



"FONDO SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2017 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 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 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 pari ad Euro 20.257.481,35. Il patrimonio apportato complessivo è pari ad Euro 539.567.246,08 costituito da 44 edifici per un valore di Euro 538.601.343,12 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'allora vigente art. 12 bis, comma 3, lett. B), del D.M. 228/1999 (oggi abrogato e sostituito dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n.30 del 5 marzo 2015).

Al 31 dicembre 2017 il valore di ciascuna delle 10.757 quote, di cui 10.756 di Classe A e 1 di Classe B, è pari a Euro 37.167,278 (al 31 dicembre 2016 era pari ad Euro 39.013,190), in diminuzione del 4,7% rispetto al valore alla chiusura dell'esercizio precedente.

Alla stessa data il valore complessivo netto del Fondo risulta pari a Euro 399.808.414 (al 31 dicembre 2016 Euro 419.664.888), di cui Euro 399.771.247 per le quote di classe A, Euro

37.167,28 per le quote di Classe B. Le attività assommano ad Euro 407.225.658 (al 31 dicembre 2016 Euro 427.830.654).

L'esercizio chiude con una perdita complessiva di Euro 19.856.474 (al 31 dicembre 2016, su base annua, la perdita è stata pari ad Euro 26.047.556), di cui Euro 19.854.628 di competenza delle quote di Classe A e Euro 1.846 di competenza delle quote di Classe B (al 31 dicembre 2016 rispettivamente Euro 26.045.135 ed Euro 2.421). La perdita recepisce minusvalenze da valutazione per Euro 9.737.745 (al 31 dicembre 2016 le minusvalenze risultano pari ad Euro 21.312.115); il risultato gestionale risulta essere negativo per Euro 12.738.954 (al 31 dicembre 2016 negativo, su base annua, per Euro 20.507.909).

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 dall'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), dell'allora vigente 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 dell'allora vigente 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 è stata avviata a partire dall'anno ed è a tutt'oggi in corso; successivamente e nel corso dell'anno 2016, 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 (con uno 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 del 2016 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 2017, 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

Secondo la Banca d'Italia l'espansione dell'attività economica mondiale resta solida. Le prospettive di crescita a breve termine rimangono favorevoli. Tuttavia permane una generale debolezza di fondo dell'inflazione.

Nell'area dell'euro gli indicatori più recenti mostrano previsioni di crescita migliorate. Secondo l'ultimo quadro elaborato dall'Eurosistema il prodotto si espanderebbe del 2,3 per cento nell'anno in corso. A fronte del rientro delle aspettative di deflazione, l'inflazione rimane ancora bassa, pari all'1,4 per cento in dicembre. Rimane debole la componente di fondo dell'inflazione, frenata dalla crescita salariale ancora moderata in molte economie dell'area. Il Consiglio direttivo della BCE ha mantenuto anche in prospettiva condizioni monetarie molto espansive seppur abbia ricalibrato gli strumenti di politica monetaria. La politica di sostegno resta necessaria per un ritorno durevole dell'inflazione su livelli inferiori ma prossimi al 2 per cento.

In Italia i dati sull'attività economica mostrano un'accelerazione nel terzo trimestre del 2017 alla quale hanno contribuito sia la domanda nazionale sia quella estera. In Italia, secondo le stime della Banca d'Italia, nel quarto trimestre del 2017 il PIL sarebbe cresciuto attorno allo 0,4 per cento grazie ai servizi e all'industria in senso stretto.

ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

In Italia nell'anno appena chiuso il mercato investimenti ha registrato un valore record: con circa 11,1 miliardi di euro, il 2017 si presenta come il miglior anno nell'ultimo decennio (e in crescita del 25% circa rispetto al 2016). A questo risultato ha contribuito un quarto trimestre particolarmente dinamico con volumi pari a 4,2 miliardi di euro, il più elevato livello trimestrale mai raggiunto.

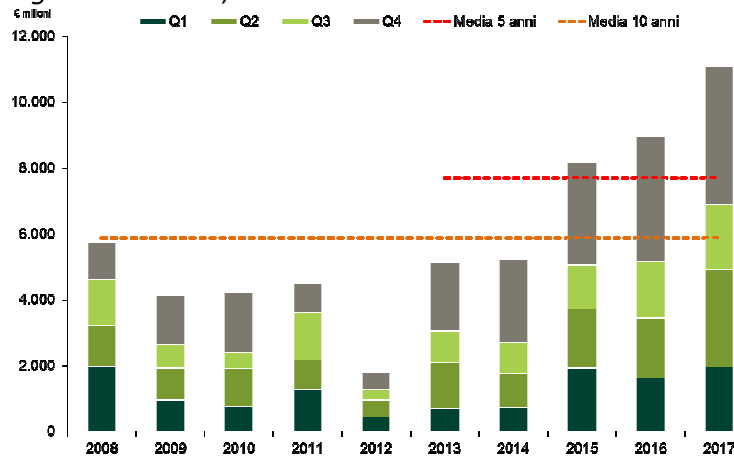
Anche nel Q4 2017 il prodotto Uffici è stato uno dei maggiori contributori ai volumi con quasi 1,2 miliardi di euro di investimenti (il 28% del totale del trimestre) per un totale annuo di 3,9 miliardi di euro: valore stabile rispetto al 2016. I volumi registrati nel settore direzionale nell'anno appena concluso si sono concentrati principalmente nella città di Milano con 2,2 miliardi di euro, segue Roma con 904 milioni di euro.

Per quanto riguarda la performance del Retail, il Q4 2017 vede circa 960 milioni di euro investiti, valore in forte crescita rispetto al trimestre precedente: +220%. L'andamento registrato nell'intero 2017 (e pari a quasi 2,5 miliardi di euro) risulta anch'esso in crescita rispetto al 2016: +11%.

Nel 2017 andamento positivo anche per il settore della Logistica che ha totalizzato nell'anno 1,2 miliardi di euro: +75% rispetto al 2016. I volumi d'investimento logistico nell'ultimo trimestre del 2017 sono stati pari a 366 milioni di euro, in calo rispetto ai 726 milioni di euro del Q3 che tuttavia includevano la transazione del Portafoglio Logicor acquisito da CIC (capitali cinesi) per un valore stimato per l'Italia di circa 600 milioni di euro.

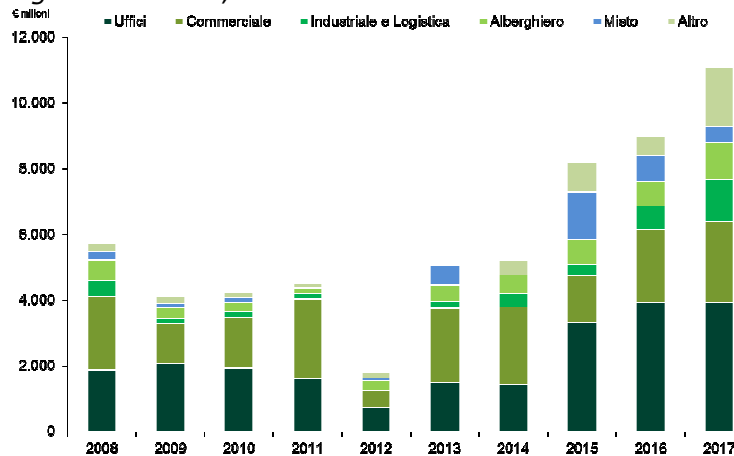
I risultati del 2017 testimoniano il consolidamento del trend positivo registrato negli ultimi anni. Si rafforzano i fondamentali del mercato investimenti in Italia con prospettive positive anche per l'anno appena iniziato.

Figura 1 – Italia, Volume di investimento nell'immobiliare commerciale per trimestre



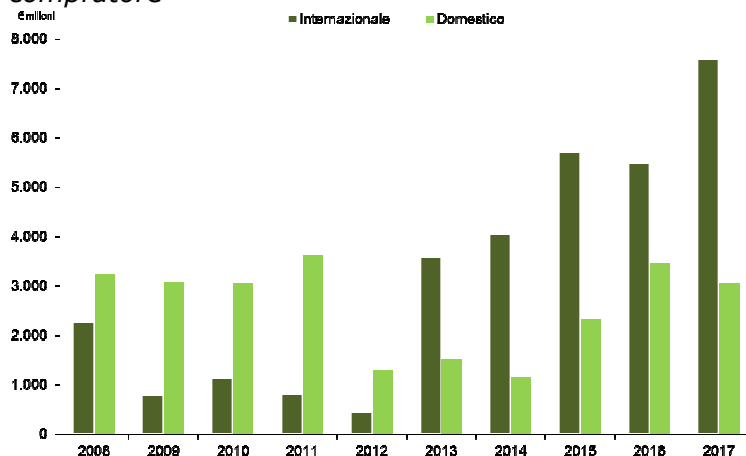
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Figura 2 – Italia, Volume di investimento nell'immobiliare commerciale per tipologia



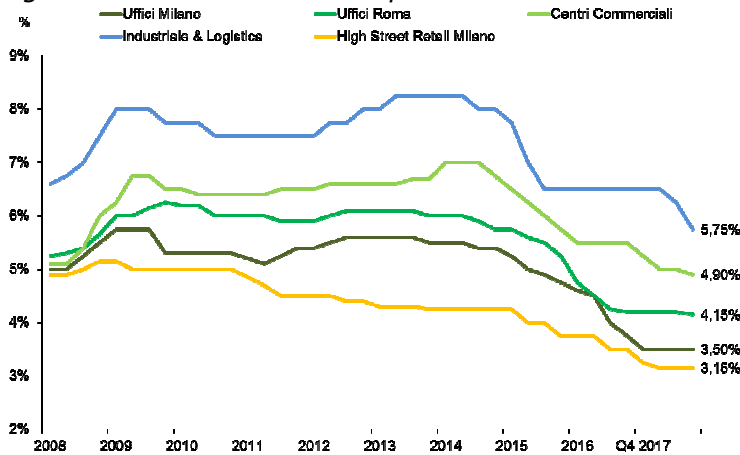
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Figura 3 – Italia, Volume di investimento nell'immobiliare commerciale per capitale del compratore



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Figura 4 – Rendimenti netti "prime"



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Il mercato degli investimenti – Milano

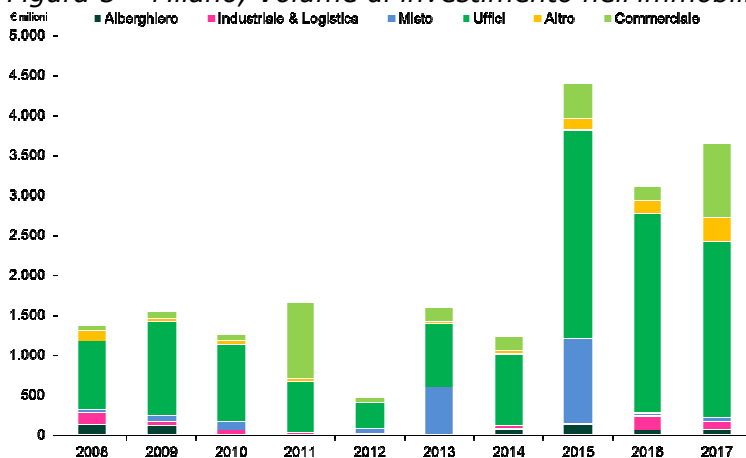
Ottima performance di Milano nel 2017 in termini di investimenti: circa 3,6 miliardi di euro investiti con un incremento del 17% rispetto al 2016 (grazie anche ad un ultimo trimestre che ha contribuito per circa 1,6 miliardi di euro), sebbene tali volumi rimangano inferiori ai volumi registrati nel 2015.

Da evidenziare quest'anno la crescita esponenziale per l'High Street che raggiunge in città quasi un miliardo di euro di investimenti (sul totale Italia pari a circa 1,4 miliardi di euro).

Si conferma tuttavia la tradizionale concentrazione dei volumi nel settore Uffici che a Milano rappresenta circa il 60% del totale investito nel corso di tutto il 2017. Più nel dettaglio, i 2,2 miliardi di euro di investimenti Uffici si sono concentrati nel CBD Duomo per circa 900 milioni di euro (+8% rispetto al 2016). Al contrario il CBD Porta Nuova ha visto una flessione delle operazioni di investimento: dalle 6 del 2016 per circa 300 milioni di euro si è passati alle 3 operazioni del 2017 per un totale di 110 milioni di euro investiti.

