



## **"FONDO SCOIATTOLO"**

### **RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2019**

#### **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.

Nel corso dell'anno 2019 non sono stati effettuati rimborsi *pro-quota* al sottoscrittore.

Al 31 dicembre 2019 il valore di ciascuna delle 10.757 quote, di cui 10.756 di Classe A e 1 di Classe B, è pari a Euro 30.020,852 (al 31 dicembre 2018 era pari ad Euro 33.531,248). Alla stessa data il valore complessivo netto del Fondo risulta pari a Euro 322.934.308 (al 31 dicembre 2018 era pari ad Euro 360.695.635), di cui Euro 322.904.287 per le quote di classe A ed Euro 30.021 per le quote di Classe B. Le attività assommano ad Euro 334.883.422 (al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 374.084.637).

L'esercizio chiude con una perdita complessiva di Euro 37.761.327 (al 31 dicembre 2018 la perdita è stata pari ad Euro 23.730.269), di cui Euro 37.757.817 di competenza delle quote di Classe A ed Euro 3.510 di competenza delle quote di Classe B (al 31 dicembre 2018 rispettivamente Euro 23.728.063 ed Euro 2.206). La perdita recepisce (i) minusvalenze da valutazione per Euro 26.479.979 (al 31 dicembre 2018 le minusvalenze risultano pari ad Euro 9.152.945) ed (ii) oneri per la gestione dei beni immobili, ivi compresa la loro imposizione fiscale, per Euro 11.055.766 (al 31 dicembre 2018 pari ad Euro 11.000.505).

## **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, salvo eventuali proroghe, a decorrere dal mese di gennaio 2017. Nel corso dell'anno 2019 i contratti di *property management* e di *advisory* sono stati rinnovati per un ulteriore anno e quindi sino alla data del 31 dicembre 2020.

Alla data del 31 dicembre 2019, la composizione dei quotisti è quella qui di seguito indicata:

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

## **LO SCENARIO MACROECONOMICO**

Secondo Banca d'Italia nel Q3 2019 la crescita globale è rimasta contenuta. Il commercio mondiale è tornato ad espandersi ma i rischi sono ancora al ribasso: anche se vi sono stati segnali di attenuazione delle dispute tariffarie fra Stati Uniti e Cina (che hanno raggiunto un primo accordo commerciale in Dicembre), le prospettive rimangono incerte, segnate da un aumento delle tensioni geopolitiche e dal timore che l'economia della Cina possa rallentare più del previsto.

Nell'Eurozona il PIL nel Q3 è cresciuto dello 0,2% sul periodo precedente. L'attività economica è sostenuta dalla domanda interna e in particolare dal rafforzamento dei consumi. Al contrario, la debolezza è rimasta concentrata nel settore industriale (soprattutto in Germania, dove tuttavia in Novembre è stato registrato un andamento superiore alle attese). Permane il rischio che, se persistente nel tempo, la debolezza del settore industriale si possa trasmettere in modo più significativo ai servizi. In base alle previsioni, la crescita del PIL è stimata dell'1,2% nel 2019, per poi scendere all'1,1% nel 2020. L'inflazione rimane su valori contenuti, anche nella componente di fondo. Il Consiglio Direttivo della BCE ha confermato le misure accomodanti di politica monetaria che aveva introdotto a Settembre.

In Italia, le informazioni più recenti mostrano che l'attività economica, dopo essere lievemente cresciuta nel Q3 2019, sarebbe poi rimasta sostanzialmente stazionaria nel Q4, risentendo

ancora soprattutto della debolezza del settore manifatturiero. Nel Q3 l'occupazione è leggermente aumentata, principalmente per quanto riguarda il settore dei servizi. I dati disponibili sono positivi anche negli ultimi mesi dell'anno. L'inflazione è contenuta (a Dicembre 0,5%), mentre l'inflazione di fondo si è lievemente rafforzata nei mesi autunnali (0,7%). I servizi contribuiscono maggiormente alla dinamica dei prezzi, mentre si segnala che risulta ancora modesta la crescita dei prezzi dei beni industriali.

## **ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE**

Il 2019 si qualifica quindi come miglior anno in assoluto per l'immobiliare commerciale in Italia: i circa 12,2 miliardi di euro registrati rappresentano una crescita del 40% circa rispetto al 2018, del 25% circa rispetto alla media dei 5 anni e del 75% circa rispetto alla media dei 10 anni. Crescita nel 2019 anche in termini di numero di transazioni: 260 rispetto alle 225 del 2018. Il Q4 2019 ha registrato investimenti per quasi 5,1 miliardi di euro – il miglior trimestre di sempre: +45% circa rispetto allo stesso trimestre del 2018 e +30% circa rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni. Il risultato del Q4 è stato ottenuto grazie alla chiusura di oltre 100 operazioni.

Il mercato si conferma internazionale con circa il 75% dei capitali di origine straniera. I maggiori contributori, tutti con flussi raddoppiati rispetto al 2018, sono stati gli USA (con circa 3,2 miliardi di euro), la Francia (con circa 1,5 miliardi di euro) e la Germania (con circa 1,1 miliardi di euro). I capitali domestici hanno contribuito per circa 2,9 miliardi di euro.

Il settore Uffici ha dominato il mercato degli investimenti nell'anno appena chiuso: circa 4,8 miliardi di euro investiti (il 40% del totale) con un incremento del 37% circa rispetto al 2018. Si tratta del miglior anno in assoluto per il prodotto direzionale sia per l'Italia che, in particolare, per Milano dove sono stati investiti 3,8 dei 4,8 miliardi totali.

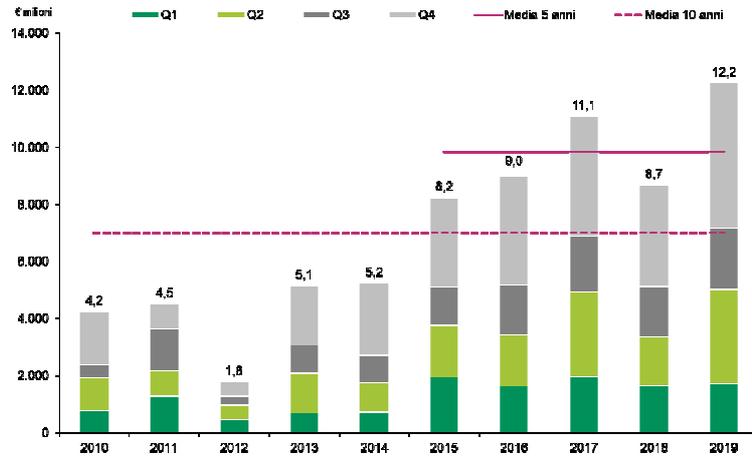
Segue, con un ottimo risultato, il settore Alberghiero: circa 3,3 miliardi di euro investiti con un incremento esponenziale rispetto al 2018 (+210% circa) grazie anche alla chiusura di due importanti portafogli. Le operazioni dell'anno relative a questo settore sono state circa 60 e hanno riguardato varie location italiane, oltre a Milano e a Roma, e varie tipologie di investitori. Il settore Retail raggiunge un totale di circa 1,9 miliardi investiti con un decremento del 13% circa rispetto al 2018 ma in sostanziale allineamento con la media annuale degli ultimi 5 anni. Nell'anno appena chiuso hanno prevalso gli investimenti in High Street (circa 720 milioni di euro), seguiti dai Centri Commerciali (circa 580 milioni di euro) e dagli Outlet. Nel dettaglio, quest'ultimo sotto-segmento, grazie ai circa 490 milioni di euro registrati, ha vissuto il miglior anno di sempre in termini di investimenti.

Ottima performance anche per la Logistica con circa 1,4 miliardi di euro (+50% rispetto al 2018) grazie soprattutto ad un Q4 che ha totalizzato quasi un miliardo di euro di investimenti.

Poco meno di 400 milioni di euro i volumi relativi al settore Alternative (-55% circa rispetto al 2018) inclusi 180 milioni di euro attribuibili a chiusure di operazioni su RSA.

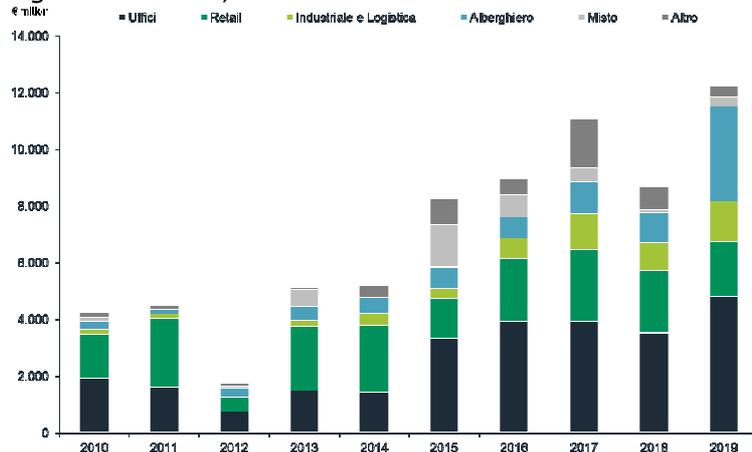
Il rimanente del totale 2019, pari a circa 360 milioni di euro, ha riguardato operazioni su Mixed Asset.

