro 9.002.490;
 - anticipi a fornitore per Euro 3.050;
 - depositi cauzionali utenze per Euro 7.617;
 - fatture da emettere per Euro 191.882;
 - crediti diversi per Euro 31.026 per anticipo restituzioni depositi cauzionali;
 - crediti verso la Sgr per Euro 21.880 relativi al conguaglio delle commissioni di gestione relative all'anno 2016;
 - crediti verso banca depositaria per Euro 13.804;
 - crediti verso Bnp Paribas Property Management per Euro 48;
 - arrotondamenti per Euro 3.

Sezione III – Le passività

III.5 Altre passività

- Debiti d'imposta per Euro 132.884 costituiti da :
 - debito IVA relativo al mese di Dicembre 2016 pari a Euro 91.187 versato il 16 Gennaio 2017;
 - ritenute d'acconto relative al mese di Dicembre 2016 pari a Euro 41.697 versate in data 16 Gennaio 2017;
- Ratei e risconti passivi, pari a Euro 21.169 sono costituiti da:
 - Imposta di registro pari a Euro 762;
 - Ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa per Euro 20.407.
- Altre passività pari a Euro 8.011.898 relative a:
 - Fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio per Euro 2.231.691;
 - Debiti verso BNP Paribas Securities Services per commissioni banca depositaria maturate e non liquidate per Euro 23.749;
 - Anticipi ricevuti da inquilini per Euro 522.253;
 - Caparre e acconti preliminari per Euro 127.155;
 - Depositi cauzionali contanti per Euro 92.823;
 - Debiti verso clienti note credito da emettere per Euro 33.168;
 - Debiti diversi per Euro 11.917;
 - Interessi su depositi cauzionali per Euro 612;
 - Fondo rischi accantonamento per sconto vendite future per Euro 4.968.530.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 21/12/2011 FINO AL 31/12/2016	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo emissione)	436.300.000	80,86%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONE II APPORTO (quote emesse x prezzo di emissione)	61.670.703	11,43%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONE III APPORTO (quote emesse x prezzo di emissione)	10.097.305	1,87%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONE IV APPORTO (quote emesse x prezzo di emissione)	11.241.756	2,08%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONE V APPORTO (quote emesse x prezzo di emissione)	20.257.481	3,75%
	0	
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	539.567.246	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	0	0,00%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	0	0,00%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	-80.824.642	-14,98%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	0,00%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	0,00%
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	0,00%
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	0,00%
H. Oneri finanziari complessivi	0	0,00%
I. Oneri di gestione complessivi	-14.167.610	-2,63%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	-15.875.609	-2,94%
M. Imposte complessive	-4.398.229	-0,82%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUA TE	-4.636.267	-0,86%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	0	0,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-110.867.861	-20,55%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2016	419.664.888	77,78%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE		-4,86%

Sezione V – Altri dati patrimoniali

V.2 Attività e passività nei confronti delle società del gruppo di appartenenza della SGR.

L'ammontare delle attività e passività in essere nei confronti di società appartenenti al Gruppo BNP Paribas, di cui BNP Paribas REIM SGR p.a. fa parte, concernono:

- depositi bancari in conto corrente in essere al 31 dicembre 2016 e accesi presso BNP Paribas Securities Services, pari a Euro 8.592.890;
- debito verso BNP Paribas Securities Services per Euro 23.749 afferente a commissioni banca depositaria di competenza dell'esercizio maturate e non liquidate.
- debito verso BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l per Euro 210.550 afferente a fatture da ricevere di competenza dell'esercizio;
- credito verso BNP Paribas Securities Services per Euro 13.805 afferente a commissioni banca depositaria di competenza dell'esercizio maturate e non liquidate.;