In termini di rendimenti, l'elevata competizione per il prodotto Uffici core nelle zone più centrali della città continua a scontrarsi con la limitata offerta determinando la stabilità dei rendimenti netti prime registrata per il CBD Duomo (3,50%) e nel CBD Porta Nuova (3,75%). Al contrario nei sottomercati del Centro, Semicentro e Bicocca, il 2017 si è chiuso con una compressione rispetto al trimestre precedente rispettivamente al 4,25%, 4,75% e 5%.

Figura 5 – Milano, Volume di investimento nell'immobiliare commerciale per tipologia



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Il mercato degli investimenti – Roma

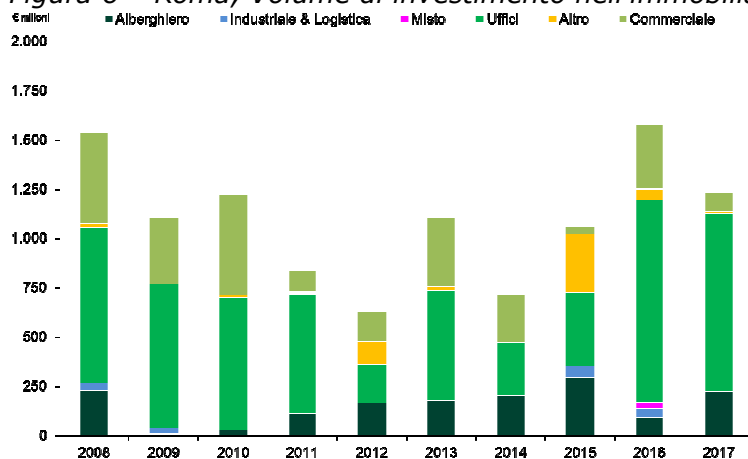
Per quanto riguarda il mercato dei capitali, gli investimenti registrati a Roma nel 2017 sono stati pari a circa 1,2 miliardi di euro, in decremento del 22% rispetto al 2016 ma in leggero aumento rispetto alla media decennale (pari a 1,1 miliardi di euro). Più nel dettaglio nel Q4 2017 sono stati investiti in città circa 174 milioni di euro.

Il 73% circa di volumi totali transati nel 2017 si sono concentrati nel settore direzionale, quota in aumento rispetto alla media annuale degli ultimi dieci anni (54%). Tuttavia il totale degli investimenti nel settore Uffici a Roma nel 2017, pari a 904 milioni di euro, è in lieve decremento rispetto al 2016 quando in città erano stati transati in questa tipologia di prodotto volumi per circa 1 miliardo di euro.

Nel 2017 il settore Alberghiero ha contribuito in modo rilevante al mercato degli investimenti in città: sono stati poco più di 200 i milioni di euro investiti in questa tipologia di prodotto rispetto ai 92 milioni di euro del 2016. I volumi Retail nel 2017 sono stati pari a 97 milioni di euro (incluso un deal High Street) rispetto ai 330 milioni di euro del 2016. Non si hanno invece evidenze nel 2017 di transazioni chiuse a Roma appartenenti al settore della Logistica.

Per quanto riguarda i rendimenti netti prime degli Uffici da evidenziare la leggera compressione al 4,15% nel Q4 2017 per il sottomercato del CBD dopo quattro trimestri consecutivi al livello di 4,20%. Stabilità invece per il Greater Eur al 5,50% e per il Cor Eur al 4,75%.

Figura 6 – Roma, Volume di investimento nell'immobiliare commerciale per tipologia



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Il mercato delle locazioni uffici - Milano

La chiusura dell'anno ha confermato le migliori aspettative per il mercato locativo di Milano: con un assorbimento di spazi Uffici di circa 354.000 metri quadrati (in crescita del 20% rispetto al 2016), il 2017 si presenta come il miglior anno di sempre per la città.

Il livello più elevato di 370.000 metri quadrati registrato nel 2015 è stato impattato da due eccezionali operazioni pre-let (i consolidamenti in City Life di Allianz e di Generali) che da sole hanno generato circa 90.000 metri quadrati di assorbimento.

Il 2017 è stato caratterizzato anche da una straordinaria dinamicità in termini di numero di transazioni: 250 operazioni chiuse rispetto alla media di lungo periodo pari a circa 170.

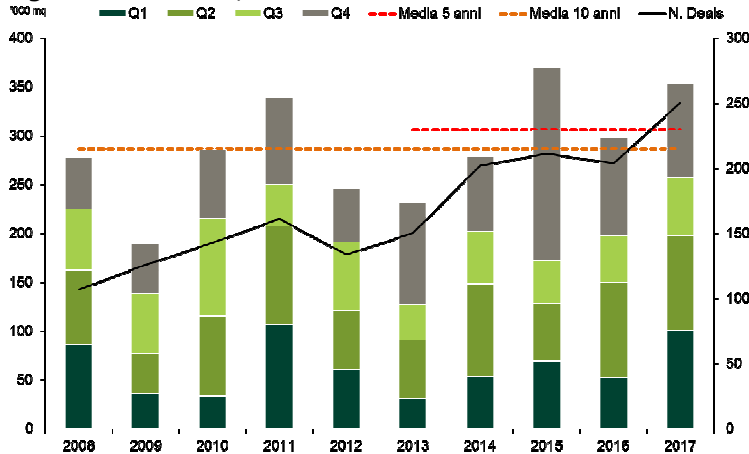
Più nel dettaglio l'assorbimento di spazi nel Q4 2017 è stato pari a circa 97.000 metri quadrati per 85 operazioni, valore mai raggiunto in precedenza e doppio rispetto alla media trimestrale di lungo periodo (pari a 40 operazioni).

La dinamicità del 2017, rispetto al 2016, ha riguardato in modo diffuso i vari sottomercati della città con le maggiori crescite in termini di spazi assorbiti rispettivamente per il CBD Duomo (+60% con 52.000 mq nel 2017), per il Semicentro (+42% con 53.000 mq) e per il Centro (+40% con 25.000 mq). L'allineamento del CBD Porta Nuova ai livelli del 2016 (circa 60.000 mq) non è dovuto ad una carenza di interesse per questo sottomercato bensì alla mancanza di

spazi di qualità e, più in generale, di spazi vacanti.

Nel 2017 in tutti i sottomercati della città è stato registrato un incremento dei canoni per gli immobili prime rispetto al 2016, ad eccezione della Periferia e dell'Hinterland dove invece si è rilevata stabilità. Nell'ultimo trimestre del 2017, rispetto al Q3, è da sottolineare l'aumento registrato per il CBD Duomo (da 520 a 550 €/mq/anno) e per il Centro (da 420 a 450 €/mq/anno).

Figura 7 – Milano, Assorbimento uffici

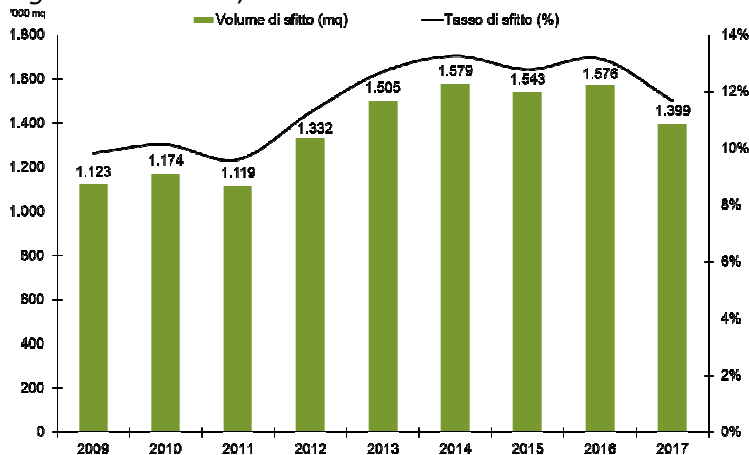


Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

I dati più aggiornati relativi all'offerta vedono un tasso di sfritto aggregato per la città di Milano pari all'11,7%, in decremento rispetto al 13,2% di fine 2016. Il 75% circa degli spazi totali disponibili in locazione sono di qualità inferiore (grado B e C per circa 1.030.000 metri quadrati) e si concentrano soprattutto in Periferia e Hinterland (88% del totale di qualità inferiore).

Da evidenziare che il tasso di sfritto nei sottomercati del Centro, del CBD Duomo e del CBD Porta Nuova è decisamente contenuto aggirandosi attorno al 2-4%. In particolare l'attuale offerta di immobili di grado A in questi sottomercati è tra le più basse registrate in città e ammonta a meno di 25.000 metri quadrati in totale.

Figura 8 – Milano, Volume e tasso di sfritto



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Il mercato delle locazioni uffici - Roma

Il 2017 si chiude per Roma con un livello record di spazi Uffici assorbiti, confermando il generale miglioramento delle dinamiche della domanda registrato in città già nel 2016.

L'assorbimento totale annuo è stato di 217.800 metri quadrati nel 2017 (+60% rispetto al 2016), inclusa la rilevante transazione di circa 43.000 metri quadrati chiusa nel Q4 da parte di una grande corporate italiana, operazione che testimonia la rinnovata fiducia nel mercato

romano.

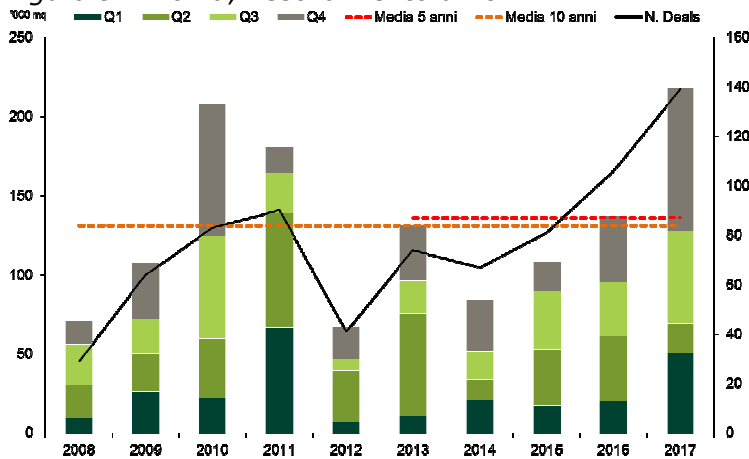
La dinamicità del 2017 è testimoniata anche dal numero di transazioni chiuse che è stato pari a 139 rispetto alle 106 del 2016 e alla media decennale di 78 all'anno.

Più nel dettaglio nell'ultimo trimestre dell'anno sono state chiuse 44 transazioni per un totale di circa 90.500 metri quadrati.

Nel 2017 i mercati più dinamici in termini di superfici assorbite continuano ad essere quelli del CBD (33.800 mq, +100% rispetto al 2016) e del Core Eur (37.100 mq, +28%). Il risultato eccezionale dell'Eur Torino è stato determinato unicamente dalla sopra citata operazione di 43.000 mq. Particolare dinamicità anche per il sottomercato Periferia & Fuori GRA che con 19 operazioni ha registrato un assorbimento per circa 48.000 metri quadrati (+70% rispetto al 2016) grazie anche ad un rilevante pre-let di circa 16.000 mq chiuso da una corporate internazionale di IT. Solo il sottomercato del Centro ha subito una flessione in termini di spazi assorbiti (-10% circa) chiudendo l'anno con circa 17.000 metri quadrati.

Per gli immobili prime i canoni sono aumentati in tutti i sottomercati fra il 2016 e il 2017 tranne che in Periferia. In particolare si sono registrate le seguenti variazioni: CBD da 400 nel 2016 a 420 €/mq/anno nel 2017; Centro da 380 a 400 €/mq/anno; Core Eur da 330 a 340 €/mq/anno e Semicentro da 360 a 370 €/mq/anno.