Figura 1 – Italia, Volume di investimento nell’immobiliare commerciale (totale asset class) per trimestre



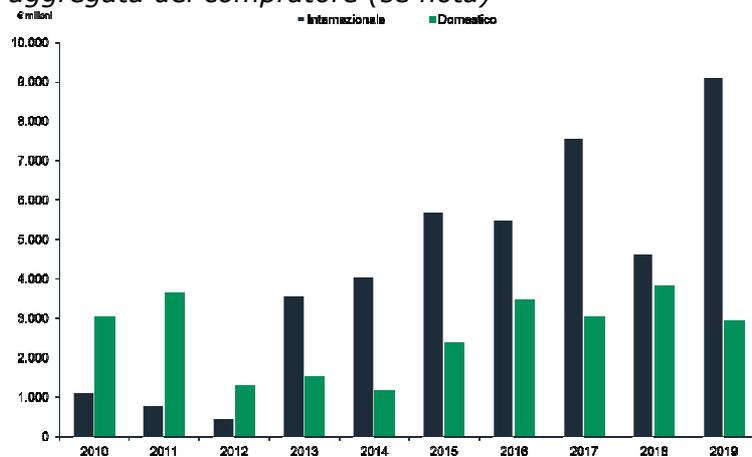
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

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



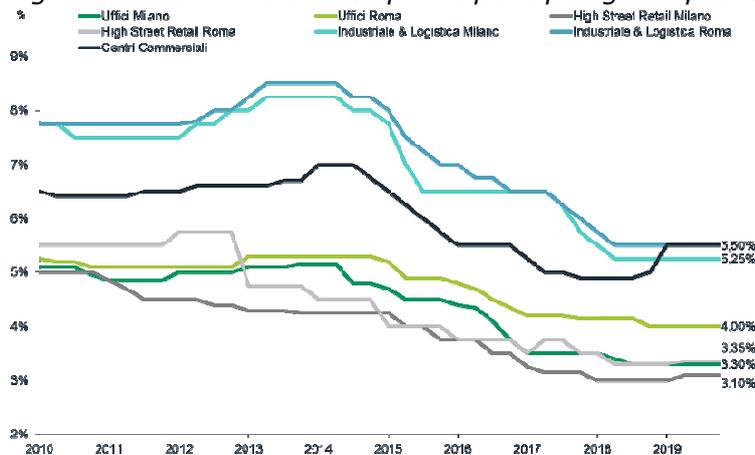
Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Figura 3 – Italia, Volume di investimento nell’immobiliare commerciale per nazionalità aggregata del compratore (se nota)



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Figura 4 – Rendimenti netti prime per tipologia di prodotto



## Il mercato degli investimenti – Milano

A Milano il 2019, con un totale di circa €4,9 miliardi investiti (il 41% del totale Italia), si qualifica come il miglior anno di sempre per il mercato dei capitali immobiliari commerciali in città, superando il precedente record del 2015 che si fermava a €4,4 miliardi. Il risultato del 2019 è superiore sia a quello del 2018 (+55% circa) che alle medie quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +30% e +95% circa).

L'ottima performance raggiunta in città nell'anno è stata conseguita grazie ad un eccezionale Q4 che ha visto volumi d'investimento per quasi €2,7 miliardi: si tratta del miglior trimestre in assoluto per il mercato milanese. Da evidenziare che il record di volumi milanesi del 2019 è stato conseguito grazie al prodotto direzionale dove per la prima volta sono stati registrati €3,8 miliardi d'investimenti: il 76% del totale di Milano nel 2019 e quasi l'80% del totale Uffici in Italia nel 2019. Da notare che il risultato degli Uffici in città è stato influenzato da alcune operazioni rilevanti completate durante l'anno: circa una dozzina di chiusure comprese tra i €100-€300 milioni. I volumi direzionali del 2019 superano le medie annuali quinquennali e decennali di riferimento (rispettivamente +45% e +125% circa). Infine, rilevante osservare il contributo dell'ultimo trimestre: con circa €2,2 miliardi di investimenti direzionali il Q4 è stato il trimestre che ha più contribuito all'eccezionale risultato Uffici dell'anno a Milano. Sul fronte dei rendimenti netti prime del prodotto direzionale, nel Q4 2019 si registra stabilità q-o-q in tutti i sottomercati milanesi. In particolare il CBD Duomo permane al 3,30%, il CBD Porta Nuova al 3,70% e il Centro al 4%.

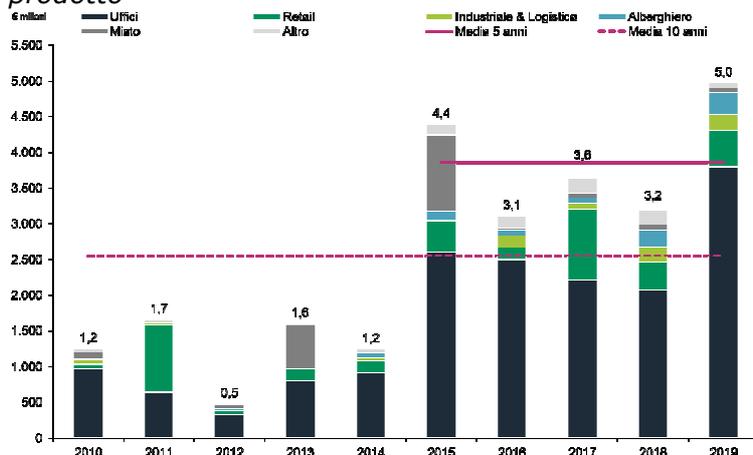
In termini di volumi a Milano seguono gli investimenti Retail con circa €515 milioni rilevati nel 2019: +32% rispetto al 2018. In particolare, il Q4 ha contribuito con 5 operazioni (per un totale di quasi €130 milioni) relative principalmente a Centri Commerciali nell'Hinterland milanese. Stabilità per il terzo trimestre consecutivo dei rendimenti netti prime del prodotto High Street in città al 3,10%.

Il settore Alberghiero a Milano nel 2019 ha raggiunto un buon risultato: poco più di €300 milioni investiti con una crescita del 30% rispetto al 2018. In particolare sono state una decina le operazioni chiuse in questo settore in città inclusa una relativa ad un portafoglio.

A Milano, il 2019 ha visto investimenti nel settore della Logistica per un totale che sfiora i €225 milioni (+8% rispetto al 2018). Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità per la Logistica milanese dal Q2 dello scorso anno al 5,25%.

Infine in città nel 2019 sono stati investiti circa €65 milioni sia in prodotti Alternativi che in prodotti ad uso misto con un trend decrescente rispetto al 2018 per entrambi i settori.

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



## Il mercato degli investimenti – Roma

Ottimo 2019 per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali di Roma che, con volumi pari a circa €1,8 miliardi, si qualifica come il secondo miglior anno di sempre per la Capitale dopo il 2018 (in cui si erano sfiorati i €2,2 miliardi). Il risultato del 2019 è superiore del 15% circa rispetto alla media annuale quinquennale e del 45% circa rispetto a quella decennale.

L'ultimo trimestre dell'anno ha contribuito con circa €520 milioni, investiti principalmente nell'Alberghiero e, a seguire, negli Uffici. I volumi registrati nel Q4 sono superiori del 30% circa rispetto alla media decennale e in linea rispetto alla media quinquennale di riferimento. Rispetto all'ultimo trimestre dello scorso anno il Q4 2019 registra un decremento del 60% circa. Da notare che, tuttavia, il Q4 2018 è stato il migliore trimestre di sempre per il mercato romano.

In termini di contribuzione relativa ai volumi, a Roma nel 2019 hanno guidato gli investimenti nel settore Uffici dove si è concentrato poco più del 40% del totale investito nell'anno: circa €780 milioni (-35% rispetto al 2018) di cui quasi l'80% localizzato tra Greater Eur e CBD. Il Q4 2019, con investimenti in Uffici per circa €155 milioni, risulta sottodimensionato rispetto alle relative medie di periodo. Sul fronte dei rendimenti netti prime, nel Q4 2019 stabilità q-o-q per il prodotto direzionale in tutti i sottomercati. In particolare, il CBD permane al 4% e il Centro al 5%.

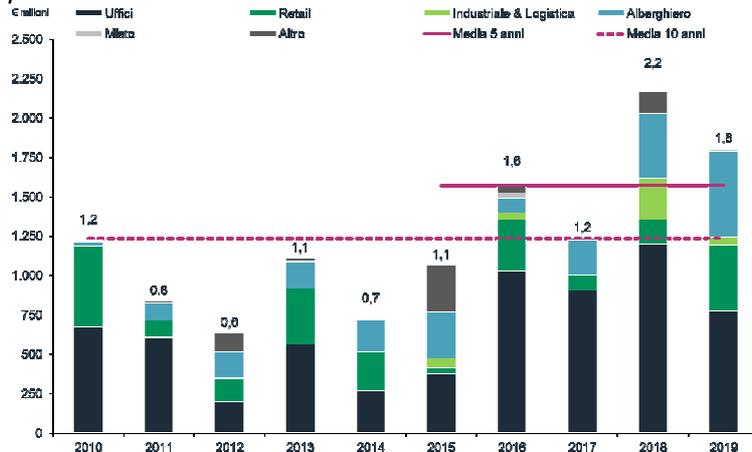
L'Alberghiero nel 2019 registra a Roma volumi per circa €550 milioni (+30% circa vs 2018): livello mai raggiunto in precedenza in città per questo settore. I sottomercati romani più centrali sono stati quelli maggiormente interessati dalle transazioni di prodotto Alberghiero nel corso del 2019, in termini sia di numero di operazioni completate che di volumi transati.

Nel 2019 in città segue, in termini di investimenti, il settore Retail in cui sono stati allocati circa €415 milioni corrispondenti a 5 operazioni (nessuna chiusa nel Q4). I volumi Retail del 2019 sono raddoppiati rispetto al risultato del 2018 e alla relativa media annuale quinquennale, mentre sono superiori quasi del 75% rispetto alla relativa media decennale. Da evidenziare nell'anno il rilevante contributo delle due transazioni in città relative a Centri Commerciali, residuali invece i volumi investiti in High Street. Nel Q4 2019, stabilità per i rendimenti netti prime dell'High Street di Roma al 3,35% per il terzo trimestre consecutivo.

Mentre nei primi nove mesi del 2019 non erano state rilevate in città operazioni di prodotto Logistico, nel Q4 sono state completate 4 transazioni in questa asset class per un totale di circa €53 milioni. Con questo risultato, i volumi annuali della Logistica sono in flessione rispetto ai circa €260 milioni rilevati nell'arco del 2018. Sul fronte dei rendimenti netti prime della Logistica a Roma, dal Q2 2018 i livelli sono stabili al 5,50%.

