



"FONDO SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2018 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 ammonta pertanto 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).

Si sottolinea che in ragione delle vendite perfezionate e compatibilmente con le esigenze di cassa del Fondo, sono stati effettuati i seguenti rimborsi parziali *pro-quota* per un importo complessivo pari ad Euro 20.018.777:

- nel dicembre 2016 il Fondo ha effettuato il primo rimborso parziale *pro-quota* per un importo pari ad Euro 4.636.267;
- nel febbraio 2018 il Fondo ha effettuato un secondo rimborso parziale *pro-quota* di importo complessivamente pari ad Euro 5.378.500;

- nel novembre 2018, a fronte delle ulteriori dismissioni perfezionate nel corso dell'esercizio, il Fondo ha effettuato un terzo rimborso parziale *pro-quota* di importo complessivamente pari ad Euro 8.003.208;
- nel dicembre 2018, il Fondo ha effettuato un quarto rimborso parziale *pro-quota* di importo complessivamente pari ad Euro 2.000.802.

Si rende noto che nel corso dell'anno 2018 sono stati complessivamente rimborsati Euro 15.382.510, di cui Euro 15.381.080 in favore di CNPR.

Al 31 dicembre 2018 il valore di ciascuna delle 10.757 quote, di cui 10.756 di Classe A e 1 di Classe B, è pari a Euro 33.531,248 (al 31 dicembre 2017 era pari ad Euro 37.167,278), in diminuzione del 9,7% rispetto al valore alla chiusura dell'esercizio precedente; tale decremento è principalmente dovuto ai rimborsi *pro-quota* effettuati nel corso dell'anno.

Alla stessa data il valore complessivo netto del Fondo risulta pari a Euro 360.695.635 (al 31 dicembre 2017 era pari ad Euro 399.808.414), di cui Euro 360.662.104 per le quote di classe A ed Euro 33.531 per le quote di Classe B. Le attività assommano ad Euro 374.084.637 (al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 407.225.658).

L'esercizio chiude con una perdita complessiva di Euro 23.730.269 (al 31 dicembre 2017 la perdita è stata pari ad Euro 19.856.474), di cui Euro 23.728.063 di competenza delle quote di Classe A ed Euro 2.206 di competenza delle quote di Classe B (al 31 dicembre 2017 rispettivamente Euro 19.854.628 ed Euro 1.846). La perdita recepisce (i) minusvalenze da valutazione per Euro 9.152.945 (al 31 dicembre 2017 le minusvalenze risultano pari ad Euro 9.737.745) ed (ii) oneri per la gestione dei beni immobili, ivi compresa la loro imposizione fiscale, per Euro 11.000.505 (al 31 dicembre 2017 pari ad Euro 9.729.582).

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 2013 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. A partire dall'anno 2017 è stata avviata l'attività di dismissione di tutti gli immobili facenti parte del Fondo e, con diverso grado di avanzamento, sono proseguite le iniziative a riconversione e sviluppo degli 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 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 2018, 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

Negli ultimi mesi l'economia globale ha proseguito la sua crescita, nonostante un indebolimento delle prospettive per il commercio mondiale. L'espansione dell'attività economica internazionale è gravata da numerosi fattori di rischio, tra cui in particolare si segnalano le possibili ripercussioni di un esito sfavorevole del negoziato commerciale tra Stati Uniti e Cina, il riaggravarsi delle tensioni finanziarie nei Paesi emergenti, e l'esito della Brexit.

Secondo Banca d'Italia, nell'Eurozona la crescita si è indebolita. Nel mese di novembre la produzione industriale è diminuita significativamente in Germania, in Francia e in Italia. L'inflazione, è scesa nei mesi autunnali (rimanendo comunque su livelli ampiamente positivi), attestandosi sull'1,6% a fine anno. Il Consiglio direttivo della BCE (che a fine 2018 aveva terminato il programma di acquisto netto delle attività) ha ribadito l'intenzione di mantenere un significativo stimolo monetario per un periodo prolungato.

In Italia, l'espansione dell'attività economica (in atto da oltre un triennio) si è interrotta nel terzo trimestre del 2018 a seguito della flessione della domanda interna. Si stima che nell'ultimo trimestre del 2018 il PIL sia ulteriormente diminuito. Al contrario, sarebbe invece proseguito il recupero delle esportazioni. Nel complesso del 2018 la crescita del PIL, sulla base dei dati annuali, si attesterebbe sull'1,0%. Sul fronte dell'inflazione, l'inflazione complessiva si è ridotta in dicembre all'1,2%, soprattutto per effetto del rallentamento dei prezzi dei beni energetici; la dinamica della componente di fondo si è mantenuta debole (0,5%). Stazionarietà per l'occupazione nel periodo autunnale.

ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

In Italia il 2018 si chiude con investimenti in immobili commerciali per circa 8,7 miliardi di euro: i volumi dell'intero anno sono in calo del 20% circa rispetto a quelli dell'anno record 2017 ma in linea con la media degli ultimi 5 anni confermando un buon livello di attività.

Il quarto trimestre del 2018 ha registrato volumi immobiliari commerciali per circa 3,5 miliardi di euro: uno dei migliori quarti trimestri degli ultimi 5 anni e il terzo migliore di sempre.

L'attività rilevata nella seconda parte del 2018 ha consentito di ridurre il gap percentuale in termini di investimenti rispetto al 2017: dal -35% circa del primo semestre all'attuale -20% circa.

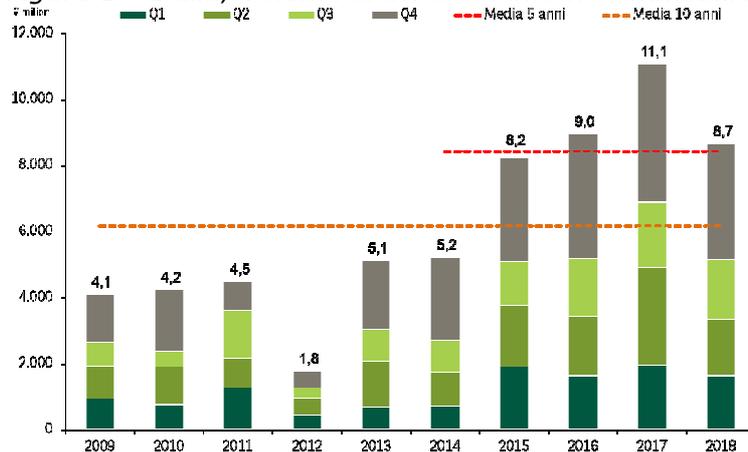
Sono molti gli elementi che hanno determinato il risultato dell'anno appena chiuso. Fra i principali, da citare la mancanza di prodotto (del tutto fisiologica dopo un anno record come il 2017), i rendimenti che per molte asset class sono stati in linea con quelli di Paesi più maturi, l'assenza di grandi operazioni di portafoglio (meno di 20 operazioni superiori ai 100 milioni di euro) e, non in ultimo, l'incertezza politica che ha caratterizzato i primi mesi dell'anno.

Tuttavia, la chiusura del 2018 ben oltre gli 8 miliardi di euro conferma, in maniera inconfutabile, che la dimensione complessiva del mercato immobiliare commerciale italiano si è innalzata negli ultimi anni superando in modo netto il livello pre-crisi.

Nel 2018 il settore Uffici si è confermato il maggior contributore ai volumi totali (con quasi 3,5 miliardi di euro in totale, -10% circa rispetto al 2017), il mercato tradizionalmente più liquido in grado di "proteggere" dai rischi anche in situazioni di incertezza. Da considerarsi positivo anche l'andamento del settore Retail che, con circa 2,2 miliardi di euro nel 2018 (il 25% circa dei volumi totali in Italia), mostra una certa continuità di risultato rispetto agli ultimi anni. Con circa un miliardo di euro ciascuno, il settore Logistico e il settore Hotel seguono in termini di performance nel 2018. Il settore cosiddetto "Alternative" (RSA, student housing, data center, caserme, cinema) nel 2018 ha registrato investimenti per circa 800 milioni di euro.

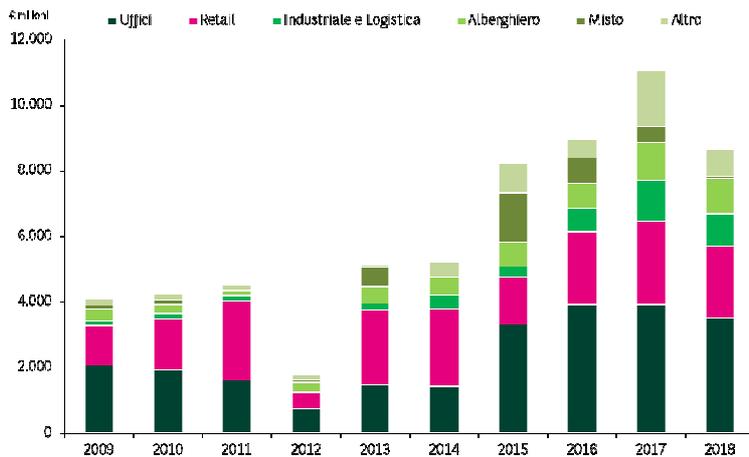
Il mercato italiano è sempre più polarizzato tra investitori domestici, in prevalenza core, e investitori internazionali sicuramente disposti ad allocare nel nostro Paese ma solo a determinate condizioni. Nel dettaglio, nel 2018 circa il 54% del volume registrati in Italia hanno riguardato investitori esteri (per un totale di quasi 4,6 miliardi di euro).

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



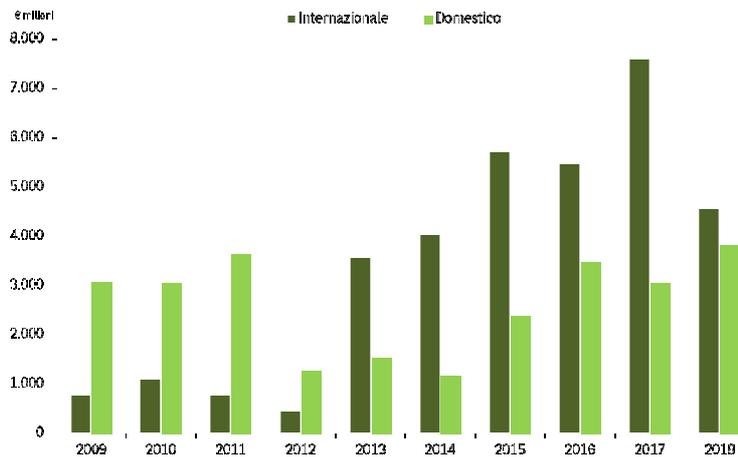
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

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



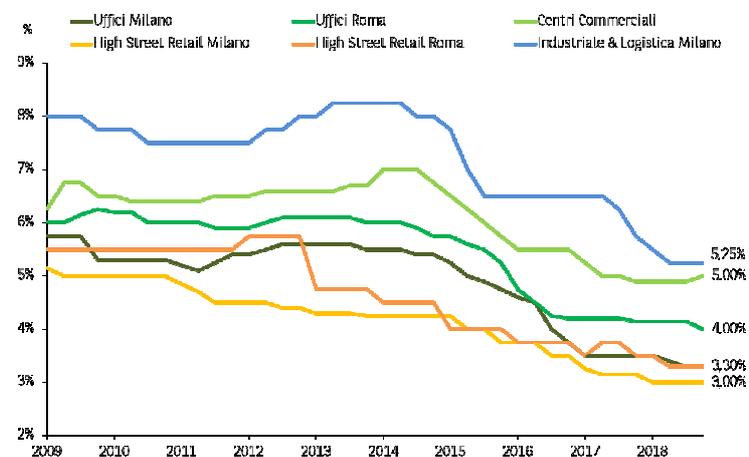
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

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



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Figura 4 – Rendimenti netti "prime"



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato degli investimenti – Milano

A Milano nel 2018 sono stati registrati quasi 3,2 miliardi di euro nel mercato commerciale immobiliare, inclusi quasi 1,2 miliardi di euro investiti nell'ultimo trimestre dell'anno. I volumi milanesi hanno rappresentato circa il 37% di quanto investito nel Paese nel corso del 2018.

In linea con gli anni precedenti, anche nel 2018 il settore direzionale è stato il maggior contributore ai volumi totali milanesi: quasi 2,1 miliardi di euro di investimenti nell'anno (pari a circa il 65% dei volumi totali della città nell'anno). Il risultato dell'anno appena chiuso è in linea con la media quinquennale e superiore del 45% alla media decennale.

I volumi Uffici investiti a Milano nel 2018 rappresentano circa il 59% del totale registrato in Italia in questa asset class (pari a circa 3,5 miliardi di euro).

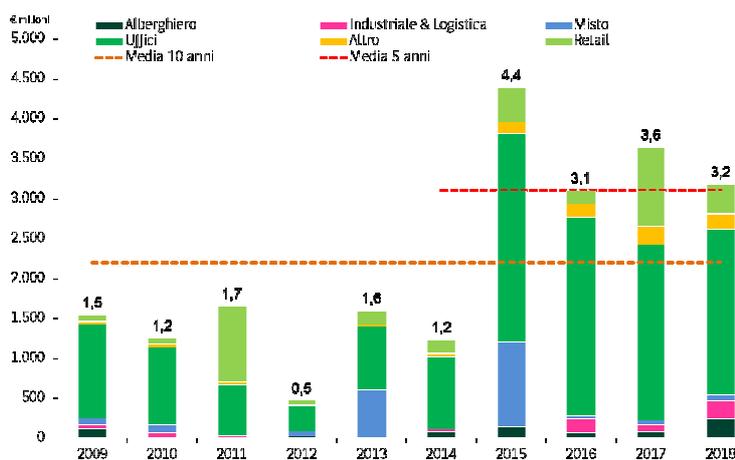
Nel dettaglio, l'analisi dei volumi direzionali milanesi del 2018 ha mostrato quanto segue: i sottomercati più centrali (i due CBD e il Centro) hanno registrato volumi per un totale di quasi 800 milioni di euro; nella Periferia sono stati investiti circa 600 milioni di euro, mentre nel Semicentro circa 430 milioni di euro.

Per quanto riguarda i rendimenti, nel Q4 2018 stabilità per tutti i rendimenti netti prime dei sottomercati milanesi agli stessi livelli del Q3. Tuttavia, rispetto a fine 2017, è da evidenziare che in tutti i sottomercati della città (ad eccezione dell'Hinterland che si conferma al 7%) è stata rilevata una compressione dei rendimenti fino a raggiungere i seguenti livelli: 3,30% per il CBD Duomo (-20 bp rispetto al Q4 2017), 3,70% per il CBD Porta Nuova (-5 bp), 4% nel Centro (-25 bp), 4,40% nel Semicentro (-35 bp), 6% nella Periferia (-25 bp).

Per quanto riguarda le altre asset class, il prodotto Retail nel 2018 ha rappresentato il 12% circa dei volumi milanesi con investimenti per quasi 375 milioni di euro. Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità q-o-q al 3% per l'High Street in città.

Seguono, in termini di volumi, il settore Alberghiero (con quasi 240 milioni di euro) e quello della Logistica (con circa 225 milioni di euro). Rendimenti netti prime per la Logistica stabili al 5,25% per il terzo trimestre consecutivo (anche se a livello annuale si evidenzia una compressione di 50 pb).

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



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato degli investimenti – Roma

Elevata dinamicità nel 2018 per il mercato commerciale immobiliare della città di Roma dove nell'anno si sono concentrati investimenti per quasi 2,2 miliardi di euro: il 25% dei volumi totali investiti nel Paese nell'intero 2018 (pari a circa 8,7 miliardi di euro).

Si tratta del miglior risultato di sempre per la città, che mostra una performance ampiamente superiore alle medie quinquennali (+60%) e decennali (+86%) di riferimento ed un incremento dei volumi annuali del 76% circa rispetto al 2017.

Particolare dinamicità è stata rilevata in città nell'ultimo trimestre: con circa 1,2 miliardi di euro di investimenti, il Q4 2018 si presenta come il miglior trimestre di sempre per la capitale.