V.5 Garanzie ricevute

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Modena, Via Montefiorino n. 27	Famiglie	2.112,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Cusago, Via Bergamo 3/621	Famiglie	1.702,91	Depositi cauzionali fruttiferi
Latina, Via Cicerone 14	Azienda	5.500,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Messina, Via G.A. Borelli 4	Famiglie	2.072,34	Depositi cauzionali fruttiferi
Messina, Via G.A. Borelli 4	Famiglie	1.225,74	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	2.347,69	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	483,26	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	1.252,12	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.684,01	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.701,30	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.144,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.546,86	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.098,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.684,50	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	2.378,94	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	1.414,44	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	1.800,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	2.185,21	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	3.041,81	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Tor Fiorenza 56	Famiglie	480,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Val Cannuta 191 F/E/D	Azienda	5.236,89	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Val Cannuta 195	Famiglie	569,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	293,29	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	1.600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	1.600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	300,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	150,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	2.876,27	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via G. Garau 20 (Ostia)	Famiglie	1.267,38	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via G. Garau 20 (Ostia)	Famiglie	248,37	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via G. Garau 20 (Ostia)	Famiglie	1.104,13	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Giovanni Caselli 24	Famiglie	1.532,35	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Giovanni Caselli 34	Famiglie	2.370,25	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Pagoda Bianca 61	Famiglie	2.667,54	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Pagoda Bianca 61	Famiglie	1.773,46	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	2.548,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Poggio Ameno, 106	Famiglie	500,81	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via San Sebastianello 3	Famiglie	364,58	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39 Ed. B1	Famiglie	1.107,62	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39 Ed. B2	Famiglie	1.275,21	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39 Ed. B2	Famiglie	888,01	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39 Ed. B2	Famiglie	1.475,86	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Famiglie	1.412,38	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 206/A	Famiglie	1.902,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	1.071,50	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Azienda	2.449,50	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	1.288,79	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	338,35	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	599,32	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	237,17	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 222	Famiglie	1.229,27	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	4.776,89	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 222	Famiglie	2.212,83	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 222	Famiglie	2.126,44	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 222	Famiglie	2.509,33	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma Via Val.D'ala	Famiglie	1.464,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Totale		92.823,00	

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione II – Beni immobili

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazione non finanziaria	-€ 7.130.171				
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi	-€ 214.566				
2. Utile/perdita da realizzazioni					
2.1 beni immobili	€ 705.367				
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili	-€ 21.312.115				
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-€ 4.030.491				
5. Ammortamenti	€ -				

Sezione VII – Oneri di Gestione

VII.1 Costi sostenuti nel periodo

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR				
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione	1.012	0,24%	0,24%					
provvigioni di base	1.012	0,24%	0,24%					
2. Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso del Depositario	103	0,02%	0,02%		103	0,02%	0,02%	
4. Spese di revisione del fondo	16	0,00%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	24	0,01%	0,01%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	54	0,01%	0,01%					
7. Oneri di gestione degli immobili	10.108	2,36%	2,36%		738	0,17%	0,17%	
8. Spese legali e giudiziarie	-	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	527	0,12%			45	0,01%		
- di cui contributo consob	-	0,00%						
- di cui spese per specialist	-	0,00%						
- di cui oneri per la quotazione	-	0,00%						
- di cui spese di advisory asset management	2	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali	1	0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	-	0,00%						
- di cui altre consulenze	408	0,10%						
- di cui commissioni rating	-	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	116	0,03%			45	0,01%		
COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)	11.845	2,76%			931	0,22%		
11. Provvigioni di incentivo								
12. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari	-							
- su titoli di debito	-							
- su derivati	-							
- altri	-							
13. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	-							
14. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	954	0,22%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 14)	12.799	2,99%			931	0,22%		

VII.3 Remunerazioni

Nell'esercizio la remunerazione totale lorda del personale della SGR è pari a 4.114.781 euro (di cui 3.839.406 euro relativi alla componente fissa e 275.375 euro relativi alla componente variabile) ed il numero complessivo di beneficiari è stato pari a 86 unità, considerando tutto il personale che ha collaborato nel corso dell'esercizio, anche pro rata tempore.