Infine in città nel 2019 è stata rilevata una transazione nel sottomercato del Centro relativa ad un asset ad uso misto (per un totale di circa €15 milioni).

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

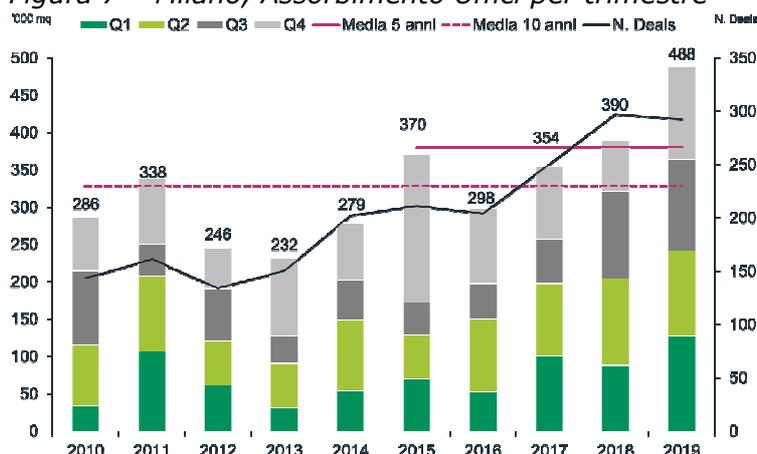
Per il mercato locativo Uffici di Milano il 2019 è stato il miglior anno di sempre con un take-up che ha sfiorato i 490.000 mq, superando i circa 390.000 mq assorbiti lo scorso anno (precedente record). L’ottima performance è stata raggiunta grazie anche alla chiusura di un buon numero di transazioni di dimensione rilevante. Da notare come il take-up del 2019 è superiore del 30% circa alla media annuale quinquennale e del 50% circa a quella decennale.

In particolare, il Q4 2019 ha contribuito al risultato dell’anno con quasi 125.000 mq di assorbimento: si tratta di uno dei migliori trimestri in assoluto per il mercato milanese. Nel dettaglio, la performance dell’ultimo trimestre del 2019 è superiore al risultato del Q4 2018 (+80% circa) e alle relative medie decennali (+25% circa) e quinquennali (+6% circa).

Passando all’analisi delle diverse zone della città, nel 2019 si osserva una dinamicità diffusa in tutti i sottomercati milanesi che registrano variazioni positive del take-up rispetto al 2018 (ad eccezione del Semicentro, in lieve flessione). Da evidenziare che il 2019 è stato il miglior anno di sempre in termini di assorbimento per i sottomercati del CBD Duomo, del Centro, della Periferia e dell’Hinterland. In particolare, il CBD Duomo ha assorbito poco più di 70.000 mq nell’intero 2019 grazie anche al contributo di un buon Q4 in cui sono stati locati circa 14.500 mq (il miglior Q4 di sempre per questo sottomercato). Record anche per il Centro con un take-up che sfiora i 48.000 mq nel 2019 (+35% circa y-o-y) inclusi quasi 25.000 mq nel Q4 (che è stato impattato da un rilevante pre-let di quasi 11.300 mq). I circa 128.000 mq locati in Periferia nel corso del 2019 sono stati raggiunti grazie ad un numero elevato di transazioni e alla dimensione rilevante di alcune di queste transazioni (tra cui 2 operazioni di quasi 16.000 mq ciascuna). La performance record dell’Hinterland (quasi 110.000 mq nel 2019; circa +135% y-o-y) è stata invece conseguita grazie a due importanti pre-let che insieme hanno assorbito circa 42.500 mq. L’analisi mostra un andamento positivo anche nel CBD Porta Nuova dove nel 2019 il take-up è stato pari a quasi 60.500 mq (circa +25% vs 2018). In questo sottomercato la performance dell’anno è seconda solo a quella registrata nel 2010 (anno eccezionale impattato dal consolidamento di Unicredit e dall’operazione di Maire Tecnimont). Infine, nel 2019 nel Semicentro si rileva un assorbimento di circa 70.000 mq, in lieve flessione rispetto ai quasi 75.500 mq assorbiti l’anno precedente. Si evidenzia che nel Semicentro il Q4 2019 è stato comunque un buon trimestre con un take-up di circa 22.000 mq, livello superiore ai quasi 7.000 mq del Q4 2018 e ai circa 19.600 mq del Q3 2019.

Con riferimento ai canoni prime, a Milano si registra un aumento q-o-q nel Semicentro dove nel Q4 2019 si raggiungono i 350 €/mq/anno (+3% vs Q3 2019). Stabilità in tutti gli altri sottomercati della città rispetto al trimestre precedente dove, in particolare, si confermano i 600 €/mq/anno nel CBD Duomo, i 510 €/mq/anno nel CBD Porta Nuova e i 470 €/mq/anno nel Centro.

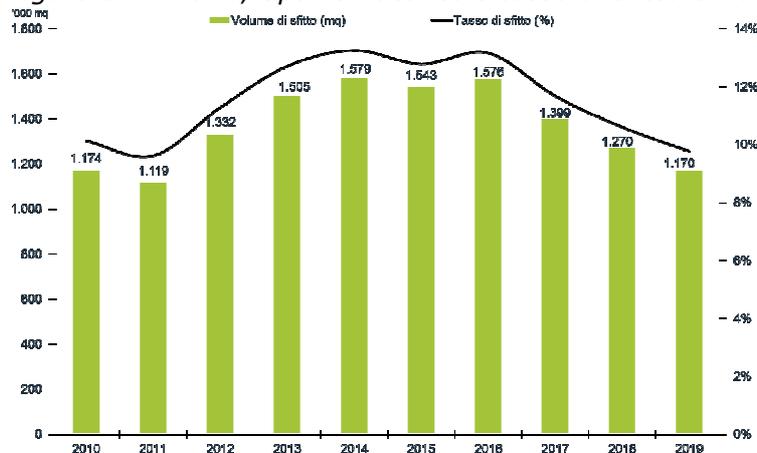
Figura 7 – Milano, Assorbimento Uffici per trimestre



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Analizzando l'offerta di spazi direzionali a Milano, emerge che al Q4 2019 la disponibilità complessiva di spazi vacanti in città si attesta attorno a 1.170.000 mq, con un tasso di sfritto del 9,8%. Da notare tuttavia che in alcune aree della città i livelli di sfritto sono compresi tra il 2% e il 3%: si tratta ancora una volta dei sottomercati milanesi più centrali (i due CBD e il Centro).

Figura 8 – Milano, Spazio vacante e tasso di sfritto Uffici



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

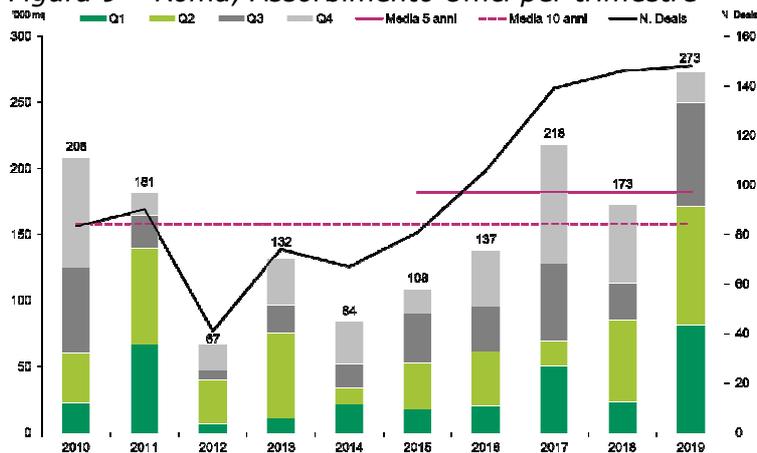
## Il mercato delle locazioni Uffici - Roma

Il 2019 è stato il miglior anno di sempre per il mercato locativo Uffici della città di Roma con un assorbimento di quasi 273.000 mq (+58% rispetto al 2018), che ha superato il livello record registrato nel 2017 (pari a circa 220.000 mq). Il risultato del 2019 è attribuibile ad alcune operazioni di dimensione rilevante tra cui, in particolare, la locazione di circa 50.000 mq avvenuta nel Q2 nel sottomercato del Centro. L'assorbimento del 2019 è superiore alle medie annuali quinquennali (+50% circa) e decennali (+75% circa).

Mentre i primi tre trimestri del 2019 hanno contribuito in maniera significativa alla performance record dell'anno, nel Q4 si rileva un take-up sottodimensionato: quasi 24.000 mq rispetto ai circa 60.000 mq del Q4 2018. Inoltre il livello dell'ultimo trimestre del 2019 è in flessione del 50% circa rispetto alla relativa media quinquennale e del 45% circa rispetto a quella decennale.

Analizzando i diversi sottomercati, si registra nel 2019 una diffusa dinamicità in termini di assorbimento in tutte le aree di Roma (ad eccezione del CBD). In particolare, il 2019 è stato il miglior anno di sempre per il take-up del Centro e del Semicentro, dove in entrambi i casi si è rilevata una crescita a tre cifre rispetto al 2018. Nel dettaglio, i circa 90.000 mq locati da inizio anno nel Centro sono stati impattati da due operazioni rilevanti che hanno rappresentato il 75% circa del take-up totale annuo di questo sottomercato (si tratta della già citata transazione di 50.000 mq e del deal di quasi 18.000 mq relativo ad un tenant operante nel settore dei servizi immobiliari). Nel Semicentro l'assorbimento di circa 30.000 mq registrato nell'anno è stato raggiunto grazie ad un numero record di operazioni chiuse: 25 nel 2019 rispetto ad una media di circa 10 deals all'anno dal 2010. Andamento positivo nel 2019 per il Greater Eur che, con un take-up di quasi 97.000 mq (+50% circa rispetto al 2018), registra uno dei migliori risultati degli ultimi anni. Da evidenziare tuttavia che il Greater Eur è stato influenzato nell'anno da una serie di operazioni di metratura rilevante, tra cui un pre-let di circa 27.000 mq chiuso nell'Eur Torrino. Al contrario, il CBD romano nel 2019 registra un take-up di quasi 23.000 mq, in decremento del 40% circa rispetto al 2018. Infine, per quanto riguarda l'ultimo trimestre, da notare che in generale la performance sottodimensionata rilevata in città nel Q4 si è riflessa anche nei singoli sottomercati che a livello trimestrale registrano infatti (ad eccezione del Semicentro) un take-up in diminuzione rispetto al Q4 2018. Per quanto riguarda i canoni prime, nel Q4 2019 in tutti i sottomercati della città si sono confermati i livelli già osservati nel trimestre precedente. In particolare, il canone prime del CBD romano permane al livello di 450 €/mq/anno per il terzo trimestre consecutivo.