Figura 9 - Roma, Assorbimento uffici

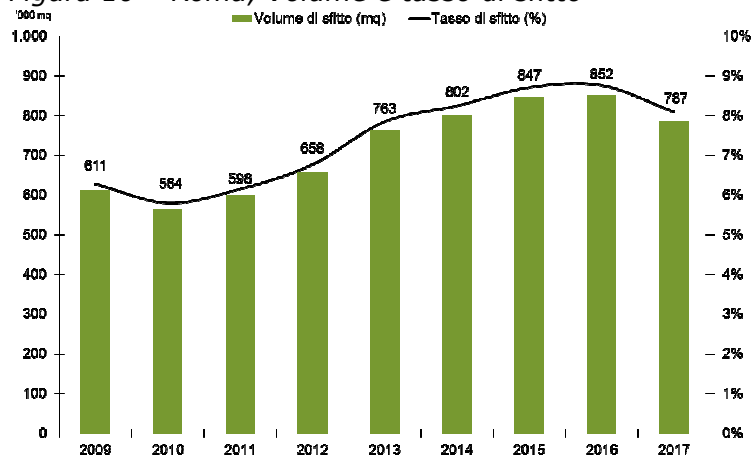


Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Sul fronte dell'offerta da rilevare la diminuzione del tasso di sfritto aggregato che raggiunge l'8,1% dall'8,8% del 2016. Da sottolineare che il CBD registra un tasso di sfritto del 4% circa e stabile rispetto al 2016. Per il Centro e per il Greater Eur si osservano tassi di sfritto del 4,8% e del 6,2%, a fine 2017 entrambi in decremento rispetto all'anno precedente.

In totale gli spazi attualmente vacanti in città sono pari a 786.700 metri quadrati, concentrati per circa il 50% nel sottomercato della Periferia & Fuori GRA. Da evidenziare che solo il 18% circa di questi spazi vacanti è di grado A (per circa 138.000 metri quadrati) inclusi meno di 10.000 mq localizzati nel CBD.

Figura 10 – Roma, Volume e tasso di affitto



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Il mercato degli Investimenti – settore Commerciale

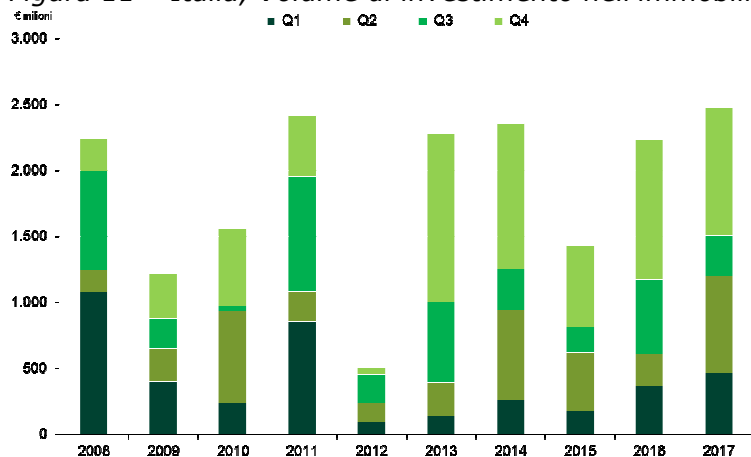
Per quanto riguarda la performance del Retail, il Q4 2017 vede circa 960 milioni di euro investiti, valore in forte crescita rispetto al trimestre precedente: +220%. L'andamento registrato nell'intero 2017 (e pari a quasi 2,5 miliardi di euro) risulta anch'esso in crescita rispetto al 2016: +11%.

Il maggior contributore ai volumi Retail 2017 è stato il segmento dell'High Street che registra una crescita esponenziale con circa 1,4 miliardi di euro (+171% rispetto al 2016), di cui quasi un miliardo di euro concentrato nella sola città di Milano.

In termini di distribuzione geografica, i volumi Retail si sono localizzati nel 2017 principalmente nelle zone del Nord Ovest e Nord Est Italia (per il 65% del totale investito in questo asset class).

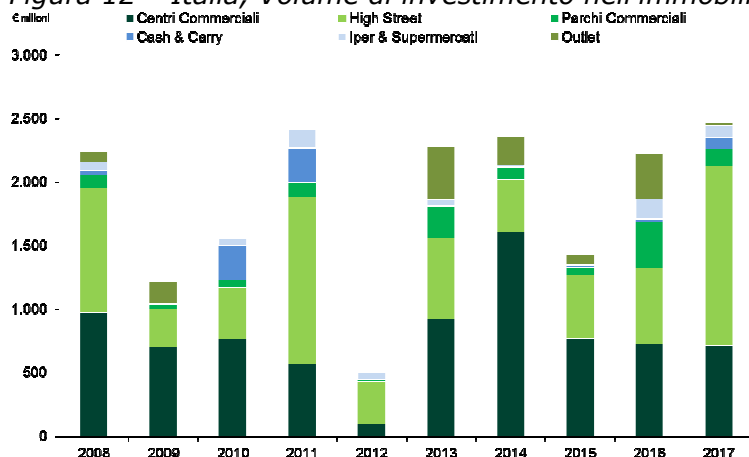
In termini di rendimenti netti prime si registra rispetto al Q3 2017 stabilità solo per il segmento High Street Milano al 3,15%, compressione invece per l'High Street Roma (dal 3,75% al 3,50% del Q4 2017) e per i Centri Commerciali (dal 5% al 4,90% del Q4 2017).

Figura 11 – Italia, Volume di investimento nell'immobiliare Retail per trimestre



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Figura 12 – Italia, Volume di investimento nell’immobiliare Retail per tipologia



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

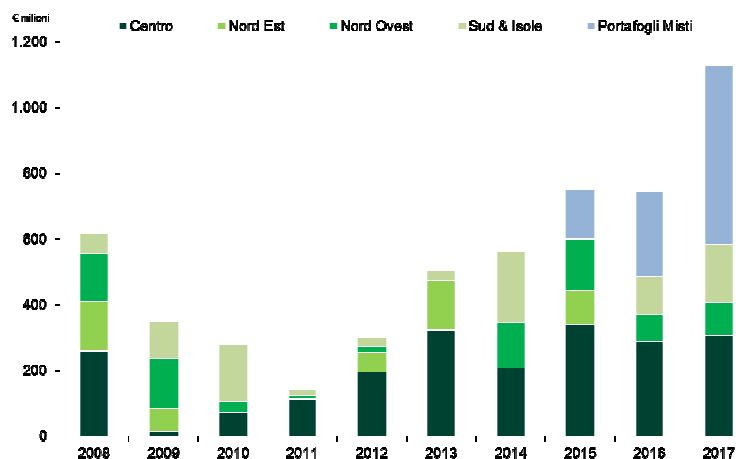
Il mercato degli Investimenti – settore Alberghiero

Nel 2017 il settore Hotel ha registrato una buona performance totalizzando volumi per circa 1,1 miliardi di euro con una crescita circa del 50% rispetto all’anno precedente.

In particolare nel Q4 2017 sono stati investiti in tale asset class quasi 500 milioni di euro: il migliore trimestre di sempre per questo settore.

Più nel dettaglio nel Q1 è stato chiuso un solo deal di portafoglio relativo ad hotels 5 stelle a Roma, Firenze, Siena e Vicenza acquistati per circa 170 milioni di euro; nel Q2 sono stati registrati 8 deals per un totale di circa 270 milioni di euro (inclusi 2 portafogli); nel Q3 5 deals per 200 milioni euro; infine nel Q4 sono state chiuse 8 operazioni (inclusi 3 portafogli).

Figura 13 – Italia, Volume di investimento nell’immobiliare Alberghiero per geografia



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

Il mercato Residenziale

Il 2016 si è chiuso con una crescita del numero di transazioni del 12% circa, raggiungendo la soglia delle 500 mila compravendite. Tale contesto positivo si è protratto anche nella prima parte del 2017, seppure su livelli più contenuti rispetto a quanto registrato nel 2016.

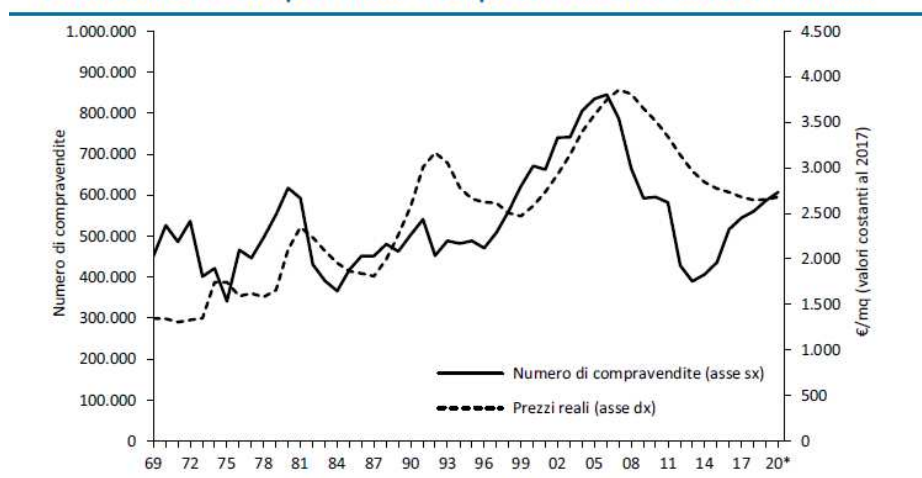
La crescita dell’attività transattiva è proseguita anche nel corso dell’intero 2017 con una stima di poco al di sotto delle 545 mila compravendite annue. E’ previsto un ulteriore consolidamento nel 2018 e negli anni successivi.

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'attuale¹.

Figura 14 – Evoluzione delle compravendite e dei prezzi reali delle abitazioni in Italia

Evoluzione delle compravendite e dei prezzi reali delle abitazioni in Italia



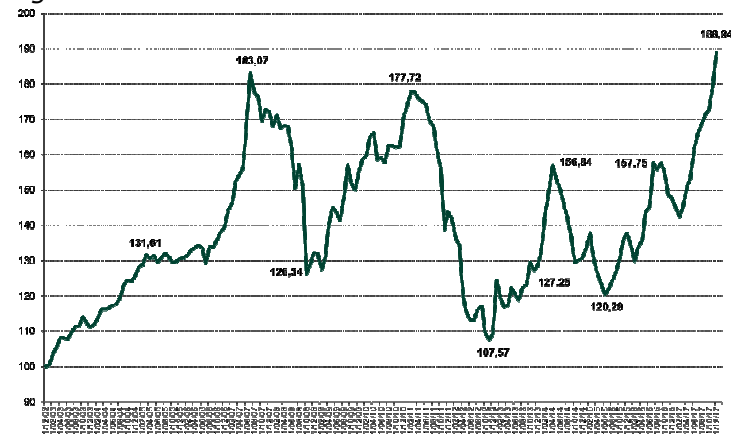
Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma

Fondi immobiliari

L'industria dei fondi immobiliari ha raggiunto i 47 miliardi di Euro di AUM (giugno 2017), proseguendo il costante aumento dalla loro introduzione.² Anche nel corso del 2017 sono stati costituiti nuovi fondi immobiliari, tutti riservati a investitori istituzionali, con nazionalità non soltanto italiana. Gli investitori esteri, infatti, riconoscono l'utilità dello strumento sia per il coinvolgimento di strutture professionali locali in grado di gestire efficacemente i portafogli immobiliari sottostanti (c.d. attività di asset management), che per ragioni di efficienza fiscale.

L'indice dei fondi immobiliari quotati ha registrato nel mese di Dicembre 2017 un aumento del 5,05%. Lo sconto sul NAV dei fondi quotati, pari al 40,82%, si attesta comunque ancora a valori elevati. La capitalizzazione del settore è diminuita a 1,27 miliardi di euro, a seguito della liquidazione di quattro fondi nel corso del 2017.

Figura 15 – Indice BNP Paribas REIM al 31 Dicembre 2017



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italia

¹ Nomisma – Osservatorio sul mercato immobiliare – Novembre 2017

² Assogestioni

QUADRO NORMATIVO

Aspetti regolamentari

Le principali norme di diritto nazionale applicabili alle SGR e ai FIA immobiliari sono contenute nel Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, Testo Unico della Finanza ("TUF"), da ultimo, modificato dal Decreto Legislativo con le modifiche apportate dal D.Lgs. n. 129 del 3.8.2017 e dal D.L. n. 148 del 16.10.2017, convertito dalla L. n. 172 del 4.12.2017, in vigore dal 3 gennaio 2018.