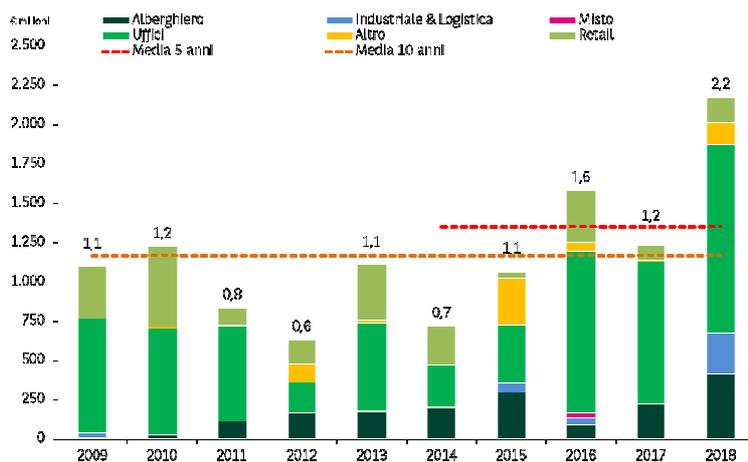
In particolare, gli Uffici con quasi 1,2 miliardi di euro investiti nell'intero 2018 sono stati il maggiore contributore ai volumi romani: l'attività direzionale è cresciuta del 30% circa rispetto al 2017, beneficiando anche dei prezzi molto elevati del prodotto Uffici a Milano. In particolare, il Q4 (con quasi 900 milioni di euro nel direzionale) è stato il trimestre che più ha contribuito all'ottima performance Uffici del 2018. Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici, nel CBD si è registrata nel Q4 una compressione all'attuale 4% (dopo quattro trimestri consecutivi al 4,15%). Compressione q-o-q anche per Greater Eur che raggiunge il 5,25% (-25 pb rispetto al Q3). Diversamente, per il Centro è stata rilevata una compressione dei rendimenti solo a livello annuale: dal 5,50% del Q4 2017 all'attuale 5,25%. Stabilità durante tutto il 2018 per il Semicentro e per la Periferia & Fuori GRA che permangono agli stessi livelli già osservati a fine 2017: rispettivamente 6% e 7,50%.

Per quanto riguarda le altre asset class, nel 2018 sono stati investiti a Roma nel Retail circa 155 milioni di euro: +62% y-o-y. I rendimenti netti prime High Street a Roma nel Q4 si mantengono al 3,30%: stabilità q-o-q e -20 pb rispetto a fine 2017.

Buona performance per la Logistica romana nel 2018 con transazioni che hanno raggiunto circa i 260 milioni di euro (mentre non si hanno evidenze di transazioni concluse a Roma nel 2017 in questo settore). Stabilità q-o-q anche per i rendimenti netti prime della Logistica che nel Q4 permangono al 5,50% (da sottolineare comunque la compressione y-o-y di 50 pb).

Ottimo anno a Roma per il settore Alberghiero, che ha visto investimenti per un totale di circa 415 milioni di euro nel 2018.

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



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato delle locazioni uffici – Milano

Per quanto riguarda il mercato leasing Uffici, ottima performance nel 2018 per Milano con un take-up che sfiora i 390.000 mq per quasi 300 operazioni: si tratta del miglior anno di sempre

per la città sia in termini di assorbimento che per quanto riguarda il numero di transazioni. La chiusura d'anno è superiore del 15% circa rispetto alla media quinquennale e del 30% circa a quella decennale.

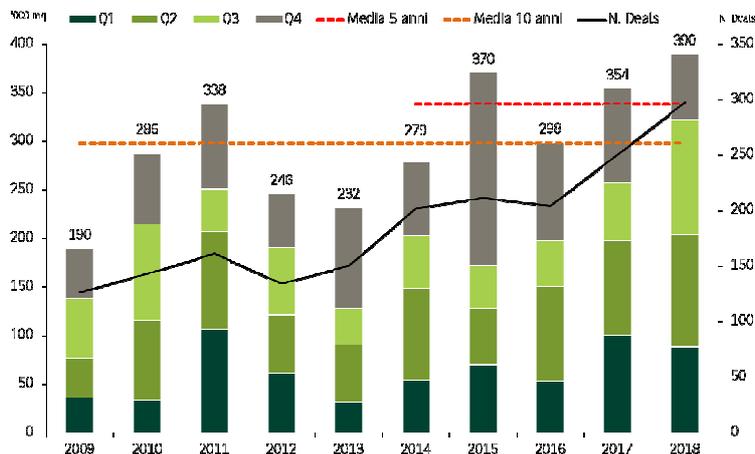
Il 2018 supera i livelli record di take-up registrati in città nel 2017 (circa 354.000 mq) e nel 2015 (oltre 370.000 mq che includevano i rilevanti consolidamenti di Allianz e Generali in CityLife).

Da sottolineare tuttavia che a fronte di una dinamicità elevata nei primi nove mesi del 2018, nel Q4 si è rilevato un sottodimensionamento degli spazi assorbiti: poco più di 68.000 mq. Il dato è inferiore alle relative medie di periodo e al risultato del Q4 2017 (-30%).

L'analisi sull'intero 2018 ha mostrato una diffusa dinamicità in tutti i sottomercati milanesi, in continuità con quanto osservato lo scorso anno. In particolare buone performance in termini di assorbimento per il CBD Duomo (+22% y-o-y), per il Centro (+43% y-o-y) e per il Semicentro (+42% y-o-y). Unica eccezione al trend positivo del 2018 rispetto al 2017 è stata rilevata per il CBD Porta Nuova, il cui decremento y-o-y (-17% circa) è da ricercarsi non tanto nella mancanza d'interesse da parte dei tenant per quest'area della città, ma piuttosto nella scarsità di adeguati spazi di qualità disponibili.

Con riferimento ai canoni prime, continua per il quinto trimestre consecutivo la crescita nel CBD Duomo che raggiunge a fine 2018 i 590 €/mq/anno (circa +2% q-o-q e +7% y-o-y).

Figura 7 – Milano, Assorbimento uffici

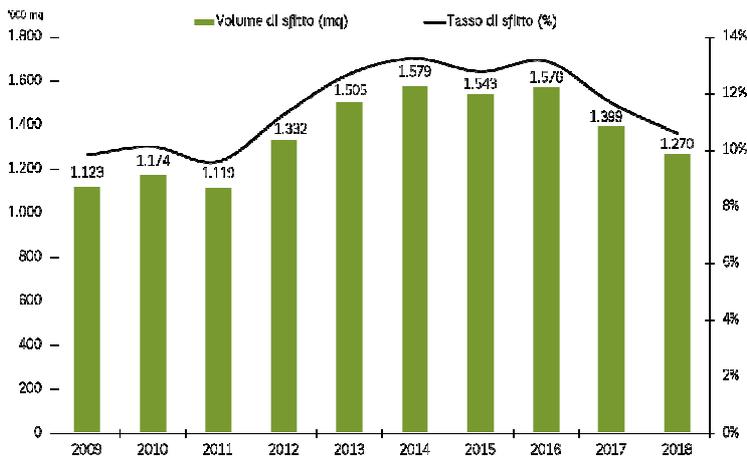


Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Per quanto riguarda l'offerta di spazi direzionali, anche nel Q4 2018 si rileva una lieve diminuzione rispetto al Q3 degli spazi vacanti presenti in città che raggiungono l'attuale livello di circa 1.270.000 mq disponibili.

Il tasso di sfritto aggregato per la città a fine 2018 è pari a 10,6%: riduzione rispetto all'11,7% rilevato dodici mesi fa e al 10,8% dello scorso trimestre. Da notare che nel Q4 2018 i sottomercati centrali rimangono quelli caratterizzati da un più basso tasso di sfritto: nei due CBD e nel Centro i tassi si aggirano circa tra il 2,5% e il 3,5%.

Figura 8 – Milano, Volume e tasso di sfritto degli Uffici



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato delle locazioni uffici - Roma

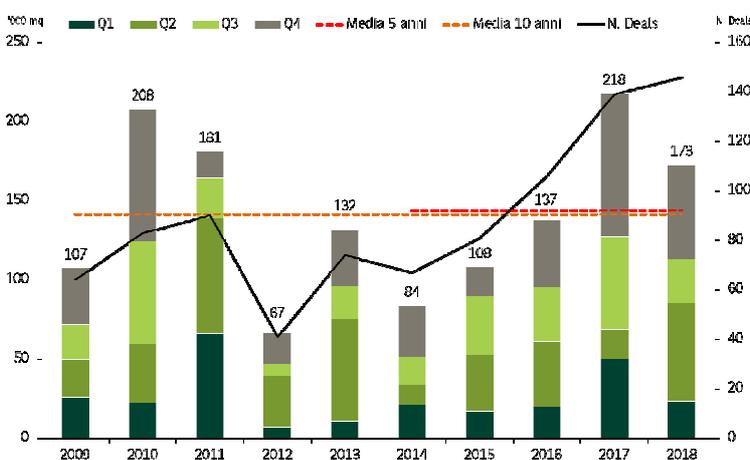
Il mercato leasing Uffici della città di Roma ha chiuso il 2018 con un take-up di circa 172.500 mq: la performance della capitale è in decremento del 21% rispetto all'anno record 2017 (che tuttavia includeva la rilevante operazione Pre-Let di ENI per circa 43.000 mq).

Elevata dinamicità nel 2018 in termini di numero di transazioni: viene raggiunto in città il livello record di 146 operazioni chiuse nell'anno (che superano i 139 deals registrati nel 2017). Più nel dettaglio, nell'ultimo trimestre dell'anno sono stati assorbiti spazi per quasi 59.700 mq: risultato sottodimensionato rispetto ai 90.000 mq circa dello stesso periodo dell'anno precedente che tuttavia includevano il già citato Pre-Let di ENI nel Greater Eur. Il take-up del Q4 2018 è comunque superiore rispetto alle relative medie quinquennali e decennali dei quarti trimestri dell'anno (rispettivamente +23% e +38% circa).

L'analisi degli spazi assorbiti in città nell'intero 2018 rispetto all'anno precedente mostra una performance positiva per i sottomercati centrali romani che registrano i seguenti incrementi: +17% y-o-y per il CBD e +104% y-o-y per il Centro.

Sul versante dei canoni prime, si registra nel Q4 2018 per il CBD romano stabilità a livello trimestrale a 440 €/mq/anno, mentre a livello annuale si evidenzia la crescita rispetto ai 420 €/mq/anno di fine 2017.

Figura 9 – Roma, Assorbimento uffici



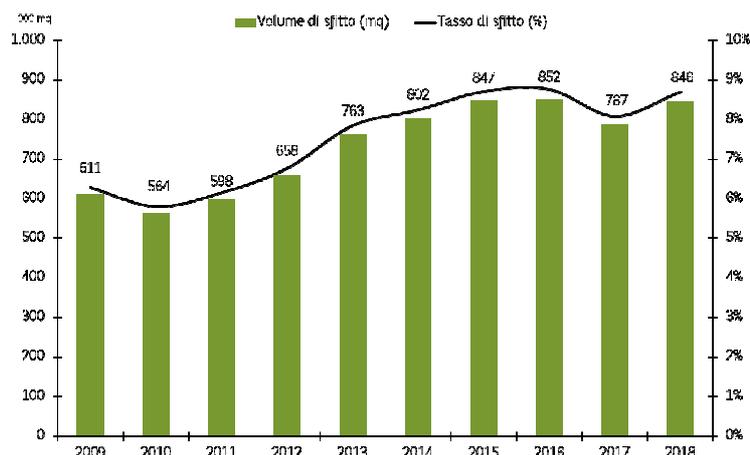
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Analizzando l'offerta di spazi ad uso Uffici nella capitale, il 2018 mostra una disponibilità complessiva pari a circa 845.900 mq di spazi vacanti: il dato è in aumento rispetto alla disponibilità di fine 2017 (pari a quasi 786.700 mq).

Il tasso di sfritto aggregato della capitale al Q4 2018 è dell'8,7% (rispetto all'8,1% di fine 2017 e all'8,3% del trimestre scorso).

Anche a fine 2018 i livelli più bassi di sfritto in città continuano ad essere quelli rilevati nei sottomercati più centrali: 4,2% nel CBD e 4,4% nel Centro.

Figura 10 – Roma, Volume e tasso di sfritto degli Uffici



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato degli Investimenti – settore Retail

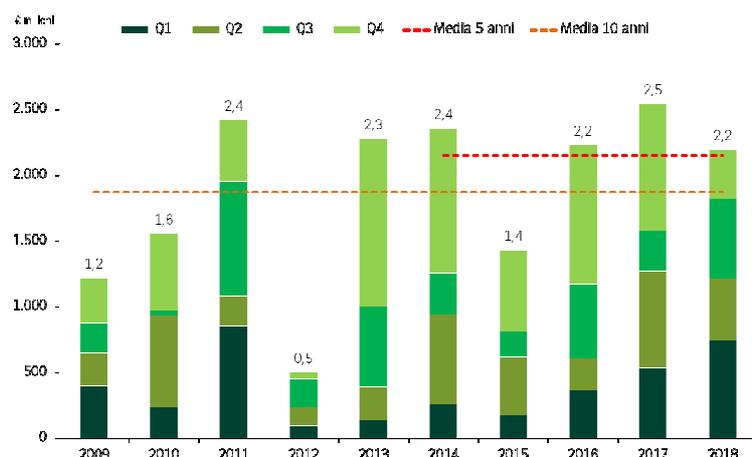
Da considerarsi positivo l'andamento del settore Retail che, con circa 2,2 miliardi di euro nel 2018 (il 25% circa dei volumi totali in Italia), mostra una certa continuità di risultato rispetto agli ultimi anni.

Nel 2018 per il Retail sono stati protagonisti i deals relativi a Centri Commerciali che hanno contribuito al totale con circa 1,2 miliardi di euro (il secondo valore più alto in assoluto negli ultimi 10 anni per questo sotto-segmento).

Da segnalare tuttavia nel quarto trimestre del 2018 l'importante contributo dell'High Street che ha pesato per circa il 60% del totale Retail Q4 pari a 370 milioni di euro.

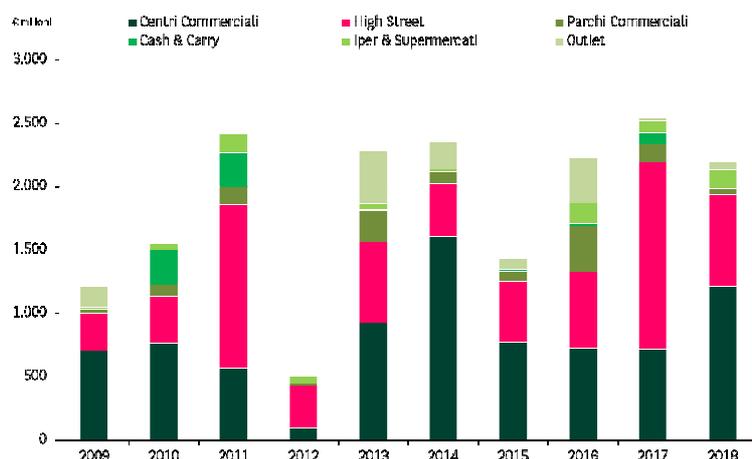
Per quanto riguarda i rendimenti netti prime: il Retail registra una decompressione per il rendimento netto prime dei Centri Commerciali che passa dal 4,90% registrato da fine 2017 all'attuale 5%. Stabilità per l'High Street di Milano al 3% e per l'High Street di Roma al 3,30%.

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



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

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



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato Residenziale

Nel 2016 e nel 2017 sono state registrate nel Paese performance positive in termini di numero di compravendite di abitazioni.

Più nello specifico, nel 2016 è stata superata la soglia delle 500.000 compravendite, mentre il 2017 ha visto la chiusura di oltre 542.000 transazioni.

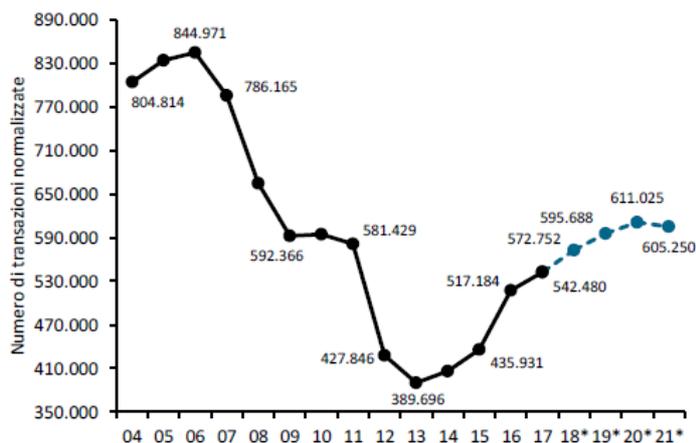
Le stime per il 2018 prevedono il proseguimento dell’attività transattiva fino a superare le 572.000 compravendite con una crescita del 5,6% circa. Nel primo semestre dell’anno in corso i dati provvisori indicano la chiusura di circa 281.000 transazioni. Al contrario, sul fronte dei prezzi, questi ultimi hanno fatto registrare una nuova lieve correzione al ribasso (-0,9% circa su base annuale).