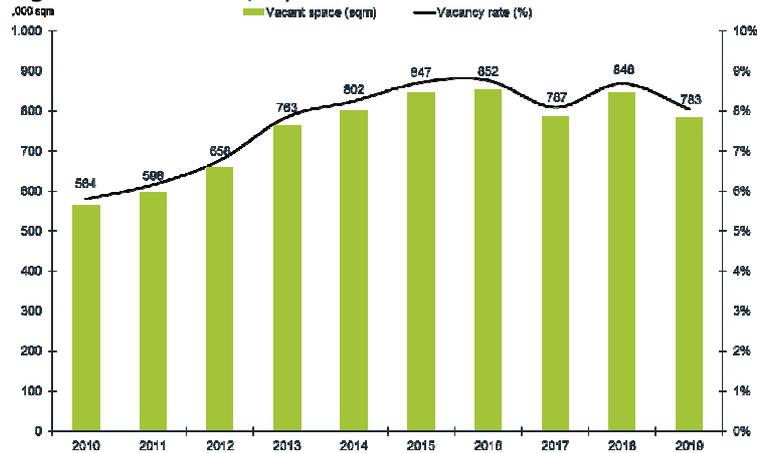
Figura 9 – Roma, Assorbimento Uffici per trimestre



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q4 2019 si rilevano in totale circa 783.500 mq di spazi vacanti, in lieve flessione rispetto al dato del trimestre precedente. Il tasso di sfritto aggregato della città è diminuito leggermente nel Q4 all'8% (dall'8,2% nel Q3 2019), anche se nei sottomercati centrali si registrano livelli di sfritto decisamente più bassi (compresi tra il 3,5% e il 4%).

Figura 10 – Roma, Spazio vacante e tasso di affitto Uffici



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

## Il mercato degli Investimenti – settore Retail

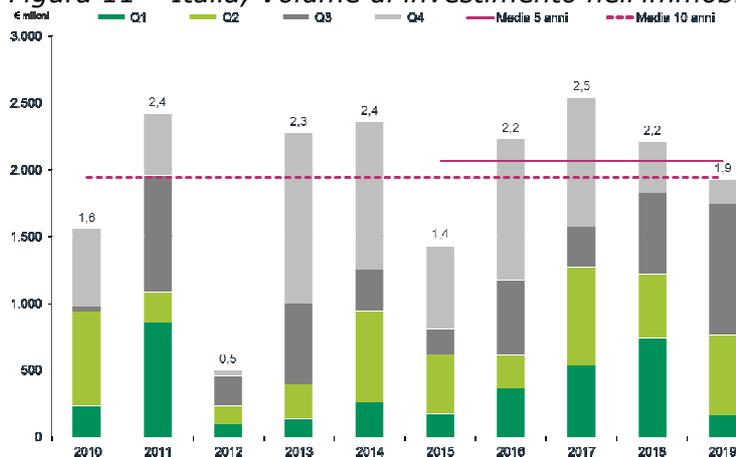
Il settore Retail nel 2019 raggiunge un totale di circa €1,9 miliardi investiti, con un decremento del 13% circa rispetto al 2018 ma in sostanziale allineamento con le medie annuali degli ultimi 5 anni e 10 anni.

Analizzando i segmenti del prodotto Retail del 2019 emerge una prevalenza di investimenti nell'High Street per circa €720 milioni, seguono i Centri Commerciali con circa €580 milioni e gli Outlet con circa €490 milioni (il miglior anno di sempre in termini di volumi per il segmento Outlet).

Per il Retail, performance sottodimensionata y-o-y nel Q4 2019 con circa €180 milioni di volumi (rispetto ai circa €385 milioni del Q4 2018), quasi totalmente investiti in Centri Commerciali (circa €145 milioni).

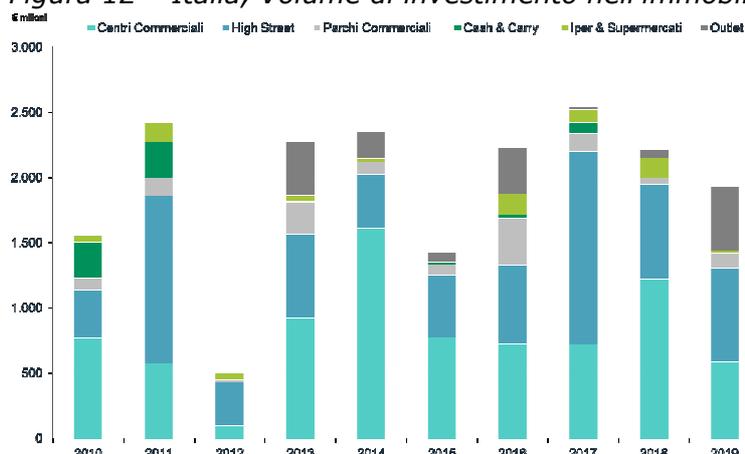
Per quanto riguarda i rendimenti netti prime di questo settore, nel Q4 si osserva una generale stabilità q-o-q. In particolare, i Centri Commerciali rimangono invariati al 5,50% per il quarto trimestre consecutivo, mentre i valori dell'High Street a Milano e a Roma si mantengono dal Q2 2019 rispettivamente al 3,10% e al 3,35%.

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

Prosegue in Italia il rafforzamento della ripresa del mercato immobiliare residenziale e della relativa attività transattiva in atto dalla seconda metà del 2014.

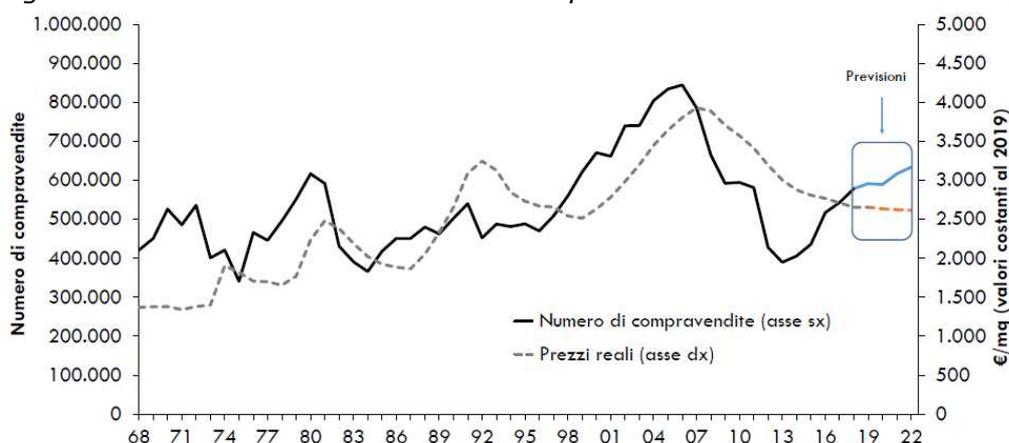
Nel 2016 e nel 2017 sono state registrate nel Paese performance positive in termini di numero di compravendite di abitazioni. Più nello specifico, nel 2016 è stata superata la soglia delle 500.000 compravendite, mentre il 2017 ha visto la chiusura di oltre 543.000 transazioni.

Nel 2018 è continuata la crescita del mercato residenziale in Italia: i dati del 2018 evidenziano che nell'anno l'attività transattiva ha superato le 578.000 compravendite residenziali.

E' previsto per il 2019 una sostanziale stabilizzazione dell'attività transattiva sui livelli del 2018 secondo le stime di Nomisma, mentre nei primi nove mesi del 2019 secondo i dati provvisori dell'Agenzia delle Entrate sono state raggiunte circa 435.000 compravendite). Sostanziale stabilità è prevista – secondo Nomisma - anche per 2020, mentre nel biennio 2021-2022 si dovrebbe superare la soglia delle 600.000 compravendite.

Nonostante lo scenario positivo, 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'attuale.<sup>1</sup>

Figura 13 – Evoluzione del numero di compravendite di abitazioni in Italia (con previsioni)



Fonte: Nomisma, Novembre 2019

<sup>1</sup> Agenzia delle Entrate e Nomisma – Novembre 2019

## Fondi immobiliari

L'industria dei fondi immobiliari in Italia ha raggiunto i €77,9 miliardi di AUM nel 2018, proseguendo così il suo costante aumento<sup>2</sup>.

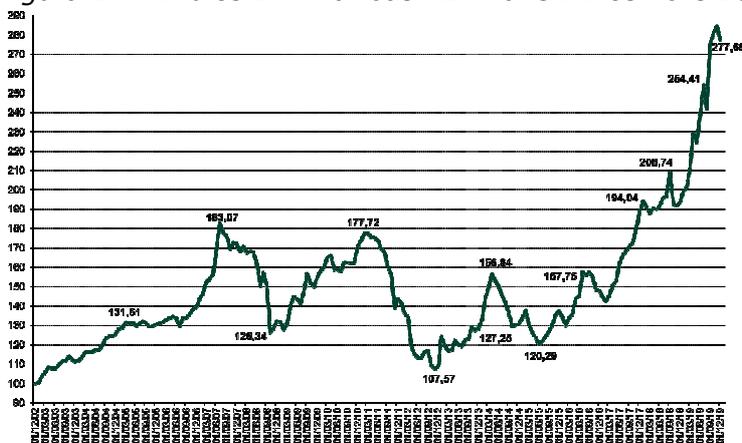
Più in generale, nel 2018 in Europa l'attività dei fondi immobiliari è stata positiva e sono diventati operativi oltre 90 nuovi fondi. Il 2018 si è chiuso in Europa con un patrimonio totale (NAV) di €650 miliardi.