In attuazione del TUF, sono stati emanati i seguenti decreti e regolamenti attuativi:

- il D.M. 5 marzo 2015 n. 30, emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF"), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli organismi di investimento collettivo del risparmio ("OICR") italiani (il "**Decreto Ministeriale 30/2015**");
- il Regolamento in materia di intermediari, adottato dalla Consob con Delibera n. 16190 del 29 ottobre 2007, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento Intermediari**");
- il Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio come da ultimo modificato e aggiornato, adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob con Provvedimento del 29 ottobre 2007, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento Congiunto**");
- il Regolamento concernente la disciplina degli emittenti, adottato dalla Consob con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento Emittenti**");
- il Regolamento Consob n materia di mercati, adottato dalla Consob con delibera n. 20249 del 28 dicembre 2017, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento Mercati**");
- il Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 sulla gestione collettiva del risparmio, come da ultimo modificato e aggiornato (il "**Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio**").

Direttamente applicabili alle SGR e ai FIA immobiliari risultano, poi, le seguenti principali normative di fonte comunitaria:

- il Regolamento Delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012 che integra la Direttiva 2011/61/UE del Parlamento europeo e del Consiglio sui gestori di fondi di investimento alternativi ("**AIFMD**") per quanto riguarda deroghe, condizioni generali di esercizio, depositari, leva finanziaria, trasparenza e sorveglianza;
- il Regolamento (UE) n. 596 del 16 aprile 2014 del Parlamento europeo e del Consiglio relativo agli "**abusi di mercato**", in vigore dal 3 luglio 2016, nonché gli atti normativi di livello 2 emanati in materia. Partendo dalla considerazione che gli abusi di mercato ledono l'integrità e la trasparenza dei mercati finanziari compromettendo la fiducia del pubblico nei valori mobiliari e negli strumenti derivati, l'obiettivo di detti interventi normativi è quello di assicurare una disciplina uniforme e rigorosa di implementazione a livello comunitario in materia di *market abuse*, con la finalità precipua di prevenire gli abusi di mercato sotto forma di abuso di informazioni privilegiate, comunicazione illecita di informazioni privilegiate e di manipolazione del mercato, a livello dell'Unione, in base al principio di sussidiarietà sancito dall'articolo 5 del trattato sull'Unione Europea. L'ambito di applicazione della normativa in argomento è esteso a tutti gli strumenti finanziari (ivi incluse le quote di fondi) ammessi alla negoziazione su un mercato regolamentato o per i quali è stata presentata una richiesta di ammissione alla negoziazione su un mercato regolamentato;
- il Regolamento (UE) n. 1286/2014 del 26 novembre 2014 relativo ai documenti contenenti le informazioni chiave per i prodotti d'investimento al dettaglio e assicurativi preassemblati (packaged retail and insurance-based investment products – **PRIIPs**, il "**Regolamento PRIIPs**"), entrato in vigore in data 1 gennaio 2018, che stabilisce

regole uniformi: a) sul formato e sul contenuto del documento contenente le informazioni chiave (key information document – KID, di seguito il “**KID**”) che deve essere redatto dagli ideatori di PRIIPs, quali le SGR, nonché b) sulla diffusione del KID agli investitori al dettaglio, al fine di consentire a questi ultimi di comprendere e raffrontare le caratteristiche e i rischi chiave dei PRIIPs;

- la Direttiva (UE) 65/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio del 15 maggio 2014 relativa ai mercati degli strumenti finanziari e che modifica la direttiva 2002/92/CE e la direttiva 2011/61/UE (“**MIFID II**”), entrata in vigore in data 3 gennaio 2018, che ha come obiettivo lo sviluppo di un mercato unico dei servizi finanziari in Europa, nel quale siano assicurate la trasparenza e la protezione degli investitori.

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, pur rammentando che tali informazioni non intendono rappresentare 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 - ove effettivamente assoggettabili ad imposizione tenuto conto dello *status* del percettore e del valore fiscale di acquisto o sottoscrizione delle quote del Fondo – sono, in linea di principio, soggetti a una ritenuta alla fonte (dal 1° luglio 2014 pari al 26%, con una tecnicità di applicazione progressiva rispetto al periodo di formazione dei proventi, che non si ritiene qui utile dettagliare).

La ritenuta trova applicazione sui proventi percepiti fino a concorrenza della differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato di sottoscrizione o acquisto 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 Decreto Legge 5 settembre 2001, n. 351, 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 e successive modifiche.

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 al Fondo stesso da CNPR.

Dall'avvio del processo di dismissione sino al 31 dicembre 2017, sono state compravendute n. 188 unità immobiliari per un valore complessivo pari ad Euro 54.975.653 così suddivise:

- 2013: n. 25 unità vendute per Euro 7.915.800;
- 2014: n. 45 unità vendute per Euro 11.288.600;
- 2015: n. 16 unità vendute per Euro 4.488.400;
- 2016: n. 56 unità vendute per Euro 17.358.353;
- 2017: n. 46 unità vendute per Euro 13.924.500.

Si precisa che successivamente al 31 dicembre 2017 sono state compravendute ulteriori n. 11 unità immobiliari per un valore complessivo pari ad Euro 3.533.000 e ad oggi residuano ulteriori proposte irrevocabili di acquisto, pervenute nel 2017 e nel 2018, per un valore pari ad Euro 15.134.400, che saranno oggetto di compravendite nei prossimi mesi.

Si ricorda che il consistente incremento dei volumi di vendita registrato a partire dall'anno 2016, è dovuto all'avvenuta revisione dei prezzi, con allineamento alle condizioni di mercato ("*Repricing*"), come noto ben differenti rispetto al contesto in cui ha avuto avvio l'operatività del Fondo. Tale *Repricing* è stato implementato a seguito delle analisi che la Società di Gestione ha condotto – anche su richiesta del Comitato Consultivo – 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 di vendita degli immobili del Fondo, 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.

Parallelamente all'attività di *Repricing*, la Società di Gestione, sempre nell'ottica di accelerare il più possibile il processo di vendita del Patrimonio Immobiliare e di ampliare le relative strategie di dismissione, ha rivisto nel corso dell'anno 2017 il proprio modello operativo di vendita e ha implementato le seguenti ulteriori attività:

1. suddivisione del portafoglio immobiliare in quattro sottogruppi (fatta eccezione per gli immobili facenti parte del quarto, ad esclusione dell'immobile sito a Roma in Via di Colleverde, e del quinto lotto) aventi tre diversi livelli di rapidità di assorbimento del mercato; tale "*clusterizzazione*" è stata effettuata con il supporto del nuovo *Advisor/Property Manager* del Fondo (*Gabetti Property Solutions*) ed in base alle caratteristiche degli immobili in termini di *location*, profilo socio-economico dell'inquilinato, qualità immobiliare e contesto di mercato. Lo studio effettuato ha consentito di (i) definire puntualmente lo scenario di vendita nel breve-medio periodo e (ii) declinare le azioni da intraprendere sui singoli asset (ad es. priorità di intervento nella realizzazione del Piano delle Manutenzioni, definizione della strategia di approccio all'inquilinato/comunicazione vs libero mercato, etc);
2. consegna agli inquilini di una lettera di «*last call*» con possibilità per questi ultimi di formulare una proposta di acquisto, mantenendo lo sconto del 20% previsto dal *Disciplinare di Vendita*, oltre alla possibilità di un'ulteriore riduzione del 10% rispetto ai valori di mercato rilevati dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2016 e recepiti nel vigente *Business Plan* a vita intera;
3. vendita a libero mercato delle unità inoptate dagli inquilini ed ancora condotte in locazione dimesse alle medesime condizioni valide per l'inquilinato;
4. vendita a libero mercato delle unità libere in Portafoglio anche attraverso l'offerta di pacchetti di immobili e/o di singole unità immobiliari a soggetti terzi e/o istituzionali (vendita a "pacchetto");
5. cessione in blocco delle iniziative a sviluppo una volta completato l'iter urbanistico.

Relativamente alla convenzione mutui precedentemente sottoscritta con la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e riservata esclusivamente agli inquilini del Fondo, la Società di Gestione ha sottoscritto nel corso dell'anno 2017 una nuova convenzione dedicata anche a soggetti terzi così da facilitare il processo di dismissione delle unità immobiliari. Tale convenzione, oltre ad offrire condizioni di finanziamento vantaggiose anche sul libero mercato, include la possibilità di finanziare il 100% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare qualora la stessa fosse condotta in locazione.

Si rammenta che alla data del 31 dicembre 2016, in considerazione dell'effettiva scontistica applicata sull'intero montante vendite, il fondo rischi accantonamento risultava pari ad Euro 4.968.530,16; si precisa che tale fondo, movimentato a consuntivo delle vendite effettuate ed alle scontistiche applicate nel corso dell'anno, alla data del 31 dicembre 2017 risulta diminuito e pari ad Euro 3.447.402,16.

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. A riguardo, si precisa che nel corso del 2017 la SGR ha quindi avviato un'attività di riqualificazione e valorizzazione immobiliare su alcuni immobili specifici facenti parte il c.d. "Quarto Lotto" al fine di incrementare sia il valore derivante dalla vendita, sia l'*appeal* sul mercato delle unità immobiliari in questione. Particolare menzione va al progetto di Firenze, via Zobi 7-13 per il quale, a partire dal mese di luglio 2017, è stata avviata l'attività di pre-commercializzazione riservata agli iscritti CNPR, nel corso della quale sono stati illustrati in anteprima gli interventi di riqualificazione di cui sarà oggetto l'immobile oltre a dare la possibilità a questi ultimi di riservare, senza impegno economico, le unità immobiliari di loro interesse. Inoltre, la strategia di valorizzazione e commercializzazione consentirà, presumibilmente, di incrementare i ricavi di vendita del Fondo, in ragione di un prodotto più competitivo e di più immediato assorbimento da parte del mercato.

Relativamente invece ai progetti a sviluppo, il cui costo complessivo da *Business Plan* risulta pari a circa Euro 61,6 milioni, nel corso dell'anno 2017 sono state svolte le seguenti attività:

- Milano, via Pestalozzi 18:
a seguito dell'ottenimento avvenuto nel 2015 del Permesso di Costruire relativo alla riqualificazione dell'ex edificio scolastico e, dopo aver corrisposto anche la seconda rata degli oneri di urbanizzazione, BNPP REIM (i) ha concluso i lavori di demolizione dell'immobile esistente ed (ii) ha realizzato i pozzi geotermici (previsti dalla Convenzione Urbanistica).
Parallelamente alla prosecuzione dei lavori, è pervenuta da parte della società NewCoh S.r.l. (nel seguito "NewCoh") - società che promuove e sviluppa progetti di "Cohousing" - al Fondo, una prima Lettera di Intenti (nel seguito "LOI") in data 2 maggio 2017, una seconda LOI in data 22 maggio 2017 ed una terza LOI in data 19 giugno 2017. La NewCoh ha proposto al Fondo la sottoscrizione di un patto di opzione per l'acquisto in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi, con termine di esercizio entro il 30 marzo 2018 ed eventuale rogito entro il 1 giugno dello stesso anno. Il prezzo di acquisto proposto dalla potenziale acquirente è pari ad Euro 15.100.000. Al fine di consentire al Comitato Consultivo del Fondo di acquisire tutti gli elementi necessari a valutare l'opportunità di procedere con la sottoscrizione della LOI, BNPP REIM ha predisposto una *asset management opinion* e, a seguito dell'esame della stessa, il Comitato ha espresso parere favorevole al proseguimento della trattativa. In data 27 giugno 2017 ovvero a valle della riunione del Comitato, il Fondo ha provveduto alla sottoscrizione della LOI.

In data 26 settembre 2017, dapprima, e in data 16 ottobre 2017, successivamente, NewCoh ha chiesto alla Società di Gestione di prorogare i termini pattuiti nella Lettera di Intenti con specifico riferimento alle tempistiche relative alle attività di *Due Diligence* tecnica, legale e ambientale e di posticipare alla data del 17 novembre 2017 il termine per la eventuale sottoscrizione del contratto di opzione. In data 20 ottobre 2017 e, a seguire, in data 26 ottobre 2017, NewCoh ha altresì comunicato alla Società di Gestione "la positiva ed esaustiva conclusione della *Due Diligence*" e ha pertanto confermato la conseguente propria volontà di procedere con l'operazione.

Si rende noto che il contratto di opzione di acquisto tra NewCoh ed il Fondo Scoiattolo è stato sottoscritto in data 17 novembre 2017 e prevede come termine per l'esercizio dell'opzione la data del 30 aprile 2018. Si precisa che l'atto definitivo di compravendita, nel caso in cui NewCoh eserciti l'opzione di cui sopra, avrà luogo entro il 28 settembre 2018.