Per quanto riguarda il numero di transazioni, è previsto un ulteriore consolidamento nel 2019 e nel 2020, anno in cui si supereranno le 600.000 compravendite.

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 800.000 compravendite annuali, in un contesto molto diverso dall’attuale¹.

¹ Nomisma – Osservatorio sul mercato immobiliare – Novembre 2018

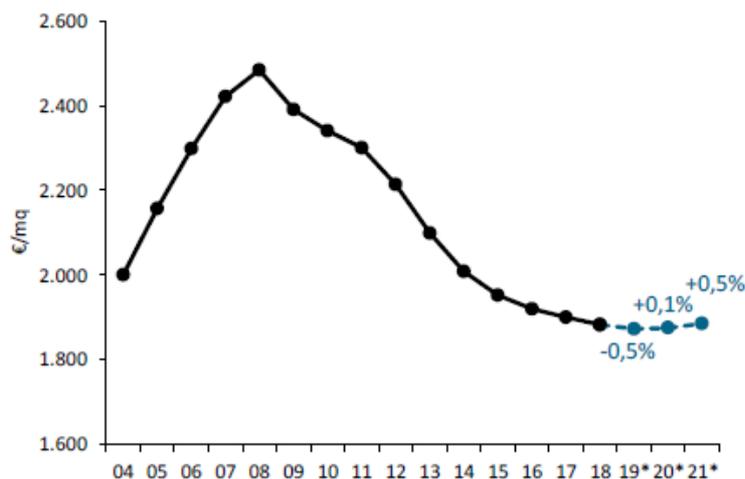
Figura 13 – Evoluzione del numero di compravendite di abitazioni in Italia



* Preconsuntivo Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma

Figura 14 – Previsioni a tre anni dei prezzi delle abitazioni in Italia



Fonte: Nomisma

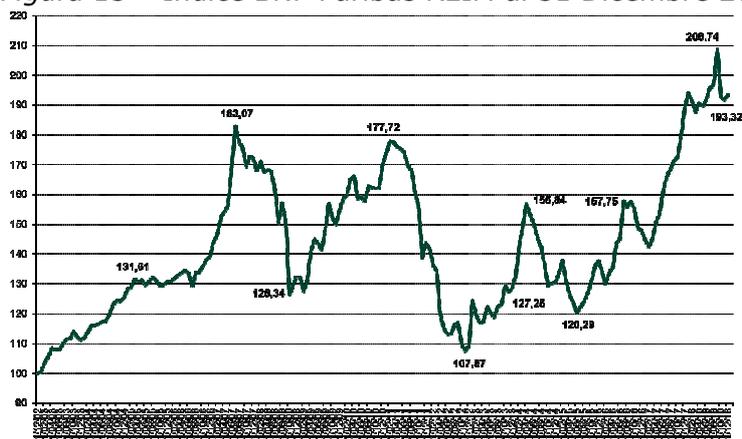
Fondi immobiliari

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 2018 un aumento dello 0,82%. Lo sconto sul NAV dei fondi quotati si attesta al 47,06%. La capitalizzazione di tutto il settore è diminuita a circa 0,99 miliardi di euro.

² Assogestioni

Figura 15 – Indice BNP Paribas REIM al 31 Dicembre 2018



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

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") e successive modifiche ed integrazioni.

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;
- il Regolamento Delegato (UE) 2017/565 del 25 aprile 2016 che integra 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;
- il Decreto Legislativo 101/2018 del 4 settembre 2018 che ha armonizzato la normativa interna alle disposizioni del Regolamento Europeo n. 679/2016 (di seguito, anche, il "GDPR") in materia di protezione dei dati personali - che ha introdotto nuovi principi, diritti, figure e strumenti a tutela dell'interessato dal trattamento dei dati (es. contenuti dell'informativa privacy, consenso, diritti all'oblio e portabilità dei dati, principi di responsabilizzazione del titolare del trattamento, sanzioni amministrative, etc.). Il suddetto decreto, che modifica il D.lgs. 196/2003 (di seguito, anche, il "Codice Privacy") è entrato in vigore il 19 settembre 2018. Il nuovo quadro regolamentare per la protezione dei dati personali risulta quindi costituito (i) dal GDPR, (ii) dal Codice Privacy modificato, (iii) dal Decreto 101, (iv) dalla legge 5/2018 (di riforma del telemarketing) nonché (v) dal D.lgs. 51/2018 (relativo alla protezione dei dati personali nei trattamenti a fini di prevenzione, indagine, accertamento e perseguimento di reati o esecuzione di sanzioni penali).

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 periodici percepiti e, nel caso di riscatto o liquidazione, 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 in relazione ai redditi che rientrano nella nozione di "interessi" ai fini della convenzione stessa.

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. Nel periodo intercorrente da dicembre 2016 a maggio 2018, la SGR aveva affidato le attività della funzione Valuation al Chief Financial Officer, il quale riportava gerarchicamente all'Amministratore Delegato e funzionalmente al Consiglio di Amministrazione della Società.

A far data dal 1 giugno 2018 la funzione Valuation è stata nuovamente resa funzionalmente e gerarchicamente indipendente dalle altre funzioni aziendali ed è posta a diretto riporto del Consiglio di Amministrazione. Alla stessa è affidato il processo di valutazione delle attività dei fondi gestiti dalla Società, con facoltà di avvalersi del supporto tecnico di consulenti esterni indipendenti a carico della SGR.

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 2018, sono state compravendute n. 276 unità immobiliari facenti parte i lotti 1-2-3 e 4, per un valore complessivo pari ad Euro 82.814.653 così suddivise:

- dismissioni al 31 dicembre 2013: n. 25 unità vendute per Euro 7.915.800;
- dismissioni al 31 dicembre 2014: n. 45 unità vendute per Euro 11.288.600;
- dismissioni al 31 dicembre 2015: n. 16 unità vendute per Euro 4.488.400;
- dismissioni al 31 dicembre 2016: n. 56 unità vendute per Euro 17.358.353;
- dismissioni al 31 dicembre 2017: n. 46 unità vendute per Euro 13.924.500;
- dismissioni al 31 dicembre 2018: n. 88 unità vendute per Euro 27.839.000.

Si precisa, in aggiunta, che alla data del 31 dicembre 2018 residuano ulteriori proposte irrevocabili di acquisto, in corso di valutazione e accettazione da parte della Società di Gestione, per un valore pari ad Euro 7.575.000, corrispondenti a n. 30 unità immobiliari principali.

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. Parallelamente all'attività di *Repricing*, la Società di Gestione, sempre nell'ottica di accelerare il più possibile il processo di vendita del Patrimonio Immobiliare del Fondo 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 lotto, 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. sconto del valore complessivo degli immobili in vendita frazionata e a libero mercato (sono state adottate le valutazioni al 31 dicembre 2016 quali nuovi valori di vendita con possibilità di sconto fino ad un massimo del 10%);
3. 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% massimo rispetto ai valori di mercato rilevati dall'Esperto Indipendente del Fondo alla data del 31 dicembre 2016;
4. vendita a libero mercato delle unità inopstate dagli inquilini ed ancora condotte in locazione dismesse alle medesime condizioni valide per l'inquilinato;
5. 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");
6. cessione in blocco delle iniziative a sviluppo;
7. prosecuzione del piano di valorizzazione e regolarizzazione del Portfolio immobiliare al fine di accrescerne l'*appeal* commerciale.

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 una nuova convenzione dedicata anche a soggetti terzi così da facilitare il processo di dismissione delle unità immobiliari. Tale convenzione offre condizioni di finanziamento vantaggiose anche sul libero mercato, ovvero:

1. mutuo a tasso fisso ovvero variabile con durate 5, 10, 15, 20, 25 e 30 anni;
2. spese di istruttoria scontate del 20%;
3. spese di perizia azzerate;
4. possibilità di finanziare il 100% del prezzo di vendita dell'unità immobiliare qualora la stessa fosse condotta in locazione;
5. età massima a fine finanziamento: 80 anni per il richiedente ed 85 anni per il garante.

Alla data del 31 dicembre 2018, il fondo rischi accantonamento per sconto vendite future risulta pari ad Euro 4.049.000 (al 31 dicembre 2017 era pari ad Euro 3.447.402): si precisa che tale fondo è stato movimentato proporzionalmente all'ammontare delle vendite future ipotizzate nel corso del prossimo esercizio, considerando le scontistiche eventualmente applicabili rispetto ai valori correnti di mercato.

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 (attività da eseguirsi nel periodo 2017-2025). A riguardo, si precisa che a partire dall'anno 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 secondo semestre 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. Le attività di riqualificazione dell'*asset* sono state avviate negli ultimi mesi del 2018 e termineranno, presumibilmente, entro venti mesi dall'inizio dei lavori. Alla data del 31 dicembre 2018, il Fondo ha raccolto manifestazioni d'interesse non vincolanti per un importo complessivo pari a circa Euro 4.200.000,00 (oltre imposte di legge). Inoltre, la strategia di valorizzazione e commercializzazione consentirà 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, nel corso dell'anno 2018 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 e (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" - a BNPP REIM una prima lettera di intenti (nel seguito "LOI") in data 2 maggio 2017; una seconda LOI è pervenuta sempre da NewCoh in data 22 maggio 2017 ed una terza LOI è stata ricevuta in data 19 giugno 2017. NewCoh ha proposto a BNPP REIM 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 successivo 1 giugno 2018. Il prezzo di acquisto proposto da NewCoh è pari ad Euro 15.100.000 (di cui quota parte dilazionato a ventiquattro mesi dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita), ivi inclusi i costi - a carico del Fondo - per l'esecuzione delle opere di demolizione e bonifica. Il Comitato Consultivo del Fondo, riunitosi in data 27 giugno 2017 ha espresso parere favorevole al proseguimento della trattativa e, nella medesima giornata, BNPP REIM ha provveduto alla sottoscrizione della LOI. In data 26 settembre 2017, dapprima, e in data 16 ottobre 2017, successivamente, NewCoh ha chiesto alla SGR di prorogare i termini pattuiti nella LOI accettata in data 27 giugno 2017 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 a BNPP REIM "la positiva ed esaustiva conclusione della Due Diligence" e ha pertanto confermato la conseguente propria volontà di procedere con l'operazione.

Il contratto di opzione di acquisto tra NewCoh ed il Fondo Scoiattolo è stato sottoscritto in data 17 novembre 2017 con versamento, da parte di NewCoh, dell'importo per l'esercizio dell'opzione di acquisto pari ad Euro 50.000,00 (oltre oneri ed imposte di legge). Con comunicazione del 28 febbraio 2018, NewCoh ha confermato l'intenzione di esercitare l'opzione di acquisto sull'immobile ed ha indicato il riferimento del soggetto che procederà all'esercizio dell'opzione, Urban Village Navigli S.r.l. (nel seguito anche "Urban Village"). In data 30 marzo 2018 la SGR, per conto del Fondo Scoiattolo e previo svolgimento delle opportune verifiche interne sul nuovo veicolo societario, ha accettato la nomina della Urban Village. Così come da contratto di opzione, quest'ultima ha provveduto ad effettuare il versamento di Euro 2.000.000,00 (oltre oneri ed imposte di legge) in due differenti tranches, confermando, quindi, la volontà di esercitare il diritto di opzione. Con comunicazione del 28 aprile 2018, Urban Village ha altresì manifestato alla SGR la necessità di provvedere alla presentazione di una

variante al progetto in seguito ad un'attività di pre-commercializzazione svolta sull'asset; in considerazione delle nuove tempistiche di approvazione per la nuova variante al progetto, Urban Village ha inoltre richiesto di poter procedere al differimento dei termini previsti nell'opzione anche per quanto concerne il termine previsto per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita. Il Fondo, per tramite della SGR, in ragione dell'esigenza di valutare la fattibilità della variante ed in considerazione (i) dell'eventuale dilazione delle tempistiche legate agli iter procedurali interni da parte della Pubblica Amministrazione nonché (ii) delle tempistiche legate alla conclusione delle opere di bonifica dei terreni, ha concordato (a) quale termine per la conclusione delle opere di bonifica la data del 31 gennaio 2019, (b) quale termine per il ritiro del certificato di avvenuta bonifica (rilasciato dalla competente città metropolitana o altro documento equipollente) la data del 28 febbraio 2019 e (c) quale termine per la sottoscrizione del relativo contratto definitivo di compravendita la data del 31 marzo 2019. In data 1 giugno 2018 è stato sottoscritto il contratto di appalto tra la SGR e l'impresa Ars Aedificandi S.p.A. avente ad oggetto la realizzazione delle opere di bonifica terreni, realizzazione paratie e scavi, per il quale il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole in merito all'affidamento dei lavori in data 11 aprile 2018, parere al quale ha fatto seguito la delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR in data 24 aprile 2018. Premesso che l'attività d'indagine sui terreni che si è potuta avviare solo ad ultimazione delle opere di demolizione del manufatto ha evidenziato una più elevata concentrazione degli inquinanti rispetto a quanto previsto inizialmente con conseguente incremento (i) di quantità dei terreni da bonificare e (ii) delle relative tempistiche di bonifica, a seguito di serrate interlocuzioni (tuttora in corso) intercorse tra la BNPP REIM e Urban Village aventi ad oggetto (i) la gestione della variante richiesta dal predetto promissario acquirente, (ii) la dilazione delle tempistiche legate al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica, (iii) l'opportunità di procedere con il saldo del prezzo direttamente in sede di sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita (senza pertanto il previsto *deferred purchase price* a ventiquattro mesi) e (iv) la condivisione delle tempistiche legate alle opere di bonifica, le parti stanno negoziando la sottoscrizione di un atto modificativo dell'opzione in cui saranno indicati (anche all'esito di specifiche attività di verifica tecnica sul terreno) i nuovi e definitivi termini per il completamento delle opere di demolizione e bonifica, e pertanto della operazione, per il momento stimata entro il 31 ottobre 2019.

Roma, Via Sicilia 57

L'operazione prevede la riconversione a residenziale di un immobile sito nel centro storico della Città di Roma, originariamente destinato ad uffici; l'iter dell'intervento di riqualificazione dell'immobile è stato avviato da CNPR, preliminarmente al conferimento dello stesso al Fondo, 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. Nel corso degli anni BNPP REIM 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 Pubblica Amministrazione 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) la formale accettazione da parte del Municipio I di Roma Capitale della SCIA di conformità dei luoghi presentata nel 2013 allo stesso Municipio I, (c) la copia conforme del progetto protocollato alla Sovrintendenza Capitolina il 4 giugno 2015, su cui la stessa ha emesso parere favorevole in data 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 altresì protocollata

contestualmente la relazione di progetto con aggiornamento dei calcoli su oneri di urbanizzazione e monetizzazione degli standard. In data 18 gennaio 2018 è avvenuta la formalizzazione dell'interesse, da parte della Pubblica Amministrazione, 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. In data 2 marzo 2018 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha comunicato l'esito favorevole dell'istruttoria tecnica ai fini del rilascio del Permesso di Costruire. Sempre nel mese di marzo 2018 sono stati sottoscritti i due atti d'obbligo, ivi inclusa la cessione gratuita del Teatro delle Arti in favore di Roma Capitale. Nel mese di luglio 2018 è stato effettuato il primo versamento funzionale al ritiro del titolo edilizio, per un importo pari ad Euro 218.159,21 (il secondo versamento, di pari importo, è stato eseguito nel mese di dicembre 2018); l'ammontare complessivo degli oneri concessori, per il quale il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole in data 7 marzo 2018, è pari ad Euro 1.060.208,91 (suddiviso in più tranches). A valle del pagamento degli oneri concessori, in data 1 agosto 2018 è stato ritirato il Permesso di Costruire. A seguito di un confronto con il Comitato Consultivo del Fondo - tenutosi in data 13 novembre 2018 - 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 avviata in data 11 dicembre 2018 da parte di Gabetti Property Solutions Services Agency S.p.A., broker incaricato in esclusiva della commercializzazione di tutti gli immobili di proprietà del Fondo. La ricezione delle offerte non vincolanti è prevista entro il 27 febbraio 2019.