L'Italia continua ad avere le strutture più piccole, con un NAV medio di poco superiore ai €130 milioni.

In particolare, i fondi immobiliari italiani si caratterizzano per rendimenti bassi anche se nel 2018 sono cresciuti rispetto al modesto risultato dell'anno precedente<sup>3</sup>.

L'indice dei fondi immobiliari quotati ha registrato nel mese di Dicembre 2019 un decremento del 2,44%. Lo sconto sul NAV dei fondi quotati si attesta al 35,78%. La capitalizzazione di tutto il settore è diminuita a €0,986 miliardi.

Figura 14 – Indice BNP Paribas REIM al 31 Dicembre 2019



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. 20307 del 15 febbraio 2018 che ha recepito la Direttiva 2014/65/EU (il "**Regolamento Intermediari**");
- il "Regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-*bis*) del TUF" emanato con provvedimento di Banca d'Italia del 5 dicembre 2019 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 298 del 20 dicembre 2019 in

<sup>2</sup> Nomisma – Marzo 2019

<sup>3</sup> Scenari Immobiliari - Rapporto 2019

- materia di governo societario e requisiti generali di organizzazione, compresi i sistemi interni di segnalazione delle violazioni, sistemi di remunerazione e di incentivazione, continuità dell'attività, organizzazione amministrativa e contabile, funzioni aziendali di controllo, esternalizzazione di funzioni operative essenziali o importanti (il "**Regolamento Banca d'Italia**"). Il suddetto regolamento entra in vigore il 4 gennaio 2020 con la conseguenza che le disposizioni contenute nel 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, non sono più applicabili (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 in 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, 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 informa che con la valutazione al 30 giugno 2019 è terminata (fine del triennio) l'attività di Esperto Indipendente della società Colliers International ed in data 13 Novembre 2019 il Consiglio di Amministrazione, a valle di apposita procedura competitiva promossa dalla SGR, ha nominato quale nuovo Esperto Indipendente del Fondo, la società Axia RE S.p.A., che rimarrà in carica per tre anni a partire della prima valutazione dalla stessa eseguita al 31 dicembre 2019.

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 ad eccezione di un'analisi di "High and Best Use" eseguita dall'Esperto Indipendente precedentemente alla sua nomina.

## 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 2019, sono state compravendute n. 324 unità immobiliari facenti parte i lotti 1-2-3 e 4 oltre un asset cielo terra facente parte il lotto 5 per un valore complessivo pari ad Euro 98.279.153, 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;
- dismissioni al 31 dicembre 2019: n. 48 unità vendute per Euro 13.176.000 oltre un asset cielo terra per Euro 1.710.000 e quindi per complessivi Euro 15.464.500.

Si precisa, in aggiunta, che alla data del 31 dicembre 2019 residuano ulteriori proposte irrevocabili di acquisto sulle unità facenti parte gli asset in vendita frazionata ed in corso di valutazione e accettazione da parte della Società di Gestione, per un valore pari a circa Euro 9.128.000.

Si ricorda che a partire dall'anno 2016, è stata adottata una 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.

In aggiunta, è in corso l'elaborazione del nuovo piano economico in cui potranno essere contemplati i seguenti elementi novativi:

- nuova clusterizzazione del portafoglio in base al grado di commerciabilità degli asset;
- avvio di un terzo repricing sui listini di vendita, come nuova strategia gestoria del Fondo (attività in corso di valutazione ed analisi anche attraverso il supporto dell'Advisor del Fondo «Gabetti Property Solutions»);
- in alternativa alla vendita ordinaria delle unità immobiliari, il Fondo potrà sottoscrivere contratti di locazione con opzione di acquisto sugli immobili per i quali risulta più complessa la commercializzazione;
- relativamente agli immobili caratterizzati da (i) un elevato tasso di vacancy (ii) un layout obsoleto rispetto agli attuali standard di mercato ed un (iii) contesto urbano profondamente interessato dalla crisi del mercato immobiliare, avvio di un'attività di vendita in blocco degli edifici ovvero di locazione con un unico tenant con possibilità di sub-locazione.
- 

Come noto, la Società di Gestione ha sottoscritto una convenzione mutui con la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. dedicata sia agli inquilini del Fondo che a soggetti terzi così da facilitare il processo di dismissione delle unità immobiliari. Tale convenzione offre condizioni di finanziamento vantaggiose, 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 2019, il fondo rischi accantonamento per sconto vendite future risulta pari ad Euro 1.324.385 (al 31 dicembre 2018 era pari ad Euro 4.049.000): si precisa che tale fondo è stato movimentato proporzionalmente all'ammontare delle vendite future ipotizzate nel corso del prossimo esercizio con riferimento alle sole unità facenti parte gli asset in vendita frazionata e 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 il secondo semestre del 2020. Alla data del 31 dicembre 2019, il Fondo ha raccolto proposte vincolanti per Euro 5.400.000 circa, attualmente in corso di accettazione e valutazione da parte della Società di Gestione.

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, 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, (ii) dei costi legati all'attività di bonifica e (iii) delle relative tempistiche, a seguito di serrate interlocuzioni 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 hanno sottoscritto in data 31 luglio 2019 un atto modificativo dell'opzione in cui sono stati indicati i nuovi e definitivi termini per il completamento dell'operazione, ovvero:

1. la data del 31 ottobre 2019, per la consegna da parte del Fondo dell'idonea documentazione comprovante l'avvenuta bonifica, rilasciata dalle competenti autorità;
2. in caso di mancata consegna del certificato di avvenuta bonifica, entro venti giorni dal 31 ottobre 2019 le parti si incontreranno al fine di negoziare in buona fede termini e modalità per dare effettiva attuazione ed esecuzione a quanto previsto nell'Opzione ovvero al fine di dare una corretta definizione dei reciproci rapporti;
3. nuovo termine di centoventi giorni naturali, consecutivi e di calendario, dalla intervenuta consegna da parte della SGR a Urban Village Navigli del certificato di avvenuta bonifica - ovvero della diversa documentazione rilasciata dalle competenti autorità e idonea a comprovare l'avvenuta regolare bonifica - per la sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita;
4. il rimborso per la realizzazione delle Opere di Fondazione da parte del Compratore per l'ammontare di Euro 3.350.000,00 (al netto delle imposte di legge);
5. la rinuncia, da parte del Compratore, del cd. *deferred purchase price* inizialmente previsto, con la conseguente previsione di corresponsione dell'intero saldo prezzo contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita ed in unica soluzione.

Si precisa che a seguito del completamento delle paratie delle attività di bonifica, in data 29 giugno 2019 il Fondo ha trasmesso il piano di caratterizzazione ex art. 242 bis del D.Lgs. 152/06 alle competenti autorità ed in data 26 novembre 2019 l'ARPA Lombardia ha rilasciato il certificato di avvenuta bonifica. Sono attualmente in corso le attività prodromiche alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita che, come da atto modificativo di opzione sottoscritto, dovrebbe essere stipulato entro il mese di marzo 2020.

#### 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 prima parte della procedura competitiva si è conclusa con la ricezione da parte della SGR - per conto e nell'interesse del Fondo - di n. 4 manifestazioni di interesse non vincolanti, comunque non in linea con i desiderata del Fondo. A seguito della condivisione delle offerte con il Comitato Consultivo, si è optato per avviare una seconda fase procedurale al fine di ricercare possibili soluzioni negoziali in merito alla vendita dell'Immobilabile, in un'ottica di ampliamento della platea dei potenziali investitori e con l'obiettivo di stimolare un confronto competitivo tra i principali operatori di mercato. La seconda fase della procedura si è conclusa nel mese di giugno 2019 con la ricezione di una sola Binding Offer ad un prezzo di acquisto per il quale il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere non favorevole.

L'Advisor del Fondo "Gabetti Property Solutions Agency S.p.A." è pertanto tornato a sollecitare gli altri potenziali investitori ed in data 9 dicembre 2019 la Società di Gestione ha ricevuto una manifestazione di interesse non vincolante (di seguito, la "NBO") per l'acquisto in blocco dell'Immobilabile. A seguito (a) delle necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi deliberanti della SGR e consultivi del Fondo e (b) di alcune variazioni e/o integrazioni richieste dalla SGR, in data 30 dicembre 2019 si procedeva ad accettare la NBO concedendo alla Potenziale Acquirente un diritto di esclusiva della durata di 60 giorni a partire dal 1 gennaio 2020, tempo necessario per l'espletamento di una *due diligence* di natura tecnica, legale, fiscale, urbanistica, edilizia, catastale, amministrativa, commerciale ed ambientale avente ad oggetto l'asset di Via Sicilia.

Con riferimento all'avvio dei lavori di demolizione e ricostruzione - così come da Permesso di Costruire rilasciato da Roma Capitale - si rende noto che a seguito di diverse intellocuzioni avute con il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma, quest'ultimo ha accordato al Fondo un differimento dei tempi per dare avvio ai lavori di cui sopra prorogando tale termine alla data del 6 giugno 2020.

#### 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 Scoiattolo 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), con acquisto in blocco previsto 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'Immobilabile). 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, a titolo di caparra confirmatoria un importo pari ad Euro 1.702.000, 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.