▪ 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.

Nei mesi passati la SGR ha richiesto ed ottenuto tutti i pareri ancora in sospeso e gli approfondimenti necessari alle verifiche che l'Amministrazione Capitolina ha richiesto.

In particolare, relativamente ai pareri, è stato acquisito (i) il parere dall'Avvocatura Capitolina favorevole in merito al cambio di destinazione d'uso da servizio pubblico (scuola) a residenziale, (ii) la formalizzazione dell'interesse della PA all'acquisizione del Teatro delle Arti ad ultimazione del restauro edilizio con nota dell'Assessore all'Urbanistica.

Per quanto concerne, invece, le verifiche che si sono rese necessarie, è stato reperito (a) l'atto del Provveditorato di Roma sulla cessazione della convenzione pubblica con la scuola (Liceo Righi) avvenuta nel 2000, (b) formale accettazione da parte del Municipio I di Roma Capitale della SCIA di conformità dei luoghi presentata nel 2013 allo stesso Municipio I, (c) reperimento della copia conforme del progetto protocollato alla Sovrintendenza Capitolina il 4 giugno 2015, su cui la stessa ha emesso parere favorevole il 15 luglio 2015.

Nel contempo si sono resi necessari aggiornamenti grafici e di rappresentazione sul progetto protocollato nel 2015 al Dipartimento PAU U.O., Permessi di Costruire con ridisegno e verifica delle piante per la maggior parte delle tavole allora protocollate (si precisa che il progetto non ha subito modifiche).

Nel protocollo delle tavole con revisione grafica è stata protocollata contestualmente la relazione di progetto con aggiornamento dei calcoli su oneri di urbanizzazione e monetizzazione degli standard.

In considerazione di quanto sopra rappresentato relativamente allo stato di avanzamento dell'istruttoria, le prossime attività che si prospettano sono:

- ritiro della comunicazione di chiusura del procedimento ed avviso di rilascio del Titolo Edilizio, con relativa quantificazione degli oneri da versare, e richiesta formale di sottoscrizione dell'Atto d'Obbligo relativo alla cessione del Teatro come da bozza già protocollata il 18 dicembre 2017;
- versamento degli oneri e ritiro del Titolo Edilizio.

▪ 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, si è giunti al completamento dell'*iter* amministrativo con il conseguente ottenimento del Permesso di Costruire, avvenuto nel mese di ottobre 2017, a fronte del pagamento da parte del Fondo di oneri di urbanizzazione e del contributo al costo di costruzione per un importo complessivamente pari ad Euro 637.859. Parallelamente, BNPP REIM con il supporto della società di *Agency*, ha completato la progettazione di dettaglio delle singole unità immobiliari e predisposto il relativo *disposal plan*.

Tuttavia diversi operatori di mercato, in ragione della *location* strategica e della possibilità di effettuare un nuovo intervento a sviluppo, soprattutto a seguito del conseguimento del Permesso di Costruire, hanno manifestato il proprio interesse all'acquisto dell'immobile anche attraverso delle Proposte di Acquisto. A seguito di un confronto con il Comitato Consultivo del Fondo, è stata condivisa l'opportunità di procedere allo svolgimento di un *beauty contest* per la vendita in blocco dell'immobile; la procedura competitiva è stata gestita per conto del Fondo dal mediatore in esclusiva Gabetti Property Solutions Services Agency S.p.A.

La tabella seguente riassume i valori di mercato al 31 dicembre 2017, così come rilevati dall'Esperto Indipendente del Fondo:

Comune	Indirizzo	Destinazione d'uso prevalente	Superficie Lorda (mq)	Valore di Mercato al 31.12.16 (€)	Valore di Mercato al 31.12.17 (€)	Delta (%)
Bergamo	via Borgo Palazzo, 129-131	Residenziale	7.823	€ 7.706.000,00	€ 7.601.000,00	-1,36%
Bergamo	via Gandhi, 4-8	Residenziale	7.365	€ 8.388.000,00	€ 8.401.000,00	0,15%
Brindisi	via Galanti, 20	Residenziale	2.405	€ 2.125.000,00	€ 2.117.000,00	-0,38%
Brindisi	via S. Angelo, 6-12	Residenziale	4.238	€ 3.903.000,00	€ 4.008.000,00	2,69%
Cusago	via Bareggio, 21	Residenziale	3.334	€ 6.573.000,00	€ 5.689.000,00	-13,45%
Cusago	via Bergamo, 3	Residenziale	7.029	€ 11.589.000,00	€ 11.637.000,00	0,41%
Cusago	via Cusago di Sotto, 4	Residenziale	4.975	€ 9.054.000,00	€ 8.929.000,00	-1,38%
Firenze	via A. Zobi, 7-13	Residenziale	6.918	€ 12.701.000,00	€ 12.542.000,00	-1,25%
L'Aquila	viale A. Moro, 24	Residenziale	392	€ 367.000,00	€ 367.000,00	0,00%
L'Aquila	viale A. Moro, 26	Residenziale	1.136	€ 1.407.000,00	€ 1.419.000,00	0,85%
L'Aquila	viale A. Moro, 28	Residenziale	875	€ 885.000,00	€ 881.000,00	-0,45%
Latina	via Cicerone, 22-24	Residenziale	1.664	€ 2.313.000,00	€ 2.313.000,00	0,00%
Messina	via G.A. Borelli, 2-4	Residenziale	934	€ 1.278.000,00	€ 1.289.000,00	0,86%
Modena	via Rep.di Montefiorino, 25-29	Residenziale	8.780	€ 9.943.000,00	€ 9.440.000,00	-5,06%
Modena	via Rep.di Montefiorino, 35-39	Residenziale	8.844	€ 10.058.000,00	€ 9.584.000,00	-4,71%
Pescara	via Sacco, 79	Residenziale	1.810	€ 2.050.000,00	€ 1.988.000,00	-3,02%
Piacenza	via Modonesi, 7	Residenziale	2.842	€ 3.435.000,00	€ 3.100.000,00	-9,75%
Reggio Emilia	via J.F. Kennedy, 21	Residenziale	3.894	€ 4.720.000,00	€ 4.112.000,00	-12,88%
Rho	via Capuana, 56-58	Residenziale	3.351	€ 4.010.000,00	€ 4.012.000,00	0,05%
Roma	via A. Pollio, 40	Residenziale	9.450	€ 21.247.000,00	€ 19.527.000,00	-8,10%
Roma	via Colleverde, 26-34*	Residenziale	7.092	€ 10.351.000,00	€ 10.014.000,00	-3,26%
Roma	via della Grande Muraglia, 310	Residenziale	9.589	€ 20.562.000,00	€ 19.141.000,00	-6,91%
Roma	via della Grande Muraglia, 332	Residenziale	9.789	€ 20.841.000,00	€ 19.534.000,00	-6,27%
Roma	via di Tor Fiorenza, 56-58	Residenziale	5.669	€ 21.095.000,00	€ 17.276.000,00	-18,10%
Roma	via Diego Fabbri, 42	Residenziale	5.171	€ 11.695.000,00	€ 11.429.000,00	-2,27%
Roma	via E. Glori, 48	Residenziale	4.104	€ 8.422.000,00	€ 8.029.000,00	-4,67%
Roma	via Eudo Giulioi, 12-16-22-28*	Residenziale	2.514	€ 5.077.000,00	€ 4.708.000,00	-7,27%
Roma	via Fiume Giallo, 244	Residenziale	3.431	€ 10.854.000,00	€ 9.805.000,00	-9,66%
Roma	via G. Caselli, 24-34*	Residenziale	11.177	€ 27.612.000,00	€ 26.074.000,00	-5,57%
Roma	via G. Garau, 20-26*	Residenziale	8.387	€ 14.258.000,00	€ 14.304.000,00	0,32%
Roma	via Marzolo, 31*	Residenziale	4.064	€ 8.727.000,00	€ 8.740.000,00	0,15%
Roma	via P.P. Vergerio, 24	Residenziale	831	€ 2.387.000,00	€ 2.387.000,00	0,00%
Roma	via Pagoda Bianca, 61	Residenziale	4.945	€ 9.383.000,00	€ 8.920.000,00	-4,93%
Roma	via Sante Vandì, 25-39*	Residenziale	9.177	€ 16.837.000,00	€ 15.584.000,00	-7,44%
Roma	via V. Tizzani, 18	Residenziale	5.595	€ 17.453.000,00	€ 15.641.000,00	-10,38%
Roma	via di Valcannuta, 195	Residenziale	5.804	€ 13.988.000,00	€ 12.837.000,00	-8,23%
Roma	viale delle Medaglie d'Oro, 109	Residenziale	1.046	€ 2.687.000,00	€ 2.711.000,00	0,89%
Roma	viale Somalia 214	Residenziale	-	€ 15.900.000,00	€ 17.000.000,00	6,92%
Milano	via Pestalozzi 18	Residenziale	-	€ 13.800.000,00	€ 14.400.000,00	4,35%
Roma	via degli Aldobrandeschi 105	Residenziale	-	€ 2.900.000,00	€ 2.600.000,00	-10,34%
Roma	via Luigi Robecchi Bricchetti 13	Residenziale	-	€ 3.900.000,00	€ 3.600.000,00	-7,69%
Roma	via Simone Martini 126	Residenziale	-	€ 4.100.000,00	€ 3.900.000,00	-4,88%
Roma	via di Val d'Ala 200	Residenziale	-	€ 2.200.000,00	€ 2.000.000,00	-9,09%
Roma	via Sicilia 57	Misto	-	€ 25.000.000,00	€ 25.000.000,00	0,00%

Il valore di mercato dell'intero portafoglio immobiliare del Fondo Scoiattolo è stato valutato, dall'E.I. Colliers, pari ad Euro 394.590.000 con una diminuzione del 4,6% rispetto alla valore al 31 dicembre 2016. Come già specificato nei precedenti paragrafi, nel corso dell'anno 2017 si sono verificate compravendite per Euro 13.924.500.

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 si è deciso di portare l'accantonamento per svalutazione crediti rivenienti dai canoni di locazione ad Euro 9.002.490,94. Si specifica che l'accantonamento per svalutazione alla data del 31 dicembre 2017 risulta pari ad Euro 12.212.384,52. Infatti, in ragione del *repricing* avviato nel mese di marzo 2016 e delle nuove scontistiche recepite nel vigente *Business Plan* che hanno 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. L'Agenzia delle Entrate si è costituita con deposito di controdeduzioni e memorie.

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 a valle della quale la Commissione Tributaria ha rigettato il ricorso della SGR. Detta sentenza poteva essere impugnata dalla SGR entro il 30 ottobre 2017; tuttavia dopo un confronto con lo studio Pirola Pennuto Zei & Associati che ha seguito l'intera pratica ed in considerazione dell'imminente ritiro del permesso di costruire, la SGR ha ritenuto non economicamente conveniente per il Fondo continuare la lite con l'AdE.

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. L’udienza di primo grado era stata fissata per il 1 dicembre 2017, poi rinviata al mese di gennaio 2018.

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 rende noto che in data 29 novembre 2017, il Tribunale ordinario di Roma – X Sezione civile, ha respinto le domande presentate dalle due coppie di coniugi condannandoli a rifondere le spese di lite.

GESTIONE FINANZIARIA

Ad oggi non sono accessi finanziamenti sul Fondo sebbene il Regolamento consenta comunque il ricorso all’indebitamento con le modalità e nei limiti ivi descritti.

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

Previa effettuazione degli adempimenti informativi previsti dal Regolamento del Fondo e dalla normativa pro tempore vigente, nel mese di dicembre 2016, BNPP REIM ha effettuato il primo

rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti a favore di CNPR per un importo pari ad Euro 4.635.836,00.

GESTIONE MOBILIARE

Al 31 dicembre 2017 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 6.388.812.