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. 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 di Gabetti Property Solutions Services Agency S.p.A., *broker* incaricato in esclusiva della commercializzazione di tutti gli immobili di proprietà del Fondo, ha completato la progettazione di dettaglio delle singole unità immobiliari. Tenuto tuttavia conto del fatto che diversi operatori, in ragione della *location* strategica dell'immobile e della possibilità di effettuare un nuovo intervento a sviluppo, a seguito del conseguimento del Permesso di Costruire, hanno manifestato in forma non sollecitata il proprio interesse all'acquisto dell'immobile. 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 con opere di demolizione a carico del Fondo; la procedura competitiva è stata gestita per conto del Fondo sempre da Gabetti Property Solutions Services Agency S.p.A.. Nel corso del *beauty contest*, conclusosi in data 31 gennaio 2018, sono stati invitati a formulare un'offerta non vincolante oltre quaranta operatori di mercato, tra soggetti privati ed istituzionali, e sono pervenute due offerte vincolanti. In data 7 febbraio 2018, il Comitato Consultivo del Fondo Scioattolo ha espresso parere favorevole all'aggiudicazione del *beauty contest* per l'acquisto dell'immobile alla società Ecolholding S.r.l. (ovvero ad altra società indicata dalla potenziale acquirente, fatto salvo il favorevole completamento delle verifiche previste dalle procedure adottate dalla SGR), al prezzo di Euro 17.020.000 (oltre oneri ed imposte di legge). L'acquisto in blocco avverrà a conclusione dell'attività di demolizione dell'intero fabbricato, a cura e spese del Fondo. Nel periodo tra marzo e luglio 2018 sono intercorse diverse comunicazioni tra la SGR e la potenziale acquirente con le quali si procedeva sia (i) a posticipare i termini relativi alla compravendita dell'immobile (inizialmente previste per il mese di aprile 2018) che (ii) consentire alla potenziale acquirente di finalizzare la raccolta documentale nonché il processo di costituzione

della società Ecovillachigi S.r.l. (quale veicolo societario per perfezionare l'acquisto dell'immobile). In data 3 agosto 2018, in considerazione dell'avvenuto ricevimento da parte della SGR di tutta la documentazione richiesta nonché del positivo esito della verifica sulla provenienza dei fondi e sulla neocostituita Ecovillachigi S.r.l., il Fondo, per tramite della SGR, ha comunicato l'accettazione dell'offerta vincolante. Sempre nel mese di agosto 2018, la promissaria acquirente ha corrisposto alla SGR, per conto e nell'interesse del Fondo, un importo pari ad Euro 1.702.000,00, pari al 10% del prezzo di acquisto dell'immobile, a mezzo di bonifico bancario. Premesso che il completamento delle opere di demolizione era inizialmente previsto per la data del 31 gennaio 2019 e che la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita sarebbe dovuta avvenire entro il successivo termine del 28 febbraio 2019, con comunicazione del 22 novembre 2018 ed a seguito della richiesta - da parte della promissaria acquirente - di presentare una variante al progetto, la SGR comunicava a quest'ultima il protrarsi dei lavori di demolizione sull'immobile indicando come nuovo termine quello del 31 maggio 2019, termine successivamente dimostratosi comunque non raggiungibile, stante la presenza di rilevabili criticità tecniche di cantiere e motivo del susseguirsi di ulteriori interlocuzioni tra le parti.

Roma, Via degli Aldobrandeschi 105

Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre due piani interrati attualmente destinati ad uso ufficio ed autorimessa per una superficie complessiva di 2.478 mq e, da Business Plan vigente, prevede la riconversione in residenziale con successiva vendita in blocco. In data 23 giugno e 24 luglio 2017, la Società di Gestione ha ricevuto due manifestazioni di interesse non vincolanti per l'acquisto in blocco dell'immobile da parte della società NS Costruzioni S.r.l. (con facoltà di nominare un soggetto terzo per l'acquisto dell'asset previa gradimento da parte della SGR); il prezzo di acquisto proposto dalla potenziale acquirente era pari ad Euro 2.790.000 (oltre imposte ed oneri di legge). All'esito della riunione del Comitato Consultivo del Fondo del 18 ottobre 2017 - nel corso della quale lo stesso Comitato ha espresso un parere non favorevole all'accettazione della proposta ritenendo quest'ultima economicamente non soddisfacente per il Fondo - la SGR ha proseguito nella trattativa e, in data 13 novembre 2017, la NS Costruzioni S.r.l. ha formulato una nuova offerta di acquisto in blocco dell'immobile, al prezzo di Euro 2.990.000 (oltre oneri ed imposte di legge) condizionata al rilascio, da parte delle competenti autorità, del Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale e ampliamento del 20% della Superficie Utile Lorda (S.U.L.).

La proposta di acquisto formulata dal promissario acquirente, per la quale il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole in data 15 novembre 2017, prevede la redazione del progetto di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale e lo svolgimento della relativa procedura di approvazione urbanistica a cura e spese del promissario acquirente e gli oneri relativi all'approvazione del progetto ed al cambio di destinazione d'uso a carico del Fondo.

Si rende noto che in data 11 aprile 2018 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita tra il Fondo e la società Klimt S.r.l. (nuovo veicolo societario indicato dalla NS Costruzioni S.r.l. e per il quale la SGR ha espresso gradimento in seguito alle verifiche interne sulla controparte), con contestuale versamento della somma di Euro 290.000,00 (oltre oneri ed imposte di legge) a titolo di caparra confirmatoria.

Nel mese di luglio 2018, il Promissario Acquirente ha presentato la richiesta del Permesso di Costruire prot. 128149 presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

E' presumibile ritenere che l'atto definitivo di compravendita, essendo condizionato al rilascio del Titolo Edilizio, possa essere sottoscritto nel corso dell'anno 2019.

La tabella seguente riassume i valori di mercato al 31 dicembre 2018, così come rilevati dall'Esperto Indipendente del Fondo:

"Scolattolo" valuations								
Asset	Purchase Price	Capex	Book Value	Market Value 31/12/2018	Market Value 31/12/2017	Disposal Price	Delta	Delta
	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	[€]	%
Roma - via V. Tizzani, 18	12.303.551	367.596	12.671.147	12.434.000	12.453.734		-19.734	-0,16%
Roma - via G. Caselli, 24-34	29.744.426	1.126.810	30.871.236	25.510.000	24.502.245		1.007.755	4,11%
Roma - via A. Pollio,40	20.964.815	716.761	21.681.576	17.347.000	17.723.739		-376.739	-2,13%
Latina - via Cicerone, 22-24	2.354.122		2.354.122	2.161.000	2.313.000		-152.000	-6,57%
Roma - via G. Garau, 20-26	16.957.635	1.228.489	18.186.124	13.268.000	13.101.341		166.659	1,27%
Roma - via Marzolo, 31	10.957.625	303.008	11.260.633	8.943.000	8.722.000		221.000	2,53%
Brindisi - via S. Angelo, 6-12	4.973.276	107.820	5.081.096	3.964.000	4.008.000		-44.000	-1,10%
Brindisi - via Galanti, 20	2.481.410	477.988	2.959.398	1.949.000	2.117.000		-168.000	-7,94%
Bergamo - via Borgo Palazzo, 129-131	9.147.651	173.181	9.320.832	7.363.000	7.601.000		-238.000	-3,13%
Bergamo - via Gandhi, 4-8	10.690.468	43.953	10.734.421	8.404.000	8.401.000		3.000	0,04%
L'Aquila - viale A. Moro, 26	1.828.760	1.405	1.830.165	1.331.000	1.419.000		-88.000	-6,20%
L'Aquila - viale A. Moro, 28	656.459	141	656.600	831.000	881.000		-50.000	-5,68%
Piacenza - via Modonesi, 7	4.044.195	106.893	4.151.088	3.100.000	3.100.000		0	0,00%
Messina - via G.A. Borelli, 2-4	1.123.356	862	1.124.218	1.268.000	1.289.000		-21.000	-1,63%
Roma - via Fiume Giallo, 244	12.004.309	359.755	12.364.064	9.421.000	9.805.000		-384.000	-3,92%
Roma - via Pagoda Bianca, 61	11.175.915	178.318	11.354.233	8.656.000	8.650.855		5.145	0,06%
Roma - via Sante Vandì, 25-39	24.043.116	1.391.733	25.434.849	14.664.000	15.584.000		-920.000	-5,90%
Rho (MI) - via Capuana, 56-58	4.574.300	78.109	4.652.409	3.813.000	4.012.000		-199.000	-4,96%
Roma - via Eudo Giulioli, 12-16-22-28	6.689.965	295.477	6.985.442	4.348.000	4.708.000		-360.000	-7,65%
Modena - via Rep.di Montefiorino, 35-39	12.108.832	98.573	12.207.405	9.608.000	9.584.000		24.000	0,25%
Modena - via Rep.di Montefiorino, 25-29	11.970.132	188.261	12.158.393	9.465.000	9.440.000		25.000	0,26%
Pescara - via Sacco, 79	2.537.478	109.766	2.647.244	1.837.000	1.988.000		-151.000	-7,60%
Roma - viale Medaglie d'Oro, 109	3.151.185	4.257	3.155.442	2.585.000	2.711.000		-126.000	-4,65%
Roma - via E. Glori, 48	10.633.453	785.314	11.418.767	7.463.000	7.461.000		2.000	0,03%
Roma - via Diego Fabbri, 42	14.095.296	419.642	14.514.938	10.820.000	11.130.428		-310.428	-2,79%
Firenze - via A. Zobi, 7-13	19.045.774	592.786	19.638.560	11.720.000	12.542.000		-822.000	-6,55%
Roma - via della Grande Muraglia, 310	16.085.564	270.863	16.356.427	12.887.000	13.699.654		-812.654	-5,93%
Cusago (MI) - via Bergamo, 3	12.578.138	40.628	12.618.766	10.848.000	11.637.000		-789.000	-6,78%
Cusago (MI) - via Bareggio, 21	5.854.914		5.854.914	4.817.000	5.157.000		-340.000	-6,59%
Roma - via P.P. Vergerio, 24	2.558.378		2.558.378	2.323.000	2.387.000		-64.000	-2,68%
Roma - via della Grande Muraglia, 332	20.520.203	330.513	20.850.716	17.110.000	16.375.955		734.045	4,48%
Cusago (MI) - via Cusago di sotto, 4	10.548.916	46.540	10.595.456	8.417.000	8.929.000		-512.000	-5,73%
Reggio Emilia - via J.F. Kennedy, 21	5.817.864	47.514	5.865.378	4.112.000	4.112.000		0	0,00%
Roma - via di Valcannuta, 195	12.192.414	10.541	12.202.955	10.327.000	9.404.497		922.503	9,81%
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58	11.234.826	280.241	11.515.067	8.732.000	9.190.073		-458.073	-4,98%
Roma - viale Somalia 214	25.060.264	1.419.501	26.479.765	17.500.000	17.000.000		500.000	2,94%
Roma - via Colleverde 26-34	14.793.384	1.015.167	15.808.551	9.413.000	9.555.000		-142.000	-1,49%
L'Aquila - Viale A.Moro 24	577.606		577.606	351.000	367.000		-16.000	-4,36%
Milano - via Pestalozzi, 18	11.199.733	5.474.984	16.674.717	14.700.000	14.400.000		300.000	2,08%
Roma - via Degli Aldobrandeschi 105	2.218.947	66.883	2.285.830	2.500.000	2.600.000		-100.000	-3,85%
Roma - via Brichetti 13 - via Beccari 30	3.002.928	90.513	3.093.442	3.400.000	3.600.000		-200.000	-5,56%
Roma - via Simone Martini 126	3.128.925	94.311	3.223.237	3.700.000	3.900.000		-200.000	-5,13%
Roma - via Val D'Ala 200	1.728.959	52.114	1.781.073	1.700.000	2.000.000		-300.000	-15,00%
Roma - via Sicilia 57	20.240.000	1.999.358	22.239.358	25.400.000	25.000.000		400.000	1,60%
Sub total (same assets)	439.599.468	20.396.567	459.996.035	360.510.000	364.562.521	0	-4.052.521	-1,11%
Roma - via A. Pollio,40					1.803.261	1.744.000	-59.261	-3,29%
Cusago (MI) - via Bareggio, 21					532.000	538.000	6.000	1,13%
Roma - via Colleverde 26-34					459.000	438.000	-21.000	-4,58%
Roma - via della Grande Muraglia, 310					5.441.346	5.331.000	-110.346	-2,03%
Roma - via della Grande Muraglia, 332					3.158.045	2.965.000	-193.045	-6,11%
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58					8.085.927	7.572.000	-513.927	-6,36%
Roma - via di Valcannuta, 195					3.432.503	3.065.000	-367.503	-10,71%
Roma - via Diego Fabbri, 42					298.572	295.000	-3.572	-1,20%
Roma - via E. Glori, 48					568.000	543.000	-25.000	-4,40%
Roma - via G. Caselli, 24-34					1.571.755	1.398.000	-173.755	-11,05%
Roma - via G. Garau, 20-26					1.202.659	1.060.000	-142.659	-11,86%
Roma - via Marzolo, 31					18.000	18.000	0	0,00%
Roma - via Pagoda Bianca, 61					269.145	288.000	18.855	7,01%
Roma - via V. Tizzani, 18					3.187.266	2.584.000	-603.266	-18,93%
Sub Total (Assets Disinvested)	0	0	0	0	30.027.479	27.839.000	-2.188.479	-7,29%
Total	439.599.468	20.396.567	459.996.035	360.510.000	394.590.000	27.839.000	-34.080.000	-8,64%

Il valore complessivo del portafoglio immobiliare passa da Euro 394,59 milioni al 31 dicembre 2017 a Euro 360,51 milioni al 31 dicembre 2018, registrando una flessione pari a circa l'8,64%. Al netto della vendita di alcune unità relative agli immobili di Cusago via Bareggio, Roma via Pollio, Roma via Colleverde, Roma via della Grande Muraglia, Roma via di Tor Fiorenza, Roma via Fabbri, Roma via Glori, Roma via Caselli, Roma via Garau, Roma via Marzolo, Roma via Pagoda Bianca, Roma via Tizzani e Roma via Valcannuta effettuate nel corso dell'anno 2018, il cui valore di mercato complessivo a dicembre 2017 era pari a circa Euro 30,03 milioni, il valore del portafoglio al 31 dicembre 2018 (a parità di perimetro immobiliare) registra una variazione negativa dell'1,11% rispetto a dicembre 2017.

Per quanto concerne la svalutazione dei crediti verso locatari, si rammenta che nell'anno 2013 sono stati svalutati crediti 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. L'accantonamento per svalutazione alla data del 31 dicembre 2017 risultava

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%.

Alla data del 31 dicembre 2018 ed in considerazione dei criteri sopra riportati, sono stati svalutati crediti per ulteriori Euro 1.649.038,36 portando il Fondo svalutazione crediti ad Euro 13.861.422,88.

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.

In data 15 maggio 2018 lo studio Pirola Pennuto Zei & Associati, ha depositato presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma opportuna memoria illustrativa per conto della CNPR e della SGR. In data 7 giugno 2018 si è tenuta l'udienza di primo grado.

Nel mese di ottobre 2018, la Commissione Tributaria Provinciale ha accolto il ricorso presentato da CNPR ed il Fondo, fondato sulla tesi difensiva per la quale sono dovute imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale, con aliquota ordinaria rispettivamente pari al 2% e all'1%, nonché imposta di registro in misura fissa pari a Euro 200, ai sensi del combinato disposto dell'art. 9, c. 1, D.L. 351/2001 e dell'art. 7 Tabella allegata al TUR, secondo il quale, per gli atti aventi ad oggetto la sottoscrizione delle quote di fondi comuni di investimento mobiliare ed immobiliare, l'imposta di registro "è dovuta in misura fissa".

In data 7 novembre 2018 lo studio Pirola Pennuto Zei & Associati ha notificato all'Agenzia delle Entrate il dispositivo della sentenza. In data 28 dicembre 2018 l'Agenzia delle Entrate ha notificato l'appello avverso la sentenza di primo grado.

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 definire meglio 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 per poi essere rinviata al 17 gennaio 2018. In quella sede l’Agenzia delle Entrate ha proposto una conciliazione per un importo pari al 50% della cartella. In occasione dell’udienza del 26 gennaio 2018, lo Studio incaricato ha proposto, a titolo di soluzione transattiva ed in considerazione del maggior valore accertato dall’Agenzia delle Entrate rispetto al valore dichiarato in atto, l’utilizzo delle somme già versate a chiusura della conciliazione. In data 19 febbraio 2018 la Commissione Tributaria di Roma ha comunicato il dispositivo della sentenza rigettando il ricorso e chiedendo la compensazione delle spese di lite.