Nell'esercizio la remunerazione totale lorda del personale della SGR direttamente coinvolto nella gestione del Fondo è complessivamente pari a 335.751 euro (di cui 312.493 euro relativi alla componente fissa e 23.258 euro relativi alla componente variabile). Il Fondo è gestito direttamente da un team di 5 persone, la cui remunerazione totale lorda può essere attribuita al Fondo nella misura del 61%.

La remunerazione totale lorda del "personale più rilevante" della SGR, il cui operato impatta sul profilo di rischio dei Fondi gestiti, è pari a 1.347.700 euro (il dato include anche i compensi corrisposti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale).

Sezione VIII – Altri ricavi e oneri

La voce è così composta:

- ❑ Altri ricavi pari ad Euro 227.811 di cui: sopravvenienze attive per Euro 227.773, arrotondamenti e abbuoni attivi per Euro 38;
- ❑ Altri oneri per Euro 2.738.358 di cui: sopravvenienze passive per Euro 66.557, sopravvenienze passive per svalutazioni crediti Euro 2.622.381, sanzioni e multe per Euro 3.885, spese bancarie su conti correnti pari a Euro 45.263, interessi ritardato pagamento per Euro 141, arrotondamenti per Euro 131.

Sezione IX – Imposte

La voce, pari a Euro 953.781, è riferita all'IVA indetraibile sugli acquisti risultante dall'applicazione dal pro-rata.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Data la natura degli investimenti, non sono state effettuate operazioni di copertura dei rischi di portafoglio.

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.

Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato
“Scoiattolo”

Relazione sulla relazione di gestione al 31 dicembre 2016

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A.

Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato
“Scoiattolo”

Relazione sulla relazione di gestione al 31 dicembre 2016

Data di emissione rapporto : 4 aprile 2017

Numero rapporto : ORMB/PDSN/smln - R2017/0058

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e dell'art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58

Ai partecipanti al Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato
“Scoiattolo”

Relazione sulla relazione di gestione al 31 dicembre 2016

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegata relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato “Scoiattolo” (“il Fondo”), costituita dalla situazione patrimoniale, dalla sezione reddituale e dalla nota integrativa per il periodo chiuso al 31 dicembre 2016.

Responsabilità degli amministratori per la relazione di gestione

Gli amministratori della BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., Società di Gestione del Fondo, sono responsabili per la redazione della relazione di gestione che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche (di seguito anche il “Provvedimento”).

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sulla relazione di gestione del Fondo sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nella relazione di gestione. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nella relazione di gestione dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione della relazione di gestione del Fondo, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società di Gestione del Fondo. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione della relazione di gestione nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato “Scoiattolo” al 31 dicembre 2016, e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità al Provvedimento emanato dalla Banca d'Italia il 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

Richiamo d'informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, richiamiamo l'attenzione su quanto riportato al paragrafo "linee strategiche" della Relazione degli Amministratori in merito all'accantonamento di un fondo rischi pari, al 31 dicembre 2016, ad Euro 4,9 milioni:

"Si rammenta che alla data del 31 dicembre 2015 la SGR ha stanziato un accantonamento pari a circa 7 Mln, calcolato come lo sconto medio (10%) sui valori di vendita a Business Plan per il 2016 e 2017. Alla data del 31 dicembre 2016, in considerazione dell'effettiva scontistica applicata sull'intero montante vendite, tale fondo rischi è stato diminuito di circa il 30% passando da Euro 7.030.360,16 ad Euro 4.968.530,16."

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione

Abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalla legge, un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società di Gestione del Fondo, con la relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo" per il periodo chiuso al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo" per il periodo chiuso al 31 dicembre 2016.

Milano, 4 aprile 2017

Mazars Italia S.p.A.

Olivier Rombaut
Socio / Revisore legale