COMITATO CONSULTIVO E ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

Nel corso dell'anno 2017, si sono tenute le seguenti riunioni del Comitato Consultivo del Fondo:

- 9 febbraio 2017: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un aggiornamento in merito alla gestione del Fondo alla data del 31 dicembre 2016, (ii) rilasciare un parere in merito all'aggiornamento del *Business Plan* a vita intera del Fondo, (iii) ricevere un'informativa circa le occupazioni *sine titulo* e le attività poste in essere per contrastarle ed infine (iv) per rilasciare un parere circa l'affidamento dell'incarico di *Project e Construction Management* relativamente all'iniziativa a sviluppo dell'immobile di Viale Somalia 214 a Roma;
- 10 maggio 2017: il Comitato si è riunito per esprimere un parere in merito alla sottoscrizione di un'opzione per la vendita in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Milano;
- 1 giugno 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) ricevere un aggiornamento circa la sottoscrizione di una Lettera di Intenti per la vendita in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Milano ed (ii) esprimere un parere in merito all'esito delle gare di appalto aventi ad oggetto l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili in Portafoglio;
- 14 giugno 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) esprimere un parere in merito alla sottoscrizione di un'opzione per la vendita in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Milano, (ii) ricevere un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo e (iii) ricevere un'informativa circa le offerte di acquisto presentate dalla società «Greenpark Costruzioni S.r.l.» sui quattro immobili a destinazione d'uso direzionale;
- 27 giugno 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per esprimere un parere in merito alla sottoscrizione di un'opzione per la vendita in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Milano;
- 26 settembre 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) discutere sul nuovo progetto di valorizzazione e commercializzazione dell'immobile di Via A. Zobi 7-13, Firenze, (ii) esprimere un parere in merito alla vendita dell'unità ad uso commerciale dell'immobile di Via di Tor Fiorenza 56-58, Roma ed (iii) esprimere un parere in merito alla vendita in blocco dell'immobile di Viale Somalia, Roma;
- 4 ottobre 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per deliberare in merito alla nuova ipotesi di strategia di valorizzazione e commercializzazione dell'immobile di Via A. Zobi 7-13, Firenze;
- 18 ottobre 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per rilasciare un parere in merito ad un'offerta pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco degli immobili (i) di Viale Somalia 214 e (ii) di Via degli Aldobrandeschi 105, Roma;
- 3 novembre 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) rilasciare un parere preventivo, obbligatorio e non vincolante in merito alla sottoscrizione del contratto di opzione per la vendita dell'asset di Via Pestalozzi 18, Milano, (ii) ricevere un *asset management opinion* per la valutazione della dismissione in blocco dell'iniziativa di Viale Somalia 214 ed avvio del relativo *beauty contest* di mercato e (iii) ricevere un aggiornamento in merito al processo di selezione delle Amministrazioni Condominiali per gli immobili di proprietà del Fondo;
- 15 novembre 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per rilasciare un parere in merito ad un'offerta pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco dell'immobile di Via degli

Aldobrandeschi 105, Roma;

- 20 dicembre 2017: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito al secondo rimborso parziale pro-quota a fronte del capitale liberato dalle vendite realizzate dal Fondo e per (ii) ricevere un' informativa in merito alla struttura e le tempistiche relative al *Beauty Contest* per la vendita in blocco dell'immobile sito in Roma, viale Somalia 214.

In data 23 ottobre 2017 si è tenuta la riunione dell'Assemblea dei Partecipanti al Fondo per discutere in merito alle modifiche al Regolamento di Gestione inerenti l'adeguamento alla normativa AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive).

RAPPORTI CON SOCIETA' DEL GRUPPO

BNP Paribas Securities Services – Milano svolge l'attività di Banca Depositaria, ai sensi dell'art. 48 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. 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

Rimborso parziale pro-quota a fronte di disinvestimenti

All'inizio del mese di febbraio 2018, a fronte delle dismissioni perfezionate nel corso dell'anno 2017 ed in relazione al parere espresso dal Comitato Consultivo del Fondo in data 20 dicembre 2017, la SGR ha provveduto ad effettuare un ulteriore rimborso parziale pro-quota di importo complessivamente pari ad Euro 5.378.500, di cui Euro 5.378.000 relativamente alle 10.756 quote di Classe A in circolazione ed Euro 500 relativo all'unica quota di Classe B emessa. Ad oggi, sono stati quindi complessivamente rimborsati a favore di CNPR Euro 10.013.836.

Immobile Viale Somalia 214, Roma

Alla conclusione del *beauty contest* per la vendita in blocco dell'asset di Viale Somalia 214, Roma, in data 31 gennaio 2018 sono pervenute n. 2 offerte vincolanti in busta chiusa presso lo Studio del Notaio Misurale in Roma di cui una per un importo pari ad Euro 17.020.000. In data 7 febbraio 2018, il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole all'aggiudicazione del *beauty contest* per l'acquisto dell'immobile alla Ecolholding s.r.l., al prezzo di Euro 17.020.000; ad oggi sono in corso le attività prodromiche alla sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Immobile Via Sicilia 57, Roma

In data 18 gennaio 2018 è avvenuta la formalizzazione dell'interesse, da parte della PA, circa il trasferimento della proprietà del teatro delle Arti in loro favore. A tal proposito, con successiva comunicazione del dipartimento PAU U.O. Permessi di Costruire del 19 gennaio 2018, è stato definito lo scomputo della monetizzazione degli standard a servizio pubblico.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si propone al Consiglio di Amministrazione di approvare la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2017, chiusasi con un valore complessivo netto pari a Euro 399.771.247 (quote classe A) ed Euro 37.167,28 (quote classe B) ed una perdita complessiva di Euro 19.856.474.

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

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2017

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 31.12.2017		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo
A . STRUMENTI FINANZIARI	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari non quotati	0	0,00 %	0	0,00 %
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 %
Strumenti finanziari quotati	0	0,00 %	0	0,00 %
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 %
Strumenti finanziari derivati	0	0,00 %	0	0,00 %
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	394.590.000	96,90 %	413.781.000	96,72 %
B1 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	394.590.000	96,90 %	413.781.000	96,72 %
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	0	0,00 %	0	0,00 %
C1 . CREDITI ACQUISTATI PER OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE	0	0,00 %	0	0,00 %
C2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
D . DEPOSITI BANCARI	0	0,00 %	0	0,00 %
D1 . A VISTA	0	0,00 %	0	0,00 %
D2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
E . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
E1 . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
F . POSIZIONE NETTA LIQUIDITA	6.388.812	1,57 %	8.592.705	2,01 %
F1 . LIQUIDITA' DISPONIBILE	6.388.812	1,57 %	8.592.705	2,01 %
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'	6.246.846	1,53 %	5.456.949	1,28 %
G1 . CREDITI PER P.C.T .ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00 %	0	0,00 %
G2 . RATEI E RISCOINTI ATTIVI	190.241	0,05 %	105.323	0,02 %
G3 . RISPARMIO DI IMPOSTA	429.895	0,11 %	0	0,00 %
G4 . ALTRE	5.626.710	1,38 %	5.351.626	1,25 %
TOTALE ATTIVITA'	407.225.658	100,00 %	427.830.654	100,00 %

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2017

importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31.12.2017	Situazione a fine esercizio precedente
H . FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	0
H1 . FINANZIAMENTI IPOTECARI	0	0
H2 . PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3 . ALTRI	0	0
I . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0
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	0	0
L1 . PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2 . ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
M . ALTRE PASSIVITA'	7.417.244	8.165.766
M1 . PROVVISORIE ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2 . DEBITI DI IMPOSTA	121.583	132.884
M3 . RATEI E RISCOINTI PASSIVI	37.904	21.169
M4 . ALTRE	7.257.757	8.011.713
TOTALE PASSIVITA'	7.417.244	8.165.766
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE A)	399.771.247	419.625.875
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	10.756.000	10.756.000
Valore unitario delle quote (CLASSE A)	37.167,278	39.013,190
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE A)	0,00	4.635.836,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE A)	0,00	431,00
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)	37.167	0,00
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1,000	1,000
Valore unitario delle quote (CLASSE B)	37.167,278	39.013,000
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE B)	0,00	431,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE B)	0,00	431,00
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 31.12.2017

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2017		Relazione esercizio precedente	
A . STRUMENTI FINANZIARI	0		0	
Strumenti finanziari non quotati	0		0	
A1 . PARTECIPAZIONI	0		0	
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	0		0	
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	0		0	
A3 . STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	0		0	
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	0		0	
A4 . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0		0	
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	-12.738.954		-20.507.909	
B1 . CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.256.577		7.344.737	
B2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	471.796		705.367	
B3 . PLUS/MINUSVALENZE	-9.737.745		-21.312.115	
B3.1 .PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-9.737.745		-21.312.115	
B3.2 .PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4 . ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-6.607.051		-4.030.491	
B5 . AMMORTAMENTI	0		0	
B6 . ICI/IMU	-3.122.531		-3.215.407	
Risultato gestione beni immobili		-12.738.954		-20.507.909
C . CREDITI	0		0	
C1 . INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2 . INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
Risultato gestione crediti		0		0
D . DEPOSITI BANCARI	0		0	
D1 . INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
E . ALTRI BENI	0		0	
E1 . PROVENTI	0		0	
E2 . UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3 . PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
Risultato gestione investimenti		0		0

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2017

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2017		Relazione esercizio precedente	
F . RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	0		0	
F1 . OPERAZIONI DI COPERTURA	0		0	
F1.1 . RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F1.2 . RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F2 . OPERAZIONI NON DI COPERTURA	0		0	
F2.1 . RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F2.2 . RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F3 . LIQUIDITA'	0		0	
F3.1 . RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F3.2 . RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
G . ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	0		0	
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		-12.738.954		-20.507.909
H . ONERI FINANZIARI	0		0	
H1 . INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI	0		0	
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		-12.738.954		-20.507.909
I . ONERI DI GESTIONE	-2.168.364		-2.075.319	
I1 . PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-980.213		-1.012.288	
I2 . COSTO PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA	0		0	
I3 . COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-97.025		-102.704	
I4 . ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-51.450		-54.225	
I5 . SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	0		0	
I6 . ALTRI ONERI DI GESTIONE	-1.039.676		-906.102	
L . ALTRI RICAVI ED ONERI	-3.459.240		-2.510.547	
L1 . INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	0		0	
L2 . ALTRI RICAVI	3.327		227.811	
L3 . ALTRI ONERI	-3.462.567		-2.738.358	
Risultato della gestione prima delle imposte		-18.366.558		-25.093.775
M . IMPOSTE	-1.489.916		-953.781	
M1 . IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2 . RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3 . ALTRE IMPOSTE	-1.489.916		-953.781	
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)		-19.854.628		-26.045.135
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)		-1.846		-2.421

FONDO "SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2017

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.....	5
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ.....	14
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	15
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI.....	15
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	17
SEZIONE II – BENI IMMOBILI.....	17
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE.....	18
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI.....	18
SEZIONE IX – IMPOSTE	19
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	19

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. 8725 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		€ 431,000	€ 39.444,190
31 dicembre 2017	€ 37.167,278			€ 37.167,278
Totale		€ 0,00	€ 431,00	

Il valore delle quote A e B del fondo, che alla fine dell'esercizio 2016 era pari a Euro 39.013,190 è passato a Euro 38.510,636 al 30 giugno 2017, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2017 a Euro 37.167,278.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno del richiamo degli impegni al 31 dicembre 2017 risulta pari allo -4,83%.

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.

Regime fiscale

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."