Sulla base delle preliminari considerazioni condivise con lo Studio Legale Puri Bracco Lenzi e Associati, nonché con CNPR, in data 19 settembre 2018 è stato presentato il ricorso in appello avverso la sentenza n. 4083/2018.

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.

GESTIONE MOBILIARE

Al 31 dicembre 2018 la liquidità del Fondo, depositata su conti correnti accessi a condizioni di mercato presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services – Milano, ammonta a Euro 8.319.769.

COMITATO CONSULTIVO E ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

Nel corso dell’anno 2018, si sono tenute le seguenti riunioni del Comitato Consultivo del Fondo:

- 7 febbraio 2018: il Comitato si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito all’esito della procedura di vendita - tramite *beauty contest* di mercato - dell’immobile di Viale Somalia

214, Roma e (ii) rilasciare un parere in merito all'aggiornamento della strategia e degli *economics* relativi alla valorizzazione e dismissione dell'asset di Via J.F. Kennedy 121, Reggio Emilia;

- 13 febbraio 2018: il Comitato si è riunito per (i) esprimere un parere in merito all'affidamento delle attività professionali relative ai lavori di riqualificazione dell'asset di Via A. Zobi 7-13, Firenze, (ii) ricevere un'informativa in merito ad una offerta di acquisto non vincolante sull'immobile di Via Simone Martini 128, Roma, (iii) ricevere un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo e (iv) ricevere un riscontro in merito alle informazioni richieste dal Presidente del Comitato Consultivo del Fondo in data 9 gennaio 2018;
- 22 febbraio 2018: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un aggiornamento in merito all'offerta di acquisto non vincolante sull'immobile di Via Simone Martini 128, Roma e (ii) ricevere un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo ed alle informazioni richieste dal Presidente del Comitato Consultivo in data 9 gennaio 2018;
- 7 marzo 2018: il Comitato si è riunito per ricevere un aggiornamento in merito alla richieste esposte dal Comitato Consultivo durante le precedenti riunioni;
- 11 aprile 2018: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo, (ii) rilasciare un parere vincolante in merito all'affidamento delle opere di bonifica terreni, realizzazione paratie e scavi relativamente all'immobile sito in Milano, Via Pestalozzi 18 e (iii) ricevere un'informativa in merito ad una manifestazione di interesse non vincolante sull'immobile di Via Simone Martini 128, Roma;
- 24 luglio 2018: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere in merito a più offerte non vincolanti pervenute al Fondo per l'acquisto di alcuni asset facenti parte il Lotto 5;
- 31 luglio 2018: il Comitato si è riunito per ricevere un aggiornamento in merito a più offerte non vincolanti pervenute al Fondo per l'acquisto di alcuni asset facenti parte il Lotto 5;
- 11 settembre 2018 (riunione proseguita in data 18 settembre 2018): il Comitato si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito all'affidamento dei lavori per la riqualificazione dell'immobile di Via J.F. Kennedy 121, Reggio Emilia, (ii) rilasciare un parere in merito all'affidamento dei lavori per la riqualificazione dell'immobile di Via A. Zobi 7-13, Firenze e per (iii) ricevere un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo;
- 2 ottobre 2018: il Comitato si è riunito per (i) rilasciare un parere, ai sensi dell'art. 25 comma 2 del Regolamento di gestione, in merito al terzo rimborso parziale *pro-quota* a fronte del capitale liberato dalle vendite realizzate dal Fondo, (ii) ricevere un aggiornamento in merito al processo di dismissione degli immobili a sviluppo, (iii) ricevere un'informativa in merito alla *sanity check* effettuata sul Portafoglio frazionato del Fondo e (iv) ricevere un riscontro in merito alle delucidazioni richieste dallo stesso Comitato Consultivo circa la relazione semestrale al 30 giugno 2018;
- 13 novembre 2018: il Comitato si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito ad un'offerta non vincolante pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco dell'asset di Via Val d'Ala 200, Roma, (ii) rilasciare un parere in merito ad una manifestazione di interesse pervenuta al Fondo da alcuni inquilini dei due immobili di Via della Grande Muraglia 310-332, Roma, (iii) ricevere un'informativa in merito all'avvio di una procedura competitiva (*beauty contest*) per la vendita in blocco dell'asset di Via Sicilia 57, Roma e (iv) per ricevere un'informativa in merito alla liquidità del Fondo a seguito del terzo rimborso parziale *pro-quota* deliberato dal C.d.A. della SGR in data 31 ottobre 2018;
- 14 dicembre 2018: il Comitato si è riunito per ricevere (i) un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo, (ii) un'informativa in merito ai crediti vantati dal Fondo nei confronti degli inquilini e (iii) un'informativa in merito alla gestione delle Amministrazioni Condominiali per gli immobili di proprietà del Fondo.

In data 27 giugno 2018 si è tenuta la riunione dell'Assemblea dei Partecipanti per la nomina dei nuovi Membri del Comitato Consultivo del Fondo Sciattolo.

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 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

Con riferimento all'avviso di liquidazione dell'imposta n. 14/IT/005064/000/p002 relativo all'atto di apporto avente ad oggetto l'immobile di via Sicilia 57, Roma, si rende noto che la costituzione in giudizio è fissata entro il termine dell'8 febbraio 2019.

Relativamente all'avviso di rettifica e liquidazione atto n. 2013IT013175000 riferito alla rettifica dei valori dichiarati per il conferimento dei quattro asset direzionali del Fondo, si segnala che l'udienza presso la Commissione Tributaria Regionale è fissata per il 12 febbraio 2019.

In entrambi i casi, non sono ancora noti i dispositivi delle sentenze di secondo grado.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si propone al Consiglio di Amministrazione di approvare la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2018, chiusasi con un valore complessivo netto pari a Euro 360.662.104 (quote classe A) ed Euro 33.531 (quote classe B) ed una perdita complessiva di Euro 23.730.269.

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

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2018

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 31.12.2018		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	360.510.000	96,37 %	394.590.000	96,90 %
B1 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	360.510.000	96,37 %	394.590.000	96,90 %
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	8.319.769	2,22 %	6.388.812	1,57 %
F1 . LIQUIDITA' DISPONIBILE	8.319.769	2,22 %	6.388.812	1,57 %
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'	5.254.868	1,40 %	6.246.846	1,53 %
G1 . CREDITI PER P.C.T .ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00 %	0	0,00 %
G2 . RATEI E RISCOINTI ATTIVI	270.018	0,07 %	190.241	0,05 %
G3 . RISPARMIO DI IMPOSTA	119.537	0,03 %	429.895	0,11 %
G4 . ALTRE	4.865.313	1,30 %	5.626.710	1,38 %
TOTALE ATTIVITA'	374.084.637	100,00 %	407.225.658	100,00 %

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2018

importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31.12.2018	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'	13.389.002	7.417.244
M1 . PROVVISORIE ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2 . DEBITI DI IMPOSTA	149.819	121.583
M3 . RATEI E RISCOINTI PASSIVI	12.289	37.904
M4 . ALTRE	13.226.894	7.257.757
TOTALE PASSIVITA'	13.389.002	7.417.244
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE A)	360.662.104	399.771.247
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	10.756.000	10.756.000
Valore unitario delle quote (CLASSE A)	33.531,248	37.167,278
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE A)	15.381.080,00	0,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE A)	1.430,00	0,00
Valore complessivo degli importi da richiamare (CLASSE A)	0,00	0,00
Valore unitario delle quote da richiamare (CLASSE A)	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE A)	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE B)	33.531	0,00
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1,000	1,000
Valore unitario delle quote (CLASSE B)	33.531,248	37.167,000
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE B)	1.430,00	0,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE B)	1.430,00	0,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE B)	0,00	0,00
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	0,00	0,00
Fidejussioni rilasciate a terzi	0,00	0,00
Titoli sottoscritti ed in attesa di richiamo impegni	0,00	0,00

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2018

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2018		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	-16.032.805		-12.738.954	
B1 . CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	6.335.881		6.256.577	
B2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-2.215.236		471.796	
B3 . PLUS/MINUSVALENZE	-9.152.945		-9.737.745	
B3.1 .PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-9.152.945		-9.737.745	
B3.2 .PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4 . ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-8.037.492		-6.607.051	
B5 . AMMORTAMENTI	0		0	
B6 . ICI/IMU	-2.963.013		-3.122.531	
Risultato gestione beni immobili		-16.032.805		-12.738.954
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 31.12.2018

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2018		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		-16.032.805		-12.738.954
H . ONERI FINANZIARI	0		0	
H1 . INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	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		-16.032.805		-12.738.954
I . ONERI DI GESTIONE	-2.669.205		-2.168.364	
I1 . PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-925.001		-980.213	
I2 . COSTO PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA	0		0	
I3 . COMMISSIONI DEPOSITARIO	-90.129		-97.025	
I4 . ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-54.325		-51.450	
I5 . SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	0		0	
I6 . ALTRI ONERI DI GESTIONE	-1.599.750		-1.039.676	
L . ALTRI RICAVI ED ONERI	-2.924.403		-3.459.240	
L1 . INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	0		0	
L2 . ALTRI RICAVI	6.694		3.327	
L3 . ALTRI ONERI	-2.931.097		-3.462.567	
Risultato della gestione prima delle imposte		-21.626.413		-18.366.558
M . IMPOSTE	-2.103.856		-1.489.916	
M1 . IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2 . RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3 . ALTRE IMPOSTE	-2.103.856		-1.489.916	
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)		-23.728.063		-19.854.628
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)		-2.206		-1.846

FONDO "SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2018

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	20
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	21
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	21
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	23
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	23
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	24
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	25
SEZIONE IX – IMPOSTE	25
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	25

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. 8.725 quote di classe A e n. 1 quota di classe B. La Cassa di Previdenza dei Ragionieri ha sottoscritto n. 8.724 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. 1.175 quote del valore unitario di Euro 52.485,705 (corrispondente al valore della quota del comparto al 31 dicembre 2011) pari a complessivi Euro 61.670.703,38.

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.

In data 25 gennaio 2018 è stato deliberato il rimborso parziale pro-quota pari a Euro 500,00 relativamente alle 10.756 quote di Classe A e all'unica quota di Classe B per un totale di € 5.378.500.

In data 31 ottobre 2018 è stato deliberato il rimborso parziale pro-quota pari a Euro 744,00 relativamente alle 10.756 quote di Classe A e all'unica quota di Classe B per un totale di € 8.003.208.

In data 5 dicembre 2018 è stato deliberato il rimborso parziale pro-quota pari a Euro 186,00 relativamente alle 10.756 quote di Classe A e all'unica quota di Classe B per un totale di € 2.000.802.

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
31 dicembre 2018	€ 33.531,248		€ 1.430,000	€ 34.961,248
Totale		€ 0,00	€ 1.861,00	

Bilancio al 31 dicembre 2018

Nota integrativa

Il valore delle quote A e B del fondo, che alla fine dell'esercizio 2017 era pari a Euro 37.167,278 è passato a Euro 35.260,746 al 30 giugno 2018, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2018 a Euro 33.531,248.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno del richiamo degli impegni al 31 dicembre 2018 risulta pari al -5,01%.

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, 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 periodici percepiti e, nel caso di riscatto o liquidazione, 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 in relazione ai redditi che rientrano nella nozione di "interessi" ai fini della convenzione stessa.

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			% sui canoni
		Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	
Fino a 1 anno	€ 65.787.000,00	€ 2.476.161,96	€ 0,00	€ 2.476.161,96	55,49%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 16.989.000,00	€ 952.352,04	€ 0,00	€ 952.352,04	21,34%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 14.634.000,00	€ 736.079,64	€ 0,00	€ 736.079,64	16,50%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 3.487.000,00	€ 237.876,84	€ 0,00	€ 237.876,84	0,00%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 898.000,00	€ 59.759,40	€ 0,00	€ 59.759,40	0,00%
Oltre 9 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
A) Totale beni immobili locati	€ 101.795.000,00	€ 4.462.229,88	€ 0,00	€ 4.462.229,88	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 258.715.000,00	€ 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	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
1	via Borgo Palazzo, 129-131		1982	7.837	€ 44,90	Locazione	21/01/2014	Privato	€ 9.147.651,00		
2	via Gandhi, 4-8	Residenziale	1982	7.365	€ 47,68	Locazione	07/08/2013	Privato	€ 10.690.468,00		
3	via Galanti, 20	Residenziale	1978	2.405	€ 36,18	Locazione	29/12/2012	Privato	€ 2.481.410,00		
4	via S. Angelo, 6-12	Residenziale	1978	4.362	€ 36,71	Locazione	13/04/2013	Privato	€ 4.973.276,00		
5	via Bareggio, 21	Residenziale	1994	3.097	€ 70,31	Locazione	07/03/2015	Privato	€ 5.854.914,00		
6	via Bergamo, 3	Residenziale	1992	7.029	€ 71,02	Locazione	18/02/2015	Privato	€ 12.578.138,00		
7	via Cusago di Sotto, 4	Residenziale	1994	4.975	€ 274,65	Locazione	23/11/2018	Privato	€ 10.548.916,00		
8	via A. Zobi, 7-13	Residenziale	1963	6.918	€ 71,48	Locazione	11/05/2014	Privato	€ 19.045.774,00		
9	viale A. Moro, 24	Residenziale	1986	392	€ 0,00	Sfitto			€ 577.606,00		
10	viale A. Moro, 26	Residenziale	1982	1.136	€ 46,33	Locazione	21/10/2016	Privato	€ 1.828.760,00		
11	viale A. Moro, 28	Residenziale	1983	875	€ 48,48	Locazione	17/03/2017	Privato	€ 656.459,00		
12	via Cicerone, 22-24	Residenziale	1963	1.664	€ 63,80	Locazione	04/08/2015	Privato	€ 2.354.122,00		
13	via G.A. Borelli, 2-4	Residenziale	1982	934	€ 42,82	Locazione	03/06/2015	Privato	€ 1.123.356,00		
14	via Rep.di Montefiorino, 25-29	Residenziale		8.780	€ 63,52	Locazione	05/02/2017	Privato	€ 11.970.132,00		
15	via Rep.di Montefiorino, 35-39	Residenziale	1977	8.844	€ 70,28	Locazione	30/06/2012	Privato	€ 12.108.832,00		
16	via Sacco, 79	Residenziale	1977	1.810	€ 45,86	Locazione	02/04/2014	Privato	€ 2.537.478,00		
17	via Modonesi, 7	Residenziale	1968	2.842	€ 0,00	Sfitto			€ 4.044.195,00		
18	via J.F. Kennedy, 21	Residenziale	1979	3.894	€ 0,00	Sfitto			€ 5.817.864,00		
19	via Capuana, 56-58	Residenziale	1995	3.351	€ 72,32	Locazione	03/06/2015	Privato	€ 4.574.300,00		
20	via A. Pollio,40	Residenziale	1984	8.718	€ 54,13	Locazione	23/02/2016	Privato	€ 20.964.815,19		
21	via Colleverde, 26-34*	Residenziale	1968	6.748	€ 79,02	Locazione	21/07/2011	Privato	€ 14.793.384,00		
22	via della Grande Muraglia, 310	Residenziale	1986	6.935	€ 48,09	Locazione	18/10/2015	Privato	€ 16.085.564,00		
23	via della Grande Muraglia, 332	Residenziale	1991	8.645	€ 77,60	Locazione	11/06/2014	Privato	€ 20.520.203,00		
24	via di Tor Fiorenza, 56-58	Residenziale	1942	3.126	€ 148,26	Locazione	05/05/2015	Privato	€ 11.234.826,00		
25	via Diego Fabbri, 42	Residenziale	1989	5.053	€ 96,03	Locazione	03/06/2015	Privato	€ 14.095.296,00		
26	via E. Glori, 48	Residenziale	1989	3.907	€ 95,40	Locazione	05/02/2017	Privato	€ 10.633.453,00		
27	via Eudo Giuliolli, 12-16-22-28*	Residenziale	1987	2.514	€ 77,27	Locazione	21/07/2011	Privato	€ 6.689.965,00		
28	via Fiume Giallo, 244	Residenziale	1982	3.431	€ 99,78	Locazione	01/10/2014	Privato	€ 12.004.309,00		
29	via G. Caselli, 24-34*	Residenziale	1966	11.465	€ 98,71	Locazione	20/07/2016	Privato	€ 29.744.426,00		
30	via G. Garau, 20-26*	Residenziale	1969	7.793	€ 48,34	Locazione	13/01/2015	Privato	€ 16.957.635,00		