Si rende noto che a seguito (i) del prolungarsi della conclusione dell'attività di demolizione del fabbricato e (ii) dell'effettiva data di avvio dei lavori (novembre 2017), Ecovillachigi S.r.l./Ecolholding S.r.l. ha contestato al Fondo l'inadempimento del contratto preliminare e la mancata consegna dell'immobile demolito entro il termine previsto per la stipula del contratto definitivo, oltre alla violazione dell'obbligo di corretta informativa con riferimento alla decorrenza del triennio relativo all'inizio attività. Dopo aver convocato a rogito due volte la SGR, la promissaria acquirente ha richiesto al Fondo una riduzione del prezzo di acquisto e il relativo risarcimento del danno per un importo pari ad Euro 1.250.000,00 per ogni mese di ritardo rispetto al termine contrattuale del 28 febbraio 2019; con comunicazioni successive, la Ecovillachigi S.r.l./Ecolholding S.r.l. ha fatto pervenire alla SGR una diffida in cui ha evidenziato il grave inadempimento della promittente venditrice. A valle degli ultimi incontri avuti con la

promissaria acquirente, si è divenuti, anche grazie al supporto dello Studio Legale che assiste il Fondo, ad un accordo transattivo che prevede la risoluzione consensuale del contratto preliminare con la restituzione del doppio della caparra in due differenti tranches: la prima, per un importo pari ad Euro 1.702.000, contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo transattivo e la seconda entro quarantacinque giorni dalla consegna – da parte della promissaria acquirente – di tutta la documentazione tecnica finalizzata all'ottenimento della variante essenziale per lo sviluppo dell'immobile (a) con applicazione della L.R. 7/2017 (cd. rigenerazione urbana) e (b) in conformità alle NTA di PRG.

Si segnala che a seguito della delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR tenutosi in data 30 maggio u.s. avente ad oggetto la restituzione della caparra confirmatoria pari ad Euro 1.702.000, in data 31 maggio u.s. il Fondo e la Promissaria Acquirente hanno sottoscritto la scrittura privata e nella medesima data il Fondo ha restituito la somma pari ad Euro 1.702.000 alla società Ecovillachigi S.r.l./Ecoholding S.r.l..

Si precisa che la seconda tranche di pagamento – e quindi la validità dell'accordo sottoscritto – pari ad Euro 1.702.000, era risolutivamente condizionata alla preventiva e favorevole approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR previo accertamento da parte del Consiglio stesso del verificarsi delle seguenti circostanze:

- (i) la consegna da parte del Promissario Acquirente dei Progetti;
- (ii) l'accertamento circa l'idoneità dei Progetti (predisposti in conformità alle NTA del vigente PRG nonché con applicazione della L.R. 7/2017) a costituire variante essenziale rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n. 253 del 9 ottobre 2017;
- (iii) l'ottenimento di un parere legale che - in considerazione dei Progetti - confermi il nulla osta all'ottenimento della proroga del termine per effetto della variante essenziale;
- (iv) l'ottenimento di un parere favorevole, preventivo, obbligatorio e non vincolante da parte del Comitato Consultivo del Fondo a tutte le intese del presente accordo, così come previsto dall'articolo 15, comma 6 del Regolamento di Gestione del Fondo.

Con riferimento a quanto sopra si rende noto che:

- in data 31 maggio 2019 e 19 giugno 2019 la Promissaria Acquirente ha consegnato alla SGR (a) il progetto in aumento di cubatura e (b) il progetto in conformità alla NTA del vigente PRG;
  - in data 3 luglio 2019 e successivamente in data 11 luglio 2019 la SGR ha ottenuto un parere positivo – espresso da un Advisor tecnico su entrambi i Progetti – sulla bontà della variante essenziale rispetto al progetto assentito con permesso di costruire n. 253 del 9 ottobre 2017;
  - in data 24 luglio 2019 la SGR ha ottenuto un parere legale che ha confermato il nulla osta all'ottenimento della proroga del termine per effetto della variante essenziale in ipotesi di conformità alla NTA del vigente PRG;
  - in data 24 luglio 2019 il Comitato Consultivo del Fondo ha espresso parere favorevole in merito alle intese dell'accordo e quindi al versamento dell'ulteriore importo pari ad Euro 1.702.000,00 con pagamento in prima battuta a carico del Fondo e comunque risolutivamente condizionato *“ad una delibera favorevole da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR (a) in merito all'impegno della stessa ad indennizzare il Fondo dell'importo corrisposto a titolo di restituzione del doppio della Caparra Confirmatoria ove – a seguito di un audit in corso – si dovesse accertare la responsabilità della SGR per l'inadempimento al Contratto Preliminare; (b) con la quale il Consiglio prenda atto della riserva del Quotista di ogni più ampio diritto e azione nei confronti della SGR o altri soggetti coinvolti nella vicenda, laddove sulla base di tale audit o per qualunque altra ragione – la SGR non procedesse a manlevare il Fondo dei suddetti importi e di quella con cui il Quotista si riserva, in ogni caso, ogni diritto ed azione per il risarcimento di qualsiasi danno connesso e conseguente alla mancata vendita.”*
  - in data 30 luglio 2019 il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato favorevolmente in merito alla possibilità – nel caso in cui si dovesse accertare la responsabilità della SGR per l'inadempimento al Contratto Preliminare – di risarcire il Fondo del danno subito per gli importi pagati a titolo di restituzione del doppio della Caparra Confirmatoria;
- in data 1 agosto 2019 il Fondo e la Ecovillachigi S.r.l. hanno sottoscritto l'atto modificativo dell'accordo transattivo ed il Fondo versato – in più tranches di pagamento

- l'ulteriore importo pari ad Euro 1.702.000 ed ottenuto la titolarità dei progetti in variante essenziale.

Si segnala che a valle della presentazione della variante essenziale - sia questa mediante una S.C.I.A. ovvero mediante un nuovo Permesso di Costruire - verrà valutata l'opportunità di procedere con un nuovo beauty contest per la vendita in blocco dell'immobile ovvero con lo sviluppo diretto da parte del Fondo.

Si rimanda al paragrafo "Fatti di Rilievo avvenuti dopo la chiusura" per le decisioni assunte dal Consiglio di Amministrazione della SGR in merito all'accertamento della responsabilità della SGR per l'inadempimento al Contratto Preliminare.

#### 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.

In data 15 aprile 2019 il Dipartimento PAU di Roma con Prot. 67535 ha comunicato il preavviso di diniego alla domanda di Permesso di Costruire Prot. QI 128149 del 26 luglio 2018.

Sono in corso le interlocuzioni tra la società Klimt S.r.l. ed il Fondo per verificare la possibilità di modificare il preliminare sottoscritto ovvero procedere con la risoluzione di quest'ultimo a seguito del mancato avveramento della condizione posta all'atto.

La tabella seguente riassume i valori del portafoglio al 31 dicembre 2019, così come rilevati dall'Esperto Indipendente del Fondo:

*Societario* valuations									
Asset	Purchase Price	Capex	Book Value	Financial Statement Value	Market Value	Disposal Price	Delta	Delta	
	[€]	[€]	[€]	31/12/2019	31/12/2018	[€]	[€]	[€]	%
Bergamo - Via Borgo Palazzo, 129-131	9.147.651	173.826	9.321.477	6.957.882	7.363.000		-405.118		-5,50%
Bergamo - Via Gandhi, 4-8	10.690.468	44.597	10.735.065	8.078.955	8.404.000		-325.045		-3,87%
Brindisi - Via Galani, 20	2.481.410	477.988	2.959.398	2.014.194	1.949.000		65.194		3,34%
Brindisi - Via S. Angelo, 6-12	4.973.276	107.820	5.081.096	3.653.260	3.964.000		-310.740		-7,84%
Cusago - Via Bareggio, 21	5.216.491	500	5.216.991	4.500.244	4.262.000		238.244		5,59%
Cusago - Via Bergamo, 3	12.230.434	40.059	12.270.493	10.908.234	10.576.000		332.234		3,14%
Cusago - Via Cusago Di Sotto, 4	10.548.916	47.086	10.596.002	7.127.095	8.417.000		-1.289.905		-15,32%
Firenze - Via A. Zobi, 7-13	19.045.774	1.872.647	20.918.421	10.950.000	11.720.000		-770.000		-6,57%
L'Aquila - Viale A. Moro, 24	577.606	0	577.606	317.005	351.000		-33.995		-9,69%
L'Aquila - Viale A. Moro, 26	1.828.760	1.405	1.830.165	1.195.088	1.331.000		-135.912		-10,21%
L'Aquila - Viale A. Moro, 28	656.459	141	656.600	814.449	831.000		-16.551		-1,99%
Latina - Via Cicerone, 22-24	2.354.122	0	2.354.122	1.999.410	2.161.000		-161.590		-7,48%
Messina - Via G.A. Borelli, 2-4	1.080.831	829	1.081.660	1.070.637	1.220.000		-149.363		-12,24%
Messina - Via G.A. Borelli, 2-4	42.525	33	42.558	29.640	48.000		-18.360		-38,25%
Milano - Via Pestalozzi, 18	11.199.733	8.908.339	20.108.072	16.450.000	14.700.000		1.750.000		11,90%
Modena - Via Rep.Di Monteforino, 25-29	11.970.132	207.904	12.178.036	8.612.599	9.465.000		-852.401		-9,01%
Modena - Via Rep.Di Monteforino, 35-39	12.108.832	118.216	12.227.048	8.613.196	9.608.000		-994.804		-10,35%
Pescara - Via Sacco, 79	2.537.478	109.766	2.647.244	1.623.235	1.837.000		-213.765		-11,64%
Piacenza - Via Modonesi, 7	4.044.195	107.005	4.151.200	2.787.509	3.100.000		-312.491		-10,08%
Reggio Emilia - Via J.F. Kennedy, 21	5.817.864	47.514	5.865.378	3.451.789	4.112.000		-660.211		-16,06%
Rho - Via Capuana, 56-58	4.574.300	91.681	4.665.981	3.554.050	3.813.000		-258.950		-6,79%
Roma - Via A. Pollio, 40	18.741.151	640.737	19.381.888	13.304.009	15.377.868		-2.073.859		-13,49%
Roma - Via Aldobrandeschi, 105	2.218.947	66.883	2.285.830	2.300.000	2.500.000		-200.000		-8,00%
Roma - Via Brichetti, 13	3.002.928	90.513	3.093.442	3.360.000	3.400.000		-40.000		-1,18%
Roma - Via Colleverde, 26-34*	14.793.384	1.038.048	15.831.432	8.512.119	9.413.000		-900.881		-9,57%
Roma - Via Della Grande Muraglia, 310	13.267.551	224.747	13.492.298	10.046.948	10.331.409		-284.461		-2,75%
Roma - Via Della Grande Muraglia, 332	17.624.326	283.867	17.908.193	14.173.081	14.640.601		-467.520		-3,19%
Roma - Via Di Tor Firenze, 56-58	9.805.113	244.579	10.049.692	7.302.910	7.621.212		-318.302		-4,18%
Roma - Via Di Valcannuta, 195	8.655.164	7.483	8.662.647	7.430.111	7.287.560		142.551		1,96%
Roma - Via Diego Fabbri, 42	13.031.263	398.233	13.429.496	8.988.061	9.800.484		-812.423		-8,29%
Roma - Via E. Glori, 48	10.633.453	795.349	11.428.802	7.370.035	7.463.000		-92.965		-1,25%
Roma - Via Eudo Giulioi, 12-16-22-28*	6.889.965	305.046	6.995.011	4.255.651	4.348.000		-92.349		-2,12%
Roma - Via Fiume Giallo, 244	11.146.767	334.055	11.480.822	8.721.295	8.748.000		-26.705		-0,31%
Roma - Via G. Caselli, 24-34*	28.646.928	1.187.395	29.834.322	22.025.067	24.607.328		-2.582.261		-10,49%
Roma - Via G. Garau, 20-26*	16.957.635	1.228.919	18.186.554	11.933.893	13.268.000		-1.334.107		-10,06%
Roma - Via Marzolo, 31*	10.957.625	303.008	11.260.633	8.013.345	8.943.000		-929.655		-10,40%
Roma - Via P.P. Vergerio, 24	2.558.378	0	2.558.378	1.859.113	2.323.000		-463.887		-19,97%
Roma - Via Pagoda Bianca, 61	11.175.915	178.318	11.354.233	8.227.095	8.656.000		-428.905		-4,96%
Roma - Via Sante Vandi, 25-39*	24.043.116	1.394.002	25.437.118	13.785.773	14.664.000		-878.227		-5,99%
Roma - Via Sicilia, 57	20.240.000	2.269.687	22.509.687	22.990.000	25.400.000		-2.410.000		-9,49%
Roma - Via Simone Martini 126	3.128.925	94.311	3.223.237	3.320.000	3.700.000		-380.000		-10,27%
Roma - Via V. Tizzani, 18	12.217.464	365.025	12.582.489	11.566.608	12.347.000		-780.392		-6,32%
Roma - Viale Delle Medaglie D'Oro, 109	3.151.185	4.257	3.155.442	2.461.794	2.585.000		-123.206		-4,77%
Roma - Viale Somalia 214	25.060.264	2.250.043	27.310.307	17.050.000	17.500.000		-450.000		-2,57%
<b>Sub total (same assets)</b>	<b>420.874.705</b>	<b>26.061.858</b>	<b>446.936.563</b>	<b>323.705.382</b>	<b>344.156.462</b>	<b>0</b>	<b>-20.451.080</b>		<b>-5,94%</b>
Cusago - Via Bareggio, 21					555.000	602.000	47.000		8,47%
Cusago - Via Bergamo n.3					272.000	291.000	19.000		6,99%
Roma - V.le della Grande Muraglia, 310					2.555.591	2.341.000	-214.591		-8,40%
Roma - V.le della Grande Muraglia, 332					2.469.399	2.244.000	-225.399		-9,13%
Roma - Via Caselli n.24-34					494.446	203.000	-291.446		-58,94%
Roma - Via Caselli, 34					408.226	560.000	151.774		37,18%
Roma - Via di Tor Firenze 56 - 58 - 59					1.110.788	1.038.000	-72.788		-6,55%
Roma - Via di Val Cannuta, 195					3.039.440	2.953.000	-86.440		-2,84%
Roma - Via Fabbri n.42					1.019.516	908.000	-111.516		-10,94%
Roma - Via Fiume Giallo 244					673.000	657.000	-16.000		-2,38%
Roma - Via Pollio, 40					1.969.132	1.872.000	-97.132		-4,93%
Roma - Via Tizzani, 18					87.000	85.500	-1.500		-1,72%
Roma - Via Val D'ala, 200					1.700.000	1.710.000	10.000		0,59%
<b>Sub Total (Assets Disinvested)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.353.538</b>	<b>15.464.500</b>	<b>-889.038</b>		<b>-5,44%</b>
<b>Total</b>	<b>420.874.705</b>	<b>26.061.858</b>	<b>446.936.563</b>	<b>323.705.382</b>	<b>360.510.000</b>	<b>15.464.500</b>	<b>-36.804.618</b>		<b>-10,21%</b>

Il valore complessivo del portafoglio immobiliare passa da Euro 360,5 milioni al 31 dicembre 2018 a Euro 323,7 milioni al 31 dicembre 2019, registrando una flessione pari a circa il 10,21%.

Si precisa che il valore del portafoglio recepisce la rettifica di valore apportata dalla SGR (in riduzione per totali Euro 52.990) rispetto al valore espresso dall'Esperto Indipendente sulla base di un'offerta vincolante accettata nel corso dell'anno per una unità immobiliare.

Si segnala che al netto della vendita di alcune unità relative agli immobili in portafoglio effettuate nel corso dell'anno 2019, il cui valore di mercato complessivo a dicembre 2018 era pari a circa Euro 16,35 milioni, il valore del portafoglio al 31 dicembre 2019 (a parità di perimetro immobiliare) registra una variazione negativa del 5,94% rispetto a dicembre 2018.

A tal riguardo si rileva, in generale, una riduzione della stima dei ricavi unitari di vendita per quanto riguarda gli immobili valutati con il metodo comparativo, specialmente per gli immobili situati nelle aree periferiche di città primarie e secondarie, in linea con le condizioni di scarsa dinamicità dei mercati locali di riferimento.

Infine, per quanto riguarda gli altri immobili valutati utilizzando il modello della

trasformazione, si rilevano, rispetto al 31 dicembre 2018, flessioni o apprezzamenti compresi tra -10,27% e +11,90%, comunque non particolarmente significativi in termini di valore, ad eccezione dell'immobile di Roma, via Sicilia, per il quale si registra una variazione negativa pari al 9,49% - in ragione della riduzione delle assunzioni di valore unitario della porzione residenziale, nonché per una diversa ponderazione delle superfici da parte del nuovo esperto indipendente - e dell'immobile di Firenze, via Zobi, che vede una variazione positiva dell'11,90%, in ragione della riduzione dei costi a finire legati alle attività di demolizione e bonifica del terreno.

Per quanto concerne la svalutazione dei crediti verso locatari, si rammenta che 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 2019 l'ammontare dei crediti verso conduttori risulta pari ad Euro 19.723.270 ed il Fondo svalutazione crediti pari ad Euro 15.736.940.

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.

In data 8 febbraio 2019 la SGR e CNPR si sono costituite in giudizio depositando le proprie controdeduzioni.

Nonostante la controversia non sia ancora definita, la SGR e CNPR hanno avviato la procedura per ottenere, considerata l'esecutività della sentenza pronunciata dalla CTP, il rimborso delle imposte versate in pendenza di giudizio tramite deposito presso la CTR del Lazio del ricorso per ottemperanza.

Si ricorda che le imposte pagate in pendenza di giudizio erano pari ad Euro 1.213.520,00.

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.

L'udienza si è tenuta in data 24 settembre 2019. Non si conoscono i dispositivi della sentenza.

## **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 2019 la liquidità del Fondo, depositata su conti correnti accesi a condizioni di mercato presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services – Milano, ammonta a Euro 5.158.535.

## **COMITATO CONSULTIVO E ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI**

Nel corso dell'anno 2019, si sono tenute le seguenti riunioni del Comitato Consultivo del Fondo:

- 15 gennaio 2019: il Comitato si è riunito per ricevere (i) un aggiornamento in merito al processo di dismissione del Portafoglio immobiliare del Fondo (ii) ricevere un' informativa in merito alla dismissione in blocco dell'asset di Via Pestalozzi 18, Milano e (iii) un' informativa in merito allo stato manutentivo degli immobili facenti parte il Portafoglio immobiliare del Fondo;
- 20 febbraio 2019: il Comitato si è riunito per ricevere (i) un' informativa circa le attività eseguite ed in corso di esecuzione sul Portafoglio immobiliare del Fondo da parte dell'Advisor e Property Manager « Gabetti Property Solutions S.p.A », (ii) rilasciare un parere - ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di Gestione del Fondo - in merito alla sottoscrizione di un contratto di locazione con opzione di acquisto in potenziale conflitto di interesse e (iii) ricevere un' informativa circa i lavori di riqualificazione attualmente in corso sull'immobile di Via Zobi 7-13, Firenze;
- 27 marzo 2019: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un' informativa in merito all'opportunità di scelta tra (a) la locazione con opzione di acquisto ovvero (b) di rent to buy sugli immobili facenti parte il Portafoglio del Fondo, (ii) rilasciare un parere - ai sensi dell'art. 9 del Regolamento di Gestione del Fondo - in merito alla sottoscrizione di un contratto di locazione con opzione di acquisto in potenziale conflitto di interesse, (iii) ricevere un' informativa in merito alle manifestazioni di interesse non vincolanti pervenute al Fondo a seguito dell'avvio del beauty contest di mercato per la vendita in blocco dell'immobile di Via Sicilia 57, Roma e (iv) tra le varie ed eventuali per rilasciare un parere in merito alla sottoscrizione di un contratto di locazione con il Condominio di Via Caselli 24-34;
- 15 aprile 2019: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un' informativa in merito al beauty contest di mercato per la vendita in blocco dell'immobile di Via Sicilia 57, Roma, (ii) rilasciare un parere in merito all'affidamento di una variante contrattuale per le opere di demolizione e ricevere un aggiornamento circa l'iter di dismissione dell'asset Viale Somalia 214, Roma, (iii) rilasciare un parere in merito alla sottoscrizione di un accordo modificativo al contratto di opzione di acquisto per la vendita in blocco dell'immobile in Via Pestalozzi 18, Milano e (iv) 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;
- 7 maggio 2019: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere (i) in merito alla sottoscrizione di un accordo modificativo al contratto di opzione di acquisto per la vendita in blocco dell'immobile sito in Via Pestalozzi 18, Milano ed ai maggiori oneri per le opere di bonifica dei terreni, (ii) in merito all'affidamento di una variante contrattuale per le opere di demolizione e ricevere un aggiornamento circa l'iter di dismissione dell'asset di Viale Somalia 214, Roma e (iii) in merito ad un'offerta non vincolante pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco dell'asset di Via Val d'Ala 200, Roma;
- 31 maggio 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per rilasciare un parere preventivo, obbligatorio e non vincolante in merito alla risoluzione del contratto preliminare di compravendita dell'immobile sito in Roma, Viale Somalia, 214;
- 25 giugno 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per rilasciare un parere in