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	€ 117.362.000,00	€ 4.450.670,76	€ 0,00	€ 4.450.670,76	6,34%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 24.491.000,00	€ 1.202.566,44	€ 0,00	€ 1.202.566,44	20,63%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 1.228.000,00	€ 177.004,56	€ 0,00	€ 177.004,56	3,04%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
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	€ 143.081.000,00	€ 5.830.241,76	€ 0,00	€ 5.830.241,76	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 251.509.000,00	€ 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	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
1	Bergamo, Via Borgo Palazzo, 129-131	Residenza	1982	7.950	€ 59,28	Locazione	21/01/2014	Privato	€ 9.294.703,92		
2	Bergamo, Via Gandhi, 4-6-8	Residenza	1982	7.365	€ 24,95	Locazione	07/08/2013	Privato	€ 10.734.420,63		
3	Brindisi, Via G. M. Galanti, 20	Residenza	1978	2.405	€ 35,93	Locazione	29/12/2012	Privato	€ 2.922.116,37		
4	Brindisi, Via S. Angelo, 6-8-10-12	Residenza	1978	4.264	€ 45,31	Locazione	13/04/2013	Privato	€ 5.042.972,62		
5	Cusago (MI), Via Bareggio, 21	Residenza	1994	v.s.		Locazione	07/03/2015	Privato	€ 6.428.720,00		
6	Cusago (MI), Via Bergamo, 3	Residenza	1992	6.428	€ 88,45	Locazione	18/02/2015	Privato	€ 12.618.766,44		
7	Cusago (MI), Via Cusago di Sotto, 4	Residenza	1994	4.931	€ 148,48	Locazione	23/11/2018	Privato	€ 10.570.828,78		
8	Firenze, Via A. Zobi, 7-9-11-13	Residenza	1963	6.783	€ 101,01	Locazione	11/05/2014	Privato	€ 19.179.748,48		
9	L'Aquila, Viale A. Moro, 24	Residenza	1986	392		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 577.606,00		
10	L'Aquila, Via Aldo Moro, 26 (pal.B1)	Residenza	1982	1.136	€ 45,31	Locazione	21/10/2016	Privato	€ 1.830.165,00		
11	L'Aquila, Via Aldo Moro, 28 (pal.E)	Residenza	1983	875	€ 47,65	Locazione	17/03/2017	Privato	€ 656.600,00		
12	Latina, Via Cicerone, 22-24	Residenza	1963	1.664	€ 62,63	Locazione	04/08/2015	Privato	€ 2.354.122,00		
13	Messina, Via G. Borelli, is237	Residenza	1982	934	€ 19,83	Locazione		Privato	€ 1.124.218,00		
14	Milano, Via Pestalozzi 18	Residenza		9.529		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 15.445.637,99		
15	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 25-27-29	Residenza	1977	8.825	€ 67,52	Locazione	30/06/2012	Privato	€ 12.183.393,45		
16	Modena, Via Rep. Di Montefiorino, 35-37-39	Residenza	1977	8.874	€ 61,27	Locazione	02/04/2014	Privato	€ 12.207.404,87		
17	Pescara, Via Sacco, 79	Residenza	1968	v.s.		Locazione	02/07/2013	Privato	€ 2.647.243,56		
18	Piacenza, Via G. Modonesi, 7	Residenza	1979	2.842	€ 3,35	Locazione	18/10/2012	Privato	€ 4.107.527,56		
19	Reggio Emilia, J. F. Kennedy, 121	Residenza	1995	3.894		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 5.819.410,96		
20	Rho (MI), Via Capuana, 56-58	Residenza	1984	3.351	€ 67,52	Locazione	23/02/2016	Privato	€ 4.590.350,02		
21	Roma, Via A. Pollio, 40	Residenza	1968	10.248	€ 72,41	Locazione	21/07/2011	Privato	€ 23.874.064,07		
22	Roma, Via Colleverde, 26-28-30-32-34	Residenza	1986	7.524		Locazione	18/10/2015	Privato	€ 16.275.873,75		
23	Roma, Via della Grande Muraglia 310	Residenza	1991	v.s.		Locazione	11/06/2014	Privato	€ 22.571.484,58		
24	Roma, Via della Grande Muraglia, 332	Residenza	1991	10.132	€ 71,33	Locazione	05/05/2015	Privato	€ 24.442.334,31		
25	Roma, Via di Tor Fiorenza, 56	Residenza	1942	6.750	€ 152,02	Locazione	03/06/2015	Privato	€ 21.544.254,28		
26	Roma, Via di Val Cannuta, 195	Residenza	1993	5.222	€ 129,56	Locazione	05/02/2017	Privato	€ 16.417.992,45		
27	Roma, Via di Val d'Ala 200	Residenza	1989	1.239		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 1.781.072,63		
28	Roma, Via Diego Fabbri 42	Residenza	1989	5.273	€ 83,43	Locazione	01/10/2014	Privato	€ 14.656.522,44		
29	Roma, Via E. Glori 48	Residenza	1989	v.s.		Locazione	20/07/2016	Privato	€ 11.573.358,22		
30	Roma, Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	Residenza	1987	2.514	€ 69,26	Locazione	13/01/2015	Privato	€ 6.749.168,48		
31	Roma, Via Fiume Giallo, 244	Residenza	1982	3.811	€ 89,16	Locazione	16/08/2015	Privato	€ 12.364.063,55		
32	Roma, Via G. Caselli, 24-26-28-30-32-34	Residenza	1966	v.s.		Locazione	24/04/2014	Privato	€ 32.481.124,21		
33	Roma, Via G. Garau, 20-26	Residenza	1969	8.183	€ 55,72	Locazione	12/03/2013	Privato	€ 19.076.705,77		
34	Roma, Via Marzolo, 31	Residenza	1964	v.s.		Locazione	12/04/2014	Privato	€ 11.296.779,38		
35	Roma, Via Pagoda Bianca, 61	Residenza	1984	v.s.		Locazione	14/07/2014	Privato	€ 11.673.555,32		
36	Roma, Via Sante Vandi, 25-39	Residenza	1986	9.154	€ 58,65	Locazione	30/05/2013	Privato	€ 25.312.545,26		
37	Roma, Via Sicilia 57	Misto		8.875	€ 46,82	Locazione	30/06/2019	Privato/Pubblico	€ 22.161.282,80		
38	Roma, Via Simone Martini 126	Residenza		2.141		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 3.223.236,70		
39	Roma, Via V. Tizzani, 18	Residenza	1964	5.452	€ 75,71	Locazione		Privato	€ 15.788.709,23		

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			
Roma, Viale delle Medaglie D'Oro 109	Residenza	ANTE 1967(Abitabilità 1931)	1.046	€ 52,14	Locazione	01/03/2013	Privato	€ 3.155.442,00		
Roma, Viale Somalia, 214	Residenza	1953	5.017		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 26.204.729,28		
Roma, Via Aldobrandeschi 105	Residenza		2.383		Sfitto		Nessuno	€ 2.285.830,05		
Roma, Via Brichetti 13	Residenza		1.051		Locazione	Sfitto	Nessuno	€ 3.093.441,93		
Roma, Via P.P. Vergerio 24	Residenza				Locazione			€ 2.558.378,00		
								€ 490.872.905,29		

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 01/01/2012 FINO AL 31/12/2017

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto			Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto	Ultima valutazione	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	€ 2.89,37	€ 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	€ 373.324,68	€ 322.000,00	19/06/2013	€ 352.800,00	€ 27.382,64	€ 8689,23	-€ 1.831,27
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	-€ 3107,7
Cusago (MI), Via Bergamo 3	140	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 346.000,00	19/06/2013	€ 354.400,00	€ 24.924,62	€ 3.22,76	€ 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	€ 146.585,90	€ 207.000,00	19/06/2013	€ 219.200,00	€ 8.222,08	€ 4.80,12	€ 75.966,06
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
Roma, Via della Grande Muraglia 332	110	01/01/2012	€ 418.005,00	€ 409.000,00	15/10/2013	€ 420.000,00	€ 15.87533	€ 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	€ 31715	-€ 3.667,15
Roma, Via Tizzani 18	159	01/01/2012	€ 616.557,00	€ 664.000,00	23/10/2013	€ 664.000,00	€ 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	€ 376800,00	€ 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	€ 287200,00	€ 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	€ 251200,00	€ 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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
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	€ 282400,00	€ 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	€ 259200,00	€ 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	€ 260800,00	€ 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	€ 3.10,79	€ 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	€ 600.000,00	€ 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	€ 8.500,00	€ 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
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	€ 2.67,49	€ 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	€ 2.50,89	€ 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	€ 2.08,76	€ 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	€ 895,52
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	€ 2.92,72	€ 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_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	€ 399,00	-€ 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	€ 332,40	-€ 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
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	-€ 9008,05
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	€ 5.000,00	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	€ 24.000,00	€ 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	€ 665,60	-€ 11.642,55
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4.000,00	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	€ 4.000,00	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	-€ 5.54,74
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-V. E. Glori 48		21/12/2011			30/11/2016	€ 12.000,00	€ 15.157,92	€ 83,77	-€ 428.930,83
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			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			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			12/02/2016		€ 0,00	€ 385,41	-€ 385,41
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			21/07/2016	€ 483.400,00	€ 21.146,60	€ 13.274,67	-€ 157585,07
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			21/07/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 111,50	€ 26.888,50
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			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			13/09/2016	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 41,41	€ 4.458,59
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			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	€ 419.32969
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			28/09/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 39,00	€ 3.561,00
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	€ 8.046,30	€ 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	€ 405.51656
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	-€ 598.28,14
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 675.458,00	€ 572.000,00	23/11/2016	€ 466.200,00	€ 0,00	€ 1.256,65	€ 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	-€ 537.678,80
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	€ 376.204,00	€ 392.000,00	24/02/2016	€ 307.000,00	€ 0,00	€ 111,96	-€ 111,96
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016		€ 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