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
31	via Marzolo, 31*	Residenziale	1964	4.039	€ 72,63	Locazione	16/08/2015	Privato	€ 10.957.625,00		
32	via P.P. Vergerio, 24	Residenziale		831	€ 0,00	Sfitto			€ 2.558.378,00		
33	via Pagoda Bianca, 61	Residenziale	1984	4.947	€ 59,85	Locazione	12/03/2013	Privato	€ 11.175.915,00		
34	via Sante Vandì, 25-39*	Residenziale	1986	9.200	€ 83,85	Locazione	12/04/2014	Privato	€ 24.043.116,00		
35	via V. Tizzani, 18	Residenziale	1964	4.581	€ 87,79	Locazione	14/07/2014	Privato	€ 12.303.551,00		
36	via di Valcannuta, 195	Residenziale	1993	4.601	€ 98,11	Locazione	30/05/2013	Privato	€ 12.192.414,00		
37	viale delle Medaglie d'Oro, 109	Residenziale	ANTE 1967 (Abitabilità 1931)	1.046	€ 53,23	Locazione	30/06/2019	Privato	€ 3.151.185,00		
38	viale Somalia 214	Residenziale	1953	5.017		Sfitto		Nessuno	€ 25.060.264,00		
39	via Pestalozzi 18	Residenziale	1982	9.529		Sfitto		Nessuno	€ 11.199.733,22		
40	via degli Aldobrandeschi 105	Residenziale		2.383		Sfitto		Nessuno	€ 2.218.947,14		
41	via Luigi Robecchi Brichetti 13	Residenziale		1.051		Sfitto		Nessuno	€ 3.002.928,47		
42	via Simone Martini 126	Residenziale		2.141		Sfitto		Nessuno	€ 3.128.925,47		
43	via di Val d'Ala 200	Residenziale	1989	1.239		Sfitto		Nessuno	€ 1.728.958,82		
44	via Sicilia 57	Misto		8.875	€ 46,82	Locazione	30/06/2019	Privato/Pubblico	€ 20.240.000,00		
									€ 439.599.468,31		

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 01/01/2012 FINO AL 31/12/2018

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Cusago (MI), Via Bergamo 3	25	01/01/2012	€ 33.578,56	€ 34.000,00	14/03/2013	€ 28.000,00	€ 316,14	€ 459,90	-€ 5.722,32
Cusago (MI), Via Bergamo 3	112	01/01/2012	€ 264.103,00	€ 278.000,00	14/03/2013	€ 302.400,00	€ 21.517,84	€ 6.308,86	€ 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	€ 17.476,45	€ 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	€ 122,25
Roma, Via della Grande Muraglia 310	16	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 27.000,00	28/03/2013	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 468,61	-€ 4.968,61
Roma, Via di Tor Fiorenza 56	57	01/01/2012	€ 287.156,78	€ 328.000,00	28/03/2013	€ 345.600,00	€ 14.010,10	€ 2.859,37	€ 69.593,95
Cusago (MI), Via Cusago di Sotto 4	69	01/01/2012	€ 247.953,00	€ 289.000,00	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	€ 203,67	€ 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	€ 6.027,34
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 274.404,00	€ 258.000,00	15/05/2013	€ 293.600,00	€ 16.228,12	€ 5.983,66	€ 29.440,46
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 373.324,68	€ 322.000,00	19/06/2013	€ 352.800,00	€ 27.382,64	€ 8.689,23	-€ 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	-€ 310,17
Cusago (MI), Via Bergamo 3	140	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 346.000,00	19/06/2013	€ 354.400,00	€ 24.924,62	€ 3.221,76	€ 46.448,86
Cusago (MI), Via Bareggio 21	24	01/01/2012	€ 76.951,00	€ 30.000,00	19/06/2013	€ 34.000,00	€ 0,00	€ 410,82	-€ 43.361,82
Cusago (MI), Via Bareggio 21	62	01/01/2012	€ 146.585,90	€ 207.000,00	19/06/2013	€ 219.200,00	€ 8.222,08	€ 4.870,12	€ 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	-€ 5.016,29
Cusago (MI), Via Bareggio 21	113	01/01/2012	€ 262.203,00	€ 293.600,00	19/07/2013	€ 293.600,00	€ 20.066,06	€ 2.794,30	€ 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	€ 1.804,98	€ 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	€ 2.959,43
Cusago (MI), Via Bergamo 3	61	01/01/2012	€ 143.451,58	€ 157.600,00	27/09/2013	€ 157.600,00	€ 13.960,40	€ 1.694,68	€ 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	€ 15.875,33	€ 5.496,74	€ 12.373,59
Roma, Via della Grande Muraglia 332	18	01/01/2012	€ 31.350,00	€ 28.200,00	15/10/2013	€ 28.000,00	€ 0,00	€ 317,15	-€ 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	€ 383.900,00	29/10/2013	€ 376.800,00	€ 11.933,95	€ 4.352,69	€ 89.336,42
Roma - V. A. Pollio 40	95	01/01/2012	€ 320.442,00	€ 302.200,00	11/11/2013	€ 287.200,00	€ 16.138,49	€ 4.315,48	-€ 21.418,99
Roma - V. A. Pollio 40	82	01/01/2012	€ 262.415,00	€ 357.100,00	15/11/2013	€ 251.200,00	€ 13.247,30	€ 3.685,08	-€ 1.652,78
Messina, Via Borelli is237	108	01/01/2012	€ 130.000,00	€ 243.900,00	20/11/2013	€ 160.800,00	€ 14.797,64	€ 3.132,85	€ 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	€ 3.199,47	€ 32.459,60
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 272.987,93	€ 299.000,00	04/12/2013	€ 282.400,00	€ 16.066,89	€ 3.843,19	€ 21.635,77
Roma - V. A. Pollio 40	77	01/01/2012	€ 285.863,99	€ 263.600,00	11/12/2013	€ 259.200,00	€ 14.160,29	€ 3.811,60	-€ 16.315,30
Roma - V. A. Pollio 40	83	01/01/2012	€ 266.243,82	€ 279.700,00	11/12/2013	€ 260.800,00	€ 15.360,36	€ 4.442,93	€ 5.473,61
Messina, Via Borelli is237	56	01/01/2012	€ 169.351,00	€ 188.300,00	12/12/2013	€ 189.000,00	€ 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	€ 3.150,79	€ 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	€ 747.000,00	13/12/2013	€ 656.000,00	€ 33.151,77	€ 7.070,17	€ 65.524,60
Roma, Via Tizzani 18	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 8.500,00	13/12/2013	€ 6.400,00	€ 0,00	€ 172,78	-€ 1.372,78
Roma - V. A. Pollio 40	73	01/01/2012	€ 236.661,51	€ 237.600,00	19/12/2013	€ 236.800,00	€ 16.104,84	€ 4.552,90	€ 11.690,43
Roma - V. A. Pollio 40	93	01/01/2012	€ 279.000,00	€ 265.700,00	28/03/2014	€ 268.800,00	€ 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	€ 227.200,00	€ 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	€ 216.000,00	€ 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	€ 253.600,00	€ 17.846,57	€ 3.975,04	€ 12.471,53
Roma - V. A. Pollio 40	86	01/01/2012	€ 316.671,12	€ 356.800,00	21/02/2014	€ 256.800,00	€ 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	€ 208.100,00	€ 13.774,89	€ 2.548,82	-€ 29.576,93
Roma - V. Marzolo	86	01/01/2012	€ 248.903,00	€ 313.600,00	20/01/2014	€ 213.600,00	€ 12.853,81	€ 2.815,61	-€ 25.264,80
Messina - V. Borelli is237	12	01/01/2012	€ 10.000,00	€ 7.200,00	16/01/2014	€ 7.200,00	€ 704,56	€ 412,71	-€ 2.508,14
Messina - V. Borelli is237	40	01/01/2012	€ 9.500,00	€ 19.200,00	16/01/2014	€ 19.200,00	€ 1.475,25	€ 921,67	€ 10.253,58
Messina - V. Borelli is237	135	01/06/2012	€ 81.000,00	€ 73.000,00	10/04/2014	€ 73.000,00	€ 9.872,82	€ 1.904,27	-€ 31,45
Messina - V. Borelli is237	126	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 164.800,00	16/01/2014	€ 164.800,00	€ 14.847,67	€ 2.674,49	€ 45.872,18
Messina - V. Borelli is237	115	01/01/2012	€ 105.901,00	€ 153.600,00	16/01/2014	€ 153.600,00	€ 15.030,71	€ 2.504,89	€ 60.224,81
Messina - V. Borelli is237	55	01/01/2012	€ 65.000,00	€ 172.000,00	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	€ 2.098,76	€ 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	-€ 8.331,18
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	€ 8.595,52
Roma - V. Sante Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 203.000,00	€ 299.000,00	04/03/2014	€ 199.200,00	€ 12.786,32	€ 2.928,72	€ 6.057,60

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - V. Sante Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 195.702,00	€ 207.000,00	13/01/2014	€ 207.200,00	€ 18.982,47	€ 2.710,98	€ 27.769,49
Roma - V. A. Pollio 40	107,4774624	01/01/2012	€ 379.054,00	€ 308.000,00	07/07/2014	€ 308.000,00	€ 8.918,45	€ 5.942,26	-€ 68.077,81
Roma_V. E. Glori 48	126,23	01/01/2012	€ 380.004,00	€ 400.200,00	23/07/2014	€ 343.200,00	€ 32.965,19	€ 5.339,01	-€ 9.177,82
Roma_V. E. Glori 48	4,6	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	23/07/2014	€ 3.200,00	€ 607,72	€ 64,68	€ 893,05
Roma_V. E. Glori 48	11,9	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 14.000,00	23/07/2014	€ 16.000,00	€ 1.443,35	€ 226,38	-€ 3.683,03
Roma_V. Caselli 34	55,56	01/01/2012	€ 172.902,00	€ 172.300,00	25/07/2014	€ 194.300,00	€ 15.070,93	€ 3.237,77	€ 33.231,16
Roma_V. Sante Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 210.902,00	€ 205.000,00	30/07/2014	€ 204.800,00	€ 24.542,74	€ 3.044,67	€ 15.396,07
Roma_V. Sante Vandì 25-39	19,25	01/01/2012	€ 17.642,45	€ 8.000,00	30/07/2014	€ 8.000,00	€ 1.022,61	€ 168,75	-€ 8.788,58
Roma - V. A. Pollio 40	89,17	01/01/2012	€ 245.103,00	€ 327.300,00	10/09/2014	€ 259.200,00	€ 20.428,26	€ 6.177,76	€ 28.347,50
Roma_V. D. Fabbri 42	104,65	01/01/2012	€ 326.804,00	€ 284.800,00	10/09/2014	€ 284.800,00	€ 35.904,00	€ 4.722,76	-€ 10.822,76
Roma_V. D. Fabbri 42	3,93	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 2.400,00	10/09/2014	€ 2.400,00	€ 384,00	€ 65,67	€ 131,67
Roma_V. D. Fabbri 42	13,04	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 17.600,00	10/09/2014	€ 17.600,00	€ 2.112,00	€ 233,89	-€ 1.421,89
Roma_V. D. Fabbri 42	124,5	01/01/2012	€ 409.664,16	€ 435.500,00	30/09/2014	€ 328.000,00	€ 37.683,64	€ 8.849,25	-€ 52.829,78
Roma_V. D. Fabbri 42	4,43	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	30/09/2014	€ 3.200,00	€ 367,65	€ 80,50	€ 637,14
Roma_V. D. Fabbri 42	13,4	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 18.300,00	30/09/2014	€ 17.600,00	€ 2.022,05	€ 241,30	-€ 1.519,25
L'Aquila_V. Aldo Moro 26/B	14,3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 9.600,00	08/10/2014	€ 9.600,00	€ 1.216,10	€ 22,78	-€ 1.556,68
L'Aquila_V. Aldo Moro 26/B	112,57	01/01/2012	€ 155.802,00	€ 138.400,00	08/10/2014	€ 138.400,00	€ 17.532,04	€ 1.255,83	-€ 1.125,79
Roma_V. Caselli 34	126	01/01/2012	€ 424.655,00	€ 364.500,00	10/10/2014	€ 344.800,00	€ 34.457,00	€ 3.500,00	-€ 48.898,00
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 364.000,00	15/10/2014	€ 356.800,00	€ 46.931,33	€ 7.829,83	-€ 26.853,50
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,3	01/01/2012	€ 950,00	€ 1.300,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 315,68	€ 76,19	€ 1.689,49
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.894,09	€ 377,33	-€ 5.933,24
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,85	01/01/2012	€ 343.836,00	€ 396.900,00	15/10/2014	€ 289.600,00	€ 34.630,02	€ 6.625,23	-€ 26.231,22
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 4.000,00	€ 3.500,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 6.625,23	-€ 8.225,23
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.721,93	€ 404,01	-€ 8.032,07
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 418.955,00	€ 480.500,00	24/10/2014	€ 368.000,00	€ 48.091,74	€ 7.834,03	-€ 10.697,29
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2,3	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 1.600,00	€ 209,09	€ 1.504,34	-€ 7.295,24
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,55	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.509,13	€ 447,75	-€ 6.288,62
Roma_Via Di Val Cannuta 195	91,84	01/01/2012	€ 320.154,00	€ 300.000,00	24/10/2014	€ 300.800,00	€ 35.435,75	€ 6.153,11	€ 9.928,63
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 3.200,00	€ 376,98	€ 259,23	-€ 9.032,26
Roma_Via Di Val Cannuta 195	18,97	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 17.100,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.261,86	€ 424,20	-€ 6.512,35
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 296.900,00	24/10/2014	€ 284.000,00	€ 33.860,60	€ 7.357,02	-€ 22.000,42
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.289,17	€ 420,78	-€ 6.481,61

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.900,00	27/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.401,12	€ 419,92	-€ 4.468,80
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,6	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	27/10/2014	€ 3.200,00	€ 400,19	€ 192,80	-€ 4.192,61
Latina (LT)_V. Cicerone 14	109,06	01/01/2012	€ 152.002,00	€ 234.800,00	28/10/2014	€ 133.600,00	€ 14.928,98	€ 2.751,75	-€ 6.224,77
Roma_V. Caselli 34	154,7	01/01/2012	€ 470.355,00	€ 431.000,00	31/10/2014	€ 383.200,00	€ 36.576,20	€ 7.735,13	-€ 58.313,93
Roma_V. Caselli 34	56,56	15/05/2012	€ 176.013,99	€ 153.600,00	18/11/2014	€ 153.600,00	€ 14.448,05	€ 3.377,70	-€ 11.343,63
Roma - V. A. Pollio 40	107,79	01/01/2012	€ 315.703,00	€ 312.000,00	19/11/2014	€ 312.000,00	€ 28.441,40	€ 5.286,25	€ 19.452,15
Roma_V. D. Fabbri 42	104,8305875	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 293.600,00	20/11/2014	€ 293.600,00	€ 33.110,82	€ 7.892,32	-€ 10.835,50
Roma_V. D. Fabbri 42	5,27	01/01/2012	€ 5.000,00	€ 3.200,00	20/11/2014	€ 3.200,00	€ 360,88	€ 93,26	-€ 1.532,38
Roma_V. D. Fabbri 42	11,96	01/01/2012	€ 8.550,00	€ 9.600,00	20/11/2014	€ 9.600,00	€ 1.082,64	€ 176,16	-€ 1.956,48
Roma_V. D. Fabbri 42	12,59	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 16.000,00	20/11/2014	€ 16.000,00	€ 1.804,40	€ 279,86	-€ 3.375,46
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	18,09	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 12.000,00	24/11/2014	€ 12.000,00	€ 2.288,68	€ 29,83	-€ 14.241,15
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	96,51995138	01/01/2012	€ 140.000,00	€ 123.200,00	24/11/2014	€ 123.200,00	€ 23.497,13	€ 2.405,13	€ 4.292,00
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	35,64	01/01/2012	€ 22.000,00	€ 21.600,00	24/11/2014	€ 21.600,00	€ 2.602,94	€ 67,60	€ 2.135,34
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	100,36	01/01/2012	€ 127.901,00	€ 121.600,00	24/11/2014	€ 121.600,00	€ 14.653,61	€ 1.104,61	€ 7.248,00
Latina (LT)_V. Cicerone 14	102,94	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 126.200,00	03/12/2014	€ 124.000,00	€ 14.075,93	€ 2.360,57	€ 814,36
Latina (LT)_V. Cicerone 14	91,53	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 128.100,00	03/12/2014	€ 132.800,00	€ 14.795,46	€ 2.360,57	€ 10.333,89
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,49	01/01/2012	€ 420.155,00	€ 459.900,00	12/12/2014	€ 336.000,00	€ 39.665,41	€ 8.270,40	-€ 52.759,99
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17,98	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.400,00	12/12/2014	€ 19.200,00	€ 2.266,60	€ 399,02	-€ 4.582,43
Roma_Via Di Val Cannuta 195	73,16	01/01/2012	€ 260.303,00	€ 329.700,00	12/12/2014	€ 225.600,00	€ 29.996,13	€ 5.032,87	-€ 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	€ 332,54	-€ 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	-€ 4.174,06
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	€ 8.149,25	€ 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	-€ 4.417,34
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	€ 671,78
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	€ 7.885,77	-€ 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	-€ 9.008,05
Roma_V. Caselli 34	84	01/01/2012	€ 284.053,13	€ 258.000,00	18/03/2015	€ 241.600,00	€ 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	€ 1.291,80	€ 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	€ 3.328,00	€ 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

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	23	01/01/2012	€ 31.350,00	€ 25.000,00	19/05/2015	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 171,39	-€ 7.521,39
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	-€ 6.525,26
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	€ 1.843,21	€ 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	-€ 9.512,39
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	€ 120.900,00	€ 118.000,00	23/04/2015	€ 117.600,00	€ 0,00	€ 91,28	-€ 3.391,28
Latina (LT)_V. Cicerone 14	90	01/06/2012	€ 134.000,00	€ 118.000,00	23/04/2015	€ 120.800,00	€ 14.631,20	€ 809,34	€ 621,86
Roma_Via Di Val Cannuta 195	19	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 23.000,00	04/11/2015	€ 20.400,00	€ 0,00	€ 324,74	-€ 5.574,74
Latina (LT)_V. Cicerone 14	90,15	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 125.000,00	15/06/2015	€ 125.600,00	€ 16.678,03	€ 1.214,01	€ 9.963,02
Roma_Via Di Val Cannuta 195	84	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 321.000,00	29/04/2015	€ 307.200,00	€ 42.216,57	€ 3.547,47	€ 13.365,10
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4	01/01/2012	€ 16.150,00	€ 4.000,00	29/04/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 122,68	-€ 13.072,68
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.000,00	29/04/2015	€ 19.200,00	€ 0,00	€ 137,11	-€ 8.487,11
Messina - V. Borelli is237	55	01/01/2012	€ 66.501,00	€ 76.000,00	27/02/2015	€ 72.800,00	€ 8.972,69	€ 626,27	€ 14.645,42
Roma_V. E. Glori 48	95	01/01/2012	€ 336.304,00	€ 277.000,00	09/04/2015	€ 268.000,00	€ 39.324,60	€ 1.267,19	-€ 30.246,59
Roma_V. E. Glori 48	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	09/04/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 14,70	-€ 464,70
Roma_V. E. Glori 48	12	01/01/2012	€ 17.100,00	€ 17.000,00	09/04/2015	€ 17.600,00	€ 0,00	€ 68,46	€ 431,54
Roma - V. A. Pollio 40	77	01/01/2012	€ 244.198,73	€ 224.000,00	04/11/2015	€ 232.800,00	€ 30.655,27	€ 13.702,08	€ 5.554,46
Roma_Via Di Val Cannuta 195	13	01/01/2012	€ 6.650,00	€ 8.000,00	04/11/2015	€ 7.200,00	€ 0,00	€ 234,53	€ 315,47
Roma_Via Di Val Cannuta 195	65	01/01/2012	€ 292.600,00	€ 282.000,00	21/12/2015	€ 214.400,00	€ 41.223,26	€ 5.215,20	-€ 42.191,94
Roma_Via Di Val Cannuta 195	105	01/01/2012	€ 474.838,99	€ 434.000,00	27/11/2015	€ 344.200,00	€ 52.476,51	€ 7.987,20	-€ 86.149,68
Roma_Via Di Val Cannuta 195	110	01/01/2012	€ 328.704,00	€ 292.000,00	04/11/2015	€ 284.000,00	€ 57.855,11	€ 5.632,01	€ 7.519,10
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4.000,00	27/11/2015	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 151,54	-€ 3.751,54
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 4.000,00	04/11/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 180,43	-€ 9.330,43
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 4.000,00	21/12/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 216,51	-€ 10.166,51
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 15.000,00	21/12/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 303,08	-€ 6.803,08
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	27/11/2015	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 324,77	-€ 9.074,77
Messina-V. Borelli is237		21/12/2011	€ 57.951,00	€ 90.000,00	16/12/2016	€ 72.000,00	€ 0,00	€ 401,30	€ 13.647,70
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 385.253,00	€ 321.000,00	12/02/2016	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 16.777,46	-€ 65.030,46
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 3.800,00	€ 5.000,00	23/03/2016	€ 4.053,00	€ 0,00	€ 655,03	-€ 402,03
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 361.358,08	€ 302.000,00	30/03/2016	€ 353.000,00	€ 7.035,71	€ 17.443,75	-€ 18.766,12
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 199.000,00	30/05/2016	€ 184.000,00	€ 6.057,70	€ 11.459,96	-€ 57.955,26

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011			01/07/2016	€ 271.000,00	€ 0,00	€ 11.454,30	-€ 257.260,30
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 516.806,00	€ 545.000,00	01/07/2016	€ 231.000,00	€ 0,00	€ 13.326,32	€ 217.673,68
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 238.000,00	26/07/2016	€ 219.000,00	€ 0,00	€ 11.090,62	-€ 28.643,62
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 258.403,00	€ 247.000,00	26/07/2016	€ 229.000,00	€ 0,00	€ 11.194,05	-€ 40.597,05
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 326.804,00	€ 260.000,00	14/09/2016	€ 242.000,00	€ 0,00	€ 11.694,58	-€ 96.498,58
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 286.903,00	€ 236.000,00	14/09/2016	€ 216.900,00	€ 10.743,16	€ 13.440,97	-€ 72.700,81
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 252.703,00	€ 250.000,00	05/10/2016	€ 230.500,00	€ 0,00	€ 11.320,59	-€ 33.523,59
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 239.403,00	€ 190.000,00	25/10/2016	€ 193.000,00	€ 9.437,42	€ 11.090,62	-€ 48.056,20
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 309.703,00	€ 311.000,00	27/10/2016	€ 237.000,00	€ 0,00	€ 14.429,96	-€ 87.132,96
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 346.154,00	€ 311.000,00	22/07/2016	€ 279.900,00	€ 10.903,74	€ 909,75	-€ 56.260,01
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 231.203,00	€ 226.000,00	22/07/2016	€ 203.400,00	€ 10.891,00	€ 643,75	-€ 17.555,75
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 351.150,00	€ 242.000,00	21/09/2016	€ 218.000,00	€ 10.433,73	€ 702,98	-€ 123.419,25
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 483.555,00	€ 379.000,00	12/10/2016	€ 341.100,00	€ 15.003,64	€ 1.141,71	-€ 128.593,07
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 331.554,00	€ 248.000,00	28/10/2016	€ 224.000,00	€ 1.149,70	€ 731,63	-€ 107.135,93
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012						€ 3.254,14	
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 221.352,00	€ 134.000,00	17/05/2016	€ 126.000,00	€ 7.686,06	€ 441,83	-€ 90.920,08
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012				€ 9.000,00	€ 7.804,28	€ 615,44	
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 238.504,00	€ 143.100,00	19/09/2016	€ 134.100,00	€ 0,00	€ 3.251,57	-€ 222.315,16
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 8.100,00	€ 12.544,29	€ 567,97	-€ 222.175,68
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 5.400,00	€ 0,00	€ 441,83	€ 4.958,17
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 242.252,00	€ 152.000,00	19/09/2016		€ 0,00	€ 3.251,57	€ 127.748,43
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 131.000,00		€ 474,75	-€ 474,75
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	€ 3.257,44	-€ 97.607,25
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 235.000,00	€ 13.280,18	€ 1.024,30	-€ 106.148,12
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 353.404,00	€ 277.000,00	19/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 38,07	€ 1.961,93
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 15.300,00	€ 0,00	€ 125,92	€ 15.174,08
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 246.300,00	€ 0,00	€ 3.824,30	-€ 113.778,30
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 356.254,00	€ 355.000,00	27/09/2016	€ 14.000,00	€ 10.460,09	€ 119,05	€ 24.341,04
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 35,74	€ 1.964,26
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 36,91	€ 2.663,09
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 13.500,00	€ 17.466,89	€ 115,56	-€ 368.152,67
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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
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			01/07/2016	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 99,72	€ 8.900,28
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 600.406,00	€ 619.000,00	01/07/2016	€ 524.700,00	€ 0,00	€ 1.312,50	€ 523.387,50
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 21,95	€ 2.678,05
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 6.500,00	€ 23.182,54	€ 99,29	-€ 425.470,75
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 455.054,00	€ 412.000,00	07/11/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 37,68	€ 3.562,32
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 24.900,00	€ 0,00	€ 168,28	€ 24.731,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 345.000,00	€ 20.439,26	€ 892,40	€ 364.546,86
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 2.000,00	€ 1.027,08	€ 25,86	-€ 460.603,78
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 463.605,00	€ 367.000,00	15/11/2016	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 126,28	€ 19.873,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 93,28	€ 8.906,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 319.000,00	€ 11.111,97	€ 882,57	€ 329.229,40
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	€ 1.623,87	-€ 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	€ 840,08	-€ 44.685,28
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 370.904,00	€ 252.000,00	17/05/2016	€ 270.000,00	€ 1.510,42	€ 500,03	-€ 99.893,61
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 333.454,00	€ 254.000,00	18/07/2016	€ 194.400,00	€ 1.006,69	€ 432,52	-€ 138.479,83
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			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	-€ 133.084,55
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		€ 0,00	€ 599,15	-€ 61.804,15
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			23/11/2016	€ 353.000,00	€ 0,00	€ 167,62	-€ 167,62
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 407.554,00	€ 246.000,00	30/11/2016	€ 177.500,00	€ 0,00	€ 456,99	-€ 230.510,99
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 371.506,81	€ 287.000,00	30/11/2016	€ 258.300,00	€ 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
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011			30/11/2016	€ 12.000,00	€ 15.157,92	€ 83,77	-€ 428.930,85
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011	€ 456.005,00	€ 417.000,00	30/11/2016	€ 307.840,00	€ 0,00	€ 1.048,07	€ 306.791,93
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011			30/11/2016	€ 2.160,00	€ 0,00	€ 33,22	€ 2.126,78

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			12/02/2016		€ 7.487,24	€ 9.520,24	€ 18.262,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 423.705,00	€ 402.000,00	12/02/2016	€ 444.000,00	€ 0,00	€ 385,41	-€ 385,41
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			21/07/2016	€ 483.400,00	€ 21.146,60	€ 13.274,67	-€ 157.585,07
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 528.000,00	21/07/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 382,31	€ 3.217,69
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			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	-€ 517.444,66
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 564.051,00	€ 503.000,00	28/09/2016	€ 398.700,00	€ 21.617,02	€ 987,33	€ 419.329,69
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			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	€ 53,70	€ 8.046,30
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			06/10/2016	€ 438.300,00	€ 0,00	€ 1.756,63	€ 436.543,37
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 418.955,00	€ 499.000,00	03/11/2016	€ 470.000,00	€ 0,00	€ 900,55	€ 50.144,45
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 608.957,00	€ 421.000,00	07/11/2016	€ 6.500,00	€ 0,00	€ 54,58	-€ 602.511,58
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 388.500,00	€ 18.007,26	€ 990,70	€ 405.516,56
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 6.500,00	€ 958,71	€ 45,14	-€ 439.091,43
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 446.505,00	€ 520.200,00	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	-€ 598.253,14
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 675.458,00	€ 572.000,00	23/11/2016	€ 466.200,00	€ 0,00	€ 1.256,69	€ 464.943,31
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			23/11/2016	€ 6.300,00	€ 1.200,80	€ 58,38	€ 7.442,42
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			25/11/2016		€ 20.915,56	€ 489,93	€ 44.320,63
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 454.105,00	€ 620.000,00	25/11/2016	€ 478.000,00	€ 0,00	€ 962,58	-€ 962,58
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			25/11/2016		€ 0,00	€ 39,00	-€ 39,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			22/12/2016	€ 35.500,00	€ 29.637,33	€ 1.461,13	-€ 537.673,80
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	€ 395.204,00	€ 315.000,00	27/07/2016	€ 283.500,00	€ 15.008,00	€ 693,06	-€ 97.389,06
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			27/07/2016		€ 0,00	€ 33,36	-€ 33,36

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	€ 341.754,00	€ 337.000,00	11/01/2017	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 4.754,00
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 436.054,00	€ 433.000,00	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	€ 276.702,00	€ 272.000,00	12/01/2017	€ 272.000,00	€ 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	€ 362.000,00	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	€ 389.255,00	€ 386.000,00	07/08/2017	€ 348.000,00		€ 1.632,71	-€ 42.887,71
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	€ 291.000,00	05/10/2017	€ 172.000,00	€ 2.920,22	€ 1.217,59	-€ 62.850,37
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 283.352,00	€ 253.000,00	05/10/2017	€ 170.000,00	€ 2.916,40	€ 987,43	-€ 111.423,03
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	€ 283.000,00		€ 1.122,03	-€ 2.175,03
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	€ 546.958,00	€ 714.000,00	30/10/2017	€ 525.000,00		€ 3.623,89	-€ 25.581,89
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 455.055,00	€ 387.000,00	30/10/2017	€ 401.000,00		€ 1.995,86	-€ 56.050,86
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	€ 473.000,00	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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma -V. A. Pollio 40		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	€ 150.000,00	06/12/2017	€ 42.500,00		€ 516,10	-€ 132.349,10
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 260.304,00	€ 259.000,00	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	-€ 78.755,85
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	€ 485.000,00	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
Roma - via A. Pollio,40		21/12/2011	€ 278.353,00	€ 206.000,00	19/03/2018	€ 206.000,00		€ 438,82	-€ 72.791,82
Roma - via A. Pollio,40		21/12/2011	€ 258.403,00	€ 186.000,00	30/03/2018	€ 186.000,00		€ 383,99	-€ 72.786,99
Roma - via A. Pollio,40		21/12/2011	€ 233.703,00	€ 163.000,00	24/04/2018	€ 163.000,00	€ 3.864,92	€ 741,78	-€ 67.579,86
Roma - via Colleverde, 26-34		15/05/2012	€ 221.352,00	€ 112.000,00	29/01/2018	€ 112.000,00	€ 697,57	€ 143,22	-€ 108.797,65
Roma - via Colleverde, 26-34		15/05/2012	€ 171.002,00	€ 94.000,00	19/03/2018	€ 94.000,00	€ 1.286,61	€ 222,95	-€ 75.938,34
Roma - via Colleverde, 26-34		15/05/2012	€ 221.352,00	€ 112.000,00	17/04/2018	€ 112.000,00	€ 2.351,07	€ 518,86	-€ 107.519,79
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 463.605,00	€ 317.000,00	12/04/2018	€ 317.000,00	€ 2.856,08	€ 713,69	-€ 144.462,61
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 453.155,00	€ 407.000,00	12/04/2018	€ 407.000,00		€ 590,90	-€ 46.745,90
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 425.605,00	€ 351.000,00	20/01/2018	€ 351.000,00		€ 218,11	-€ 74.823,11
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 304.953,00	€ 272.000,00	22/03/2018	€ 272.000,00		€ 492,95	-€ 33.445,95
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 397.105,00	€ 320.000,00	20/01/2018	€ 320.000,00			-€ 77.105,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 436.055,00	€ 291.000,00	20/01/2018	€ 291.000,00			-€ 145.055,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 427.505,00	€ 273.000,00	20/01/2018	€ 273.000,00			-€ 154.505,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 366.704,00	€ 360.000,00	30/01/2018	€ 360.000,00		€ 224,41	-€ 6.928,41
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 417.054,00	€ 282.000,00	20/01/2018	€ 282.000,00		€ 144,70	-€ 135.198,70
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 348.654,00	€ 234.000,00	16/02/2018	€ 234.000,00		€ 172,09	-€ 114.826,09
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 403.754,00	€ 340.000,00	27/03/2018	€ 340.000,00		€ 477,50	-€ 64.231,50
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 839.809,00	€ 745.000,00	30/03/2018	€ 745.000,00		€ 1.256,06	-€ 96.065,06
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 243.203,00	€ 342.000,00	24/04/2018	€ 342.000,00		€ 897,62	€ 97.899,38
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 461.705,00	€ 315.000,00	24/04/2018	€ 315.000,00		€ 795,18	-€ 147.500,18
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 259.353,00	€ 231.000,00	24/01/2018	€ 231.000,00		€ 117,89	-€ 28.470,89
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 361.954,00	€ 243.000,00	31/01/2018	€ 243.000,00		€ 406,75	-€ 119.360,75