Bilancio al 31 dicembre 2017

Nota integrativa

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	-€ 106.488,12
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	-€ 368.15267
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	€ 364.54686
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	€ 329.22940
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
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	€ 80,08	-€ 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	€ 500,03	-€ 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	-€ 138.47983
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			18/07/2016	€ 34.200,00	€ 1.922,16	€ 163,08	€ 35.959,08
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 352.396,80	€ 293.000,00	27/07/2016	€ 204.300,00	€ 15.444,77	€ 432,52	-€ 133.08455
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			27/07/2016	€ 59.500,00	€ 0,00	€ 279,19	€ 59.220,81
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 337.254,00	€ 331.000,00	06/10/2016	€ 204.900,00	€ 0,00	€ 523,42	-€ 132.877,42
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			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			23/11/2016		€ 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	€ 371.506,81	€ 287.000,00	30/11/2016	€ 258.000,00	€ 13.520,31	€ 563,30	-€ 100.249,80
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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
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
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 441.754,00	€ 337.000,00	11/01/2017	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 104.754,00
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 436.054,00	€ 333.000,00	12/01/2017	€ 333.000,00		€ 227,01	-€ 103.281,01
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 257.453,00	€ 231.000,00	12/01/2017	€ 231.000,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 26.453,00
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 176.702,00	€ 172.000,00	12/01/2017	€ 172.000,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4.702,00
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 298.303,00	€ 280.000,00	30/01/2017	€ 280.000,00		€ 1.496,04	-€ 19.799,04
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 474.056,00	€ 507.000,00	16/02/2017	€ 507.000,00		€ 583,35	€ 32.360,65
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 264.103,00	€ 250.000,00	20/02/2017	€ 250.000,00	€ 0,00	€ 270,36	-€ 14.373,36
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 415.155,00	€ 355.000,00	13/04/2017	€ 355.000,00	€ 3.130,95	€ 3.193,63	-€ 60.217,68
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 265.053,00	€ 201.000,00	13/04/2017	€ 201.000,00	€ 2.936,91	€ 742,49	-€ 61.858,58
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 329.654,00	€ 309.000,00	13/04/2017	€ 309.000,00		€ 473,14	-€ 21.127,14
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 221.352,00	€ 171.000,00	27/06/2017	€ 171.000,00	€ 1.823,83	€ 731,43	-€ 49.259,60
Cusago (MI), Via Bareggio 21		21/12/2011	€ 436.055,00	€ 357.000,00	13/07/2017	€ 358.000,00		€ 956,74	-€ 79.011,74
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 307.803,00	€ 262.000,00	26/07/2017	€ 236.000,00	€ 5.387,46	€ 1.049,59	-€ 67.465,13
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 267.903,00	€ 196.000,00	26/07/2017	€ 180.000,00	€ 4.346,28	€ 973,00	-€ 84.529,72
Roma-Via Fiume giallo 244		21/12/2011	€ 565.256,00	€ 434.000,00	26/07/2017	€ 402.000,00	€ 5.513,35	€ 984,46	-€ 158.727,11
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 489.255,00	€ 386.000,00	07/08/2017	€ 348.000,00		€ 1.632,71	-€ 142.887,71
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 611.000,00	07/09/2017	€ 490.000,00		€ 4.420,51	-€ 163.277,51
Roma-Via Pagoda Bianca 61		21/12/2011	€ 350.554,00	€ 255.000,00	25/09/2017	€ 237.000,00	€ 8.761,78	€ 1.609,52	-€ 106.401,74
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 271.703,00	€ 245.000,00	03/10/2017	€ 223.000,00		€ 1.168,39	-€ 49.871,39
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 191.000,00	05/10/2017	€ 172.000,00	€ 2.920,22	€ 1.217,59	-€ 62.850,37
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 221.352,00	€ 191.000,00	05/10/2017	€ 170.000,00	€ 2.916,40	€ 987,43	-€ 49.423,03
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 313.503,00	€ 310.000,00	05/10/2017	€ 279.000,00		€ 1.428,04	-€ 35.931,04
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 284.053,00	€ 268.000,00	10/10/2017	€ 253.000,00		€ 1.122,03	-€ 32.175,03
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 248.903,00	€ 203.000,00	16/10/2017	€ 183.000,00		€ 1.539,64	-€ 67.442,64
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 646.958,00	€ 714.000,00	30/10/2017	€ 525.000,00		€ 3.623,89	-€ 125.581,89
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 455.055,00	€ 437.000,00	30/10/2017	€ 401.000,00	€ 1.995,86	€ 2.360,27	-€ 66.050,86
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 487.356,00	€ 517.000,00	31/10/2017	€ 475.000,00		€ 2.615,89	-€ 14.971,89
Roma-Via Fiume giallo 244		21/12/2011	€ 485.456,00	€ 373.000,00	10/11/2017	€ 344.000,00		€ 182,23	-€ 141.638,23
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 453.155,00	€ 413.000,00	14/11/2017	€ 319.000,00	€ 10.979,72	€ 2.602,00	-€ 125.777,28
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 409.454,00	€ 365.000,00	14/11/2017	€ 322.000,00		€ 5.176,36	-€ 92.630,36
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 426.555,00	€ 394.000,00	14/11/2017	€ 360.000,00		€ 2.360,27	-€ 68.915,27
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 652.650,00	€ 497.000,00	29/11/2017	€ 411.000,00	€ 16.841,47	€ 4.149,37	-€ 228.957,90
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 513.956,00	€ 496.000,00	29/11/2017	€ 400.000,00		€ 2.921,77	-€ 116.877,77
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 489.255,00	€ 491.000,00	29/11/2017	€ 480.000,00		€ 2.774,46	-€ 12.029,46
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 309.703,00	€ 263.000,00	06/12/2017	€ 240.000,00		€ 1.877,33	-€ 71.580,33
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 70.301,00	€ 59.000,00	06/12/2017	€ 54.000,00		€ 333,82	-€ 16.634,82
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 174.333,00	€ 50.000,00	06/12/2017	€ 42.500,00		€ 516,10	-€ 132.349,10
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 260.304,00	€ 209.000,00	13/12/2017	€ 189.000,00		€ 1.599,39	-€ 72.903,39
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 350.554,00	€ 259.000,00	20/12/2017	€ 235.000,00		€ 1.496,04	-€ 117.050,04
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 309.703,00	€ 248.000,00	28/12/2017	€ 224.000,00	€ 8.824,48	€ 1.877,33	-€ 78.755,88
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 328.704,00	€ 321.000,00	28/12/2017	€ 302.000,00		€ 2.284,87	-€ 28.988,87
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 330.604,00	€ 319.000,00	28/12/2017	€ 330.000,00		€ 1.795,25	-€ 2.399,25
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 436.050,00	€ 455.000,00	28/12/2017	€ 416.000,00		€ 2.384,56	-€ 22.434,56
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 342.000,00	€ 259.000,00	28/12/2017	€ 235.000,00		€ 1.496,04	-€ 108.496,04
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 373.354,00	€ 271.000,00	28/12/2017	€ 246.000,00		€ 1.496,04	-€ 128.850,04
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 412.305,00	€ 386.000,00	28/12/2017	€ 357.000,00		€ 2.094,46	-€ 57.399,46
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 555.756,00	€ 367.000,00	28/12/2017	€ 340.000,00		€ 1.496,04	-€ 217.252,04
			€ 64.286.969,08			€ 54.974.853,00	€ 2.707.577,70	€ 717.188,39	-7.321.726,76

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 accessi presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano.

Il saldo totale, pari a Euro 6.388.812, comprensivo degli interessi di competenza, risulta essere liquidità temporanea.

II.9 Altre attività

- ❑ Ratei e risconti attivi per Euro 190.241: sono costituiti da risconti attivi relativi a premi assicurativi, ad imposte di registro ed altre spese anticipate di gestione immobiliare.
- ❑ Crediti d'imposta per Euro 429.895 relativi all'imposta sul valore aggiunto che verrà utilizzato in sede di liquidazione periodica.
- ❑ Altre attività, per un totale di Euro 5.626.710, sono rappresentati da:
 - crediti verso clienti per Euro 5.346.745 al netto delle svalutazioni effettuate per Euro 12.212.385;
 - anticipi a fornitore per Euro 158.844;
 - depositi cauzionali utenze per Euro 9.784;
 - fatture da emettere per Euro 47.227;
 - crediti diversi per Euro 33.220 per anticipo restituzioni depositi cauzionali;
 - crediti verso la Sgr per Euro 11.400 relativi al conguaglio delle commissioni di gestione relative all'anno 2017;
 - crediti verso banca depositaria per Euro 19.487;
 - arrotondamenti per Euro 3.

Sezione III – Le passività

III.5 Altre passività

- ❑ Debiti d'imposta per Euro 121.583 costituiti da:
 - Debito IVA relativo al mese di dicembre 2017 pari a Euro 81.612 versato il 16 gennaio 2018;
 - Ritenute d'acconto relative al mese di Dicembre 2016 pari a Euro 39.971 versate in data 16 gennaio 2018.
- ❑ Risconti passivi, pari a Euro 37.904 costituiti da ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa.
- ❑ Altre passività pari a Euro 7.257.757 relative a:
 - Fatture ricevute e da ricevere per forniture dell'esercizio per Euro 2.467.910;
 - Debiti verso BNP Paribas Securities Services per commissioni banca depositaria maturate e non liquidate per Euro 117.482;
 - Anticipi ricevuti da inquilini per Euro 491.606;
 - Debiti Fondi per Euro 3.086;
 - Caparre e acconti preliminari per Euro 338.155;
 - Depositi cauzionali contanti per Euro 97.386;
 - Depositi cauzionali per garanzie diverse per Euro 2.000;
 - Debiti verso clienti note credito da emettere per Euro 27.601;
 - Interessi su depositi cauzionali per Euro 703;
 - Fondo oneri accessori per spese condominiali per Euro 264.426;
 - Fondo rischi accantonamento per sconto vendite future per Euro 3.447.402.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 21/12/2011 FINO AL 31/12/2017	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	-93.563.596	-17,34%
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	-16.335.974	-3,03%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	-19.334.849	-3,58%
M. Imposte complessive	-5.888.145	-1,09%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	-4.636.267	-0,86%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	0	0,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-129.234.419	-23,95%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2017	399.808.414	74,10%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	-4,83%	

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 2017 e accesi presso BNP Paribas Securities Services, pari a Euro 6.388.812;
- debito verso BNP Paribas Securities Services per Euro 117.482 afferente a commissioni banca depositaria di competenza dell'esercizio maturate e non liquidate.
- credito verso BNP Paribas Securities Services per Euro 19.487 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 Giulioli 12-28	Famiglie	293,29	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioli 12-28	Famiglie	1.600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioli 12-28	Famiglie	1.600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioli 12-28	Famiglie	300,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioli 12-28	Famiglie	150,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioli 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 Vandì 39 Ed. B1	Famiglie	1.107,62	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandì 39 Ed. B2	Famiglie	1.275,21	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandì 39 Ed. B2	Famiglie	888,01	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandì 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

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
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
Roma Via Val.D'ala	Famiglie	4.563,17	Depositi cauzionali fruttiferi
Totale		97.386,21	

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione II – Beni immobili

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	€ 6.064.595				
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi	€ 191.982				
2. Utile/perdita da realizzazioni					
2.1 beni immobili	€ 471.796				
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili	-€ 9.737.745				
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-€ 6.607.051				
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	980	0,24%	0,24%					
provvigioni di base	980	0,24%	0,24%					
2. Costo per il calcolo del valore della quota								
3. Costi ricorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4. Compenso del Depositario	97	0,02%	0,02%		97	0,02%	0,02%	
5. Spese di revisione del fondo	16	0,00%						
6. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	112	0,03%	0,03%					
7. Compenso spettante agli esperti indipendenti	51	0,01%	0,01%					
8. Oneri di gestione degli immobili	12.914	3,17%	3,17%		500	0,12%	0,12%	
9. Spese legali e giudiziarie	-	0,00%						
10. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%						
11. Altri oneri gravanti sul fondo	995	0,24%			29	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	3	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali	4	0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	-	0,00%						
- di cui altre consulenze	736	0,18%						
- di cui commissioni rating	-	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	253	0,06%			29	0,01%		
COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)	15.166	3,73%			655	0,16%		
12. Provvigioni di incentivo								
13. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari	-							
- di cui: - su titoli azionari	-							
- su titoli di debito	-							
- su derivati	-							
- altri	-							
14. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo								
15. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	1.490	0,37%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 15)	16.655	4,09%			655	0,16%		

VII.3 Remunerazioni

“Nell’esercizio la remunerazione totale lorda del personale della SGR è pari a 4,345 milioni di euro (di cui 4,149 milioni di euro relativi alla componente fissa e 0,196 milioni di euro relativi alla componente variabile) ed il numero complessivo di beneficiari è stato pari a 85 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 277.174 euro (di cui 264.525 euro relativi alla componente fissa e 12.650 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 82%.

La remunerazione totale lorda del “personale più rilevante” della SGR, il cui operato impatta sul profilo di rischio dei Fondi gestiti, è pari a 1,276 milioni di 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 3.327 di cui: sopravvenienze attive per Euro 884, indennità da assicurazioni per Euro 2.418, arrotondamenti e abbuoni attivi per Euro 25;

- Altri oneri per Euro 3.462.567 di cui: sopravvenienze passive per Euro 192.407, sopravvenienze passive per svalutazioni crediti Euro 3.209.893, sanzioni e multe per Euro 277, spese bancarie su conti correnti pari a Euro 28.897, interessi ritardato pagamento per Euro 2.184, fee on cash deposit per Euro 28.792, arrotondamenti per Euro 117.

Sezione IX – Imposte

La voce, pari a Euro 1.489.916, 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 della società di revisione indipendente sulla relazione di gestione al
31 dicembre 2017

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

Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato
“Scoiattolo”

Relazione della società di revisione indipendente sulla relazione di gestione al
31 dicembre 2017

Data di emissione rapporto	: 7 maggio 2018
Numero rapporto	: ORMB/PDSN/smln - R20180273

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 e 19-bis 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 revisione contabile della relazione di gestione al 31 dicembre 2017

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile della relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato “Scoiattolo” (il “Fondo”), costituita dalla situazione patrimoniale al 31 dicembre 2017, dalla sezione reddituale per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, la relazione di gestione fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo al 31 dicembre 2017 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 (di seguito anche il “Provvedimento”) che ne disciplina i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione “Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione” della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto al Fondo e alla società BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., Società di Gestione del Fondo, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa

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 2017, ad Euro 3,4 milioni. Il nostro giudizio non contiene rilievi con riferimento a tali aspetti.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per la relazione di gestione

Gli amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la redazione della relazione di gestione del Fondo che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità al Provvedimento che ne disciplina i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di una relazione di gestione che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori della Società di Gestione del Fondo sono responsabili per la valutazione della capacità del Fondo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione della relazione di gestione, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione della relazione di gestione a meno che

abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione del Fondo o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale della Società di Gestione del Fondo ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria del Fondo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile della relazione di gestione

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che la relazione di gestione nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base della relazione di gestione.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nella relazione di gestione, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno del Fondo e della Società di Gestione del Fondo;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei criteri e delle modalità di valutazione adottati, nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Fondo di continuare ad operare come una entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa della relazione di gestione, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare il fatto che il Fondo cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto della relazione di gestione nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se la relazione di gestione rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance della Società di Gestione del Fondo, identificati ad un livello appropriato come richiesto dai principi di revisione internazionali

(ISA Italia), tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione degli amministratori del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo" al 31 dicembre 2017, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione del Fondo e la sua conformità al Provvedimento.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo" al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa al Provvedimento, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione degli amministratori è coerente con la relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo" al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità al Provvedimento.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione del Fondo e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 7 maggio 2018

Mazars Italia S.p.A.

Olivier Rombaut
Socio – Revisore legale