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 Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 328.704,00	€ 283.000,00	16/02/2018	€ 283.000,00		€ 80,81	-€ 45.784,81
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 320.154,00	€ 234.000,00	12/04/2018	€ 234.000,00	€ 2.895,18	€ 549,78	-€ 83.808,60
Roma - via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 667.857,00	€ 599.000,00	20/01/2018	€ 599.000,00			-€ 68.857,00
Roma - via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 477.856,00	€ 480.000,00	20/01/2018	€ 480.000,00		€ 2.014,34	€ 129,66
Roma - via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 434.155,00	€ 431.000,00	08/03/2018	€ 431.000,00		€ 382,41	-€ 3.537,41
Roma - via G. Garau, 20-26		21/12/2011	€ 243.203,00	€ 168.000,00	17/04/2018	€ 168.000,00		€ 448,60	-€ 75.651,60
Roma - via Marzolo, 31		21/12/2011	€ 35.150,00	€ 18.000,00	19/04/2018	€ 18.000,00		€ 82,43	-€ 17.232,43
Roma - via A. Pollio,40		21/12/2011	€ 305.903,00	€ 274.000,00	29/05/2018	€ 274.000,00		€ 793,35	-€ 32.696,35
Roma - via Colleverde, 26-34		15/05/2012	€ 230.852,00	€ 120.000,00	11/05/2018	€ 120.000,00		€ 20,71	-€ 110.872,71
Roma - via della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 461.705,00	€ 390.000,00	11/05/2018	€ 390.000,00		€ 935,30	-€ 72.640,30
Roma - via della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 417.054,00	€ 419.000,00	18/05/2018	€ 419.000,00		€ 956,23	€ 989,77
Roma - via della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 434.155,00	€ 404.000,00	18/05/2018	€ 404.000,00		€ 956,23	-€ 31.111,23
Roma - via della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 620.357,00	€ 518.000,00	29/05/2018	€ 518.000,00		€ 1.285,44	-€ 103.642,44
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 434.155,00	€ 371.000,00	29/05/2018	€ 371.000,00		€ 1.032,47	-€ 64.187,47
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 431.305,00	€ 396.000,00	30/05/2018	€ 396.000,00		€ 1.180,14	-€ 36.485,14
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 299.253,00	€ 199.000,00	15/05/2018	€ 199.000,00		€ 491,68	-€ 100.744,68
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 42.750,00	€ 27.000,00	15/05/2018	€ 27.000,00		€ 79,00	-€ 15.829,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 2.038.722,00	€ 1.300.000,00	15/05/2018	€ 1.300.000,00		€ 3.786,28	-€ 742.508,28
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 446.505,00	€ 373.000,00	29/05/2018	€ 373.000,00		€ 978,40	-€ 74.483,40
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 356.254,00	€ 315.000,00	29/05/2018	€ 315.000,00		€ 872,69	-€ 42.126,69
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 460.755,00	€ 305.000,00	29/05/2018	€ 305.000,00		€ 1.211,56	-€ 156.966,56
Roma - via E. Glori, 48		21/12/2011	€ 646.007,00	€ 543.000,00	11/05/2018	€ 543.000,00		€ 913,65	-€ 103.920,65
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 424.655,00	€ 282.000,00	29/05/2018	€ 282.000,00		€ 1.082,92	-€ 143.737,92
Roma - via G. Garau, 20-26		21/12/2011	€ 257.503,00	€ 168.000,00	30/05/2018	€ 168.000,00	€ 2.846,30	€ 628,76	-€ 87.285,46
Cusago (MI) - via Bareggio,21		21/12/2011	€ 278.353,00	€ 248.000,00	25/06/2018	€ 248.000,00		€ 572,70	-€ 30.925,70
Cusago (MI) - via Bareggio,21		21/12/2011	€ 295.453,00	€ 290.000,00	25/06/2018	€ 290.000,00		€ 626,79	-€ 6.079,79
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 593.756,00	€ 488.000,00	28/06/2018	€ 488.000,00		€ 1.456,28	-€ 107.212,28
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 465.505,00	€ 405.000,00	28/06/2018	€ 405.000,00		€ 1.402,95	-€ 61.907,95
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 403.754,00	€ 350.000,00	12/06/2018	€ 350.000,00		€ 872,69	-€ 54.626,69
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 355.304,00	€ 242.000,00	12/06/2018	€ 242.000,00		€ 623,35	-€ 113.927,35
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 294.503,00	€ 240.000,00	25/06/2018	€ 240.000,00		€ 748,02	-€ 55.251,02
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 341.054,00	€ 313.000,00	04/06/2018	€ 313.000,00		€ 991,67	-€ 29.045,67
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 459.805,00	€ 325.000,00	28/06/2018	€ 325.000,00		€ 1.432,23	-€ 136.237,23
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 341.054,00	€ 225.000,00	12/06/2018	€ 225.000,00	€ 4.408,64	€ 931,52	-€ 112.576,88
Roma - via G. Garau, 20-26		21/12/2011	€ 298.303,00	€ 158.000,00	28/06/2018	€ 158.000,00	€ 6.357,51	€ 957,32	-€ 134.902,81

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 214.702,00	€ 159.000,00	24/07/2018	€ 159.000,00		€ 1.324,28	-€ 57.026,28
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 481.655,00	€ 228.000,00	17/07/2018	€ 228.000,00	€ 5.952,47	€ 998,71	-€ 248.701,24
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 458.855,00	€ 288.000,00	24/07/2018	€ 288.000,00		€ 1.658,32	-€ 172.513,32
Roma - via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 672.601,00	€ 478.000,00	24/07/2018	€ 478.000,00		€ 2.230,86	-€ 196.831,86
Roma - via V. Tizzani, 18		21/12/2011		€ 42.000,00	25/07/2018	€ 42.000,00		€ 290,31	€ 41.709,69
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 450.305,00	€ 390.000,00	17/09/2018	€ 390.000,00		€ 1.764,84	-€ 62.069,84
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 457.905,00	€ 324.000,00	19/09/2018	€ 324.000,00		€ 2.223,17	-€ 136.128,17
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 389.504,00	€ 330.000,00	19/09/2018	€ 330.000,00		€ 1.751,11	-€ 61.255,11
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 351.504,00	€ 287.000,00	18/09/2018	€ 287.000,00		€ 1.570,84	-€ 66.074,84
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 267.903,00	€ 177.000,00	08/10/2018	€ 177.000,00	€ 8.351,75	€ 1.260,49	-€ 83.811,74
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 574.756,00	€ 517.000,00	18/10/2018	€ 517.000,00		€ 2.369,94	-€ 60.125,94
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 574.756,00	€ 481.000,00	18/10/2018	€ 481.000,00		€ 2.369,94	-€ 96.125,94
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 467.405,00	€ 443.000,00	19/10/2018	€ 443.000,00		€ 2.183,32	-€ 26.588,32
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 421.805,00	€ 358.000,00	01/10/2018	€ 358.000,00		€ 1.936,19	-€ 65.741,19
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 27.550,00	€ 23.000,00	19/10/2018	€ 23.000,00		€ 115,88	-€ 4.665,88
Roma - via Pagoda Bianca, 61		21/12/2011	€ 347.704,00	€ 288.000,00	01/10/2018	€ 288.000,00		€ 1.089,60	-€ 60.793,60
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 168.000,00	26/11/2018	€ 168.000,00	€ 3.006,86	€ 1.408,00	-€ 66.954,14
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 90.251,00	€ 201.000,00	14/11/2018	€ 201.000,00		€ 1.422,22	€ 109.326,78
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 599.456,00	€ 516.000,00	20/11/2018	€ 516.000,00		€ 2.775,97	-€ 86.231,97
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 465.505,00	€ 407.000,00	26/11/2018	€ 407.000,00		€ 2.213,69	-€ 60.718,69
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 292.603,00	€ 262.000,00	06/11/2018	€ 262.000,00		€ 1.561,66	-€ 32.164,66
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 378.104,00	€ 295.000,00	29/11/2018	€ 295.000,00		€ 1.898,90	-€ 85.002,90
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 341.054,00	€ 231.000,00	13/11/2018	€ 231.000,00		€ 1.666,03	-€ 111.720,03
Roma - via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 778.058,00	€ 554.000,00	14/11/2018	€ 554.000,00		€ 2.789,39	-€ 226.847,39
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 210.000,00	19/12/2018	€ 210.000,00		€ 1.557,86	-€ 28.110,86
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 606.106,00	€ 529.000,00	12/12/2018	€ 529.000,00		€ 3.006,93	-€ 80.112,93
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 460.755,00	€ 287.000,00	17/12/2018	€ 287.000,00	€ 18.470,74	€ 2.958,28	-€ 158.242,54
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 278.353,00	€ 277.000,00	27/12/2018	€ 277.000,00		€ 1.771,52	-€ 3.124,52
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 324.904,00	€ 222.000,00	19/12/2018	€ 222.000,00	€ 9.138,91	€ 2.094,24	-€ 95.859,33
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 274.553,00	€ 204.000,00	19/12/2018	€ 204.000,00		€ 1.599,39	-€ 72.152,39
Roma - via G. Garau, 20-26		21/12/2011	€ 286.903,00	€ 204.000,00	17/12/2018	€ 204.000,00	€ 8.302,95	€ 1.936,52	-€ 76.536,57
			€ 98.319.112,81	€ 87.291.417,33		€ 82.228.453,00	€ 2.742.162,30	€ 804.922,39	-€ 14.283.826,50

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 per un importo complessivo pari a Euro 8.319.769.

II.9 Altre attività

- Ratei e risconti attivi per Euro 270.018: 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 119.537 relativi all'imposta sul valore aggiunto che verrà utilizzato in sede di liquidazione periodica.
- Altre attività, per un totale di Euro 4.865.313, sono rappresentati da:
 - crediti verso clienti per Euro 4.487.882 al netto delle svalutazioni effettuate per Euro 13.861.423;
 - anticipi a fornitore per Euro 257.381;
 - depositi cauzionali utenze per Euro 9.784;
 - fatture da emettere per Euro 44.747;
 - crediti diversi per Euro 31.026 per anticipo restituzioni depositi cauzionali;
 - crediti verso la Sgr per Euro 8.105 relativi al conguaglio delle commissioni di gestione relative all'anno 2018;
 - crediti verso banca depositaria per Euro 26.386;
 - arrotondamenti per Euro 2.

Sezione III – Le passività

III.5 Altre passività

- Debiti d'imposta per Euro 149.819 costituiti da:
 - Debito IVA relativo al mese di dicembre 2018 pari a Euro 89.154 versato il 16 gennaio 2019;
 - Ritenute d'acconto relative al mese di Dicembre 2018 pari a Euro 60.665 versate in data 16 gennaio 2019.
- Risconti passivi, pari a Euro 12.289 costituiti da ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa.
- Altre passività pari a Euro 13.226.894 relative a:
 - Fatture ricevute e da ricevere per forniture per Euro 3.569.090;
 - Debiti verso BNP Paribas Securities Services per commissioni banca depositaria maturate e non liquidate per Euro 262.438;
 - Anticipi ricevuti da inquilini per Euro 713.668;
 - Debiti verso SGR per Euro 3.086;
 - Caparre e acconti preliminari per Euro 4.229.155;
 - Depositi cauzionali contanti per Euro 105.590;
 - 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 840;
 - Fondo oneri accessori per spese condominiali per Euro 264.426;
 - Fondo rischi accantonamento per sconto vendite future per Euro 4.049.000.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 21/12/2011 FINO AL 31/12/2018	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	-109.596.401	-20,31%
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	-19.005.179	-3,52%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	-22.259.252	-4,13%
M. Imposte complessive	-7.992.001	-1,48%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	-20.018.777	-3,71%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	0	0,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-150.860.832	-27,96%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2018	360.695.635	66,85%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	-5,01%	

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 2018 e accesi presso BNP Paribas Securities Services, pari a Euro 8.319.769;
- debito verso BNP Paribas Securities Services per Euro 262.437 afferente a commissioni banca depositaria maturate e non liquidate.
- credito verso BNP Paribas Securities Services per Euro 26.386 afferente a commissioni banca depositaria maturate e non liquidate.

V.5 Garanzie ricevute

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

DETTAGLIO GARANZIE RICEVUTE

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 Amm. Marzolo 31 (Ostia)	Famiglie	3.514,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	3.314,58	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 Vandi 39 Ed. B1	Famiglie	1.107,62	Depositi cauzionali fruttiferi

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
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
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	1.288,79	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Viale Somalia 214	Famiglie	3.225,45	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		105.640,24	

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	€ 5.146.477				
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi	€ 1.189.405				
2. Utile/perdita da realizzazioni					
2.1 beni immobili	€ 2.215.236				
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili	-€ 9.152.945				
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-€ 8.037.492				
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	925	0,25%	0,25%					
provvigioni di base	925	0,25%	0,25%					
2. Costo per il calcolo del valore della quota								
3. Costi icorrenti degli OICR in cui il fondo investe								
4. Compenso del Depositario	90	0,02%	0,02%		90	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	26	0,01%	0,01%					
7. Compenso spettante agli esperti indipendenti	54	0,01%	0,01%					
8. Oneri di gestione degli immobili	11.263	3,04%	3,01%		388	0,10%	0,10%	
9. Spese legali e giudiziarie	871	0,24%						
10. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%						
11. Altri oneri gravanti sul fondo	2.158	0,58%			31	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	6	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali	-	0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	-	0,00%						
- di cui altre consulenze	871	0,24%						
- di cui commissioni rating		0,00%						
- di cui altre spese amministrative	1.282	0,35%			31	0,01%		
COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)	15.404	4,16%			540	0,15%		
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	2.104	0,57%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 15)	17.508	4,73%			540	0,15%		

VII.3 Remunerazioni

“Nell’esercizio la remunerazione totale lorda del personale della SGR è pari a 5,10 milioni di euro (di cui 4,65 milioni di euro relativi alla componente fissa e 0,45 milioni di euro relativi alla componente variabile) ed il numero complessivo di beneficiari è stato pari a 98 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 422.113 euro (di cui 383.641 euro relativi alla componente fissa e 38.472 euro relativi alla componente variabile). Il Fondo è gestito direttamente da un team di 7 persone, la cui remunerazione totale lorda può essere attribuita al Fondo nella misura del 49%.

La remunerazione totale lorda del “personale più rilevante” della SGR, il cui operato impatta sul profilo di rischio dei Fondi gestiti, è pari a 1,28 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 6.694 di cui: sopravvenienze attive per Euro 4.466, indennità da assicurazioni per Euro 2.222, arrotondamenti e abbuoni attivi per Euro 6;
- ❑ Altri oneri per Euro 2.931.097 di cui: sopravvenienze passive per Euro 571.363, sopravvenienze passive per svalutazioni crediti Euro 1.649.377, perdite su crediti per Euro 20.747, sanzioni e multe per Euro 8.197, spese bancarie su conti correnti pari a Euro 30.766, interessi ritardato pagamento per Euro 880, fee on cash deposit per Euro 47.928, accantonamento fondo rischi su vendite future per Euro 601.598, arrotondamenti per Euro 242.

Sezione IX – Imposte

La voce, pari a Euro 2.103.856, è riferita all'IVA indetraibile sugli acquisti risultante dall'applicazione del pro-rata.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

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

La leva finanziaria, espressa come rapporto tra l'esposizione e il valore patrimoniale netto del Fondo ai sensi della direttiva AIFMD (come recepita dal Regolamento delegato UE n. 231/2013), al 31 dicembre 2018 risulta pari a 1,0x quando calcolata conformemente al metodo lordo e 1,0x quando calcolata conformemente al metodo degli impegni.

Con riferimento all'art. 111 del Regolamento delegato UE n. 231/2013, l'uso della leva finanziaria non si configura pertanto come "sostanziale", intendendosi tale allorquando l'esposizione del Fondo calcolata con il metodo degli impegni sia superiore a 3,0 volte il valore patrimoniale netto.

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 2018

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 2018

Data di emissione rapporto	: 7 maggio 2019
Numero rapporto	: ORMB/MCLL/vbrb – R20190273

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 2018

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 2018, 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 2018 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.

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 2018, 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 2018 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 2018 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 2019

Mazars Italia S.p.A.

Olivier Rombaut
Socio - Revisore legale