- merito (i) all'esito della procedura di vendita dell'immobile in blocco tramite beauty contest di mercato per l'asset di Roma, Via Sicilia 5, (ii) la sottoscrizione di un accordo modificativo al contratto di opzione di acquisto per la vendita in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Milano ed ai maggiori oneri per le opere di bonifica dei terreni e per (iii) alla sottoscrizione di un contratto di locazione sull'intero asset di Via Modonesi 7, Piacenza, e all'affidamento dei lavori per la riqualificazione dell'immobile;
- 19 luglio 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per rilasciare un parere in merito (i) alla sottoscrizione di un accordo modificativo al contratto di opzione di acquisto per la vendita in blocco dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Milano ed ai maggiori oneri del contratto di appalto, (ii) alla sottoscrizione di un contratto di locazione sull'asset di Via Modonesi 7, Piacenza e (iii) alla sottoscrizione di un contratto di locazione sulle unità vacant dell'asset di Via Gandhi 4-6, Bergamo;
  - 24 luglio 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito al versamento dell'ulteriore importo pari ad Euro 1.702.000,00 alla Promissaria Acquirente dell'immobile sito in Viale Somalia 214, Roma, (ii) ricevere un'informativa in merito al processo di dismissione e valorizzazione dell'asset di Via Sicilia 57, Roma, (iii) rilasciare un parere in merito alla sottoscrizione di un contratto di locazione sull'asset di Via Modonesi 7, Piacenza e (iv) rilasciare un parere in merito alla sottoscrizione di un contratto di locazione sulle unità vacant dell'asset di Via Gandhi 4-6, Bergamo;
  - 10 settembre 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito ad un'offerta 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 un'offerta non vincolante pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco dell'asset di Via Simone Martini 126-128, Roma, (iii) ricevere un'informativa in merito a quanto previsto dal Business Plan ed eventuali suoi aggiornamenti circa le locazioni con o senza opzione d'acquisto;
  - 25 settembre 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) ricevere un'informativa in merito alla possibilità di avviare una procedura di gara per l'affidamento dell'attività di *Property Management* e *Advisory* del Fondo, (ii) rilasciare un parere in merito ad un'offerta non vincolante pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco dell'asset di Via Sicilia 57, Roma, (iii) rilasciare un parere in merito alle proposte di modifica del contratto preliminare sottoscritto in data 11 aprile 2018 con la società Klimt S.r.l. per l'acquisto in blocco dell'immobile di Via Aldobrandeschi 105, Roma, (iv) ricevere gli approfondimenti richiesti dallo stesso Comitato Consultivo durante la seduta del 10 settembre 2019 in merito alla possibilità di sottoscrivere contratti di locazione con opzione di acquisto ovvero di rent to buy sulle unità del Fondo e (v) rilasciare un parere in merito all'affidamento di un incarico per la riqualificazione dell'asset di Via Luigi Capuana 56-58, Rho (MI);
  - 30 ottobre 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) rilasciare un parere preventivo, ai sensi dell'art. 15 comma 6 del Regolamento di Gestione, in merito al rinnovo alle società Abaco Team S.p.A. e Gabetti Property Solutions Agency S.p.A delle attività di *Property Management* e *Advisory* del Fondo, (ii) rilasciare un parere preventivo in merito ad un'offerta non vincolante pervenuta al Fondo per l'acquisto in blocco dell'asset di Via Sicilia 57, Roma, (iii) ricevere un'informativa in merito all'eventuale riconsegna parziale della porzione dell'asset di Via Sicilia 57, Roma, attualmente locato al Commissariato di Castro Pretorio, (iv) ricevere gli approfondimenti richiesti dallo stesso Comitato Consultivo durante la seduta del 25 settembre 2019 in merito alla possibilità di sottoscrivere contratti di locazione con opzione di acquisto ovvero di rent to buy sulle unità del Fondo, (v) rilasciare un parere, ai sensi dell'art. 15 comma 6 del Regolamento di gestione, in merito alla nomina del nuovo Esperto Indipendente del Fondo e (vi) rilasciare un parere preventivo in merito ad una manifestazione di interesse non vincolante pervenuta al Fondo sull'immobile di Via Simone Martini 156-128, Roma;
  - 25 novembre 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) ricevere un'informativa in merito alle offerte pervenute al Fondo per l'acquisto in blocco dell'asset di

Via Sicilia 57, Roma, (ii) ricevere un' informativa in merito alle dinamiche strutturali che interessano gli asset di Via della Grande Muraglia 310-332, Roma, (iii) ricevere gli approfondimenti richiesti dallo stesso Comitato Consultivo durante la seduta del 30 ottobre 2019 in merito alla possibilità di sottoscrivere contratti di locazione con opzione di acquisto ovvero di rent to buy sulle unità del Fondo e (iv) ricevere un' informativa in merito ad un' offerta pervenuta al Fondo per l'acquisto dell'asset di Via Luigi Robecchi Brichetti, Roma;

- 19 dicembre 2019: il Comitato Consultivo del Fondo si è riunito per (i) rilasciare un parere in merito ad una manifestazione d'interesse non vincolante pervenuta al Fondo sull'immobile di Via Simone Martini 126-128, Roma, (ii) rilasciare un parere in merito alle proposte di modifica del contratto preliminare sottoscritto in data 11 aprile 2018 con la società Klimt S.r.l. relativamente all'asset di Via Aldobrandeschi 105, Roma, (iii) ricevere un' informativa in merito al processo di dismissione dell'immobile di Via Pestalozzi 18, Roma, (iv) ricevere un' informativa in merito al processo di dismissione in blocco dell'asset di Via Sicilia 57, Roma e (v) ricevere un aggiornamento in merito alle indagini strutturali in corso sugli asset di Via della Grande Muraglia 310-332, Roma.

Non si sono tenute riunioni dell'Assemblea dei Partecipanti.

## **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 è stata fissata l'udienza dinnanzi alla CTR per il giorno 23 marzo 2020.

Relativamente all'avviso n. 2013IT013175000 riferito alla rettifica dei valori dichiarati per il conferimento dei quattro asset direzionali del Fondo, si segnala che nel mese di gennaio 2020 la Commissione Tributaria ha respinto il ricorso in appello avverso la sentenza della Ctp 4083/3/2018. E' in corso la valutazione di ricorrere in Cassazione.

Con riferimento all'asset di Viale Somalia 214, Roma, e specificatamente alla condizione posta dal Comitato Consultivo del Fondo in merito all'accertamento della responsabilità della SGR, il Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 febbraio 2020 ha deliberato positivamente in merito all'indennizzo del Fondo per l'importo di Euro 1.702.000.

## **PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Si propone di approvare la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2019, chiusasi con un valore complessivo netto pari a Euro 322.904.287 (quote classe A) ed Euro 30.021 (quote classe B) ed una perdita complessiva di Euro 37.761.327.

per il Consiglio di Amministrazione  
l'Amministratore Delegato  
Dominique Jones

## Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2019

*importi in Euro*

<b>ATTIVITA'</b>	Situazione al 31.12.2019		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo
<b>A . STRUMENTI FINANZIARI</b>	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>B . IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	323.705.382	96,66 %	360.510.000	96,37 %
B1 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	323.705.382	96,66 %	360.510.000	96,37 %
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 %
<b>C . CREDITI</b>	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 %
<b>D . DEPOSITI BANCARI</b>	0	0,00 %	0	0,00 %
D1 . A VISTA	0	0,00 %	0	0,00 %
D2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
<b>E . ALTRI BENI</b>	0	0,00 %	0	0,00 %
E1 . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
<b>F . POSIZIONE NETTA LIQUIDITA</b>	5.158.535	1,54 %	8.319.769	2,22 %
F1 . LIQUIDITA' DISPONIBILE	5.158.535	1,54 %	8.319.769	2,22 %
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 %
<b>G . ALTRE ATTIVITA'</b>	6.019.505	1,80 %	5.254.868	1,40 %
G1 . CREDITI PER P.C.T .ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00 %	0	0,00 %
G2 . RATEI E RISCONTI ATTIVI	154.275	0,05 %	270.018	0,07 %
G3 . RISPARMIO DI IMPOSTA	45.358	0,01 %	119.537	0,03 %
G4 . ALTRE	5.819.872	1,74 %	4.865.313	1,30 %
<b>TOTALE ATTIVITA'</b>	334.883.422	100,00 %	374.084.637	100,00 %

## Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2019

*importi in Euro*

<b>PASSIVITA' E NETTO</b>	Situazione al 31.12.2019	Situazione a fine esercizio precedente
<b>H . FINANZIAMENTI RICEVUTI</b>	0	0
H1 . FINANZIAMENTI IPOTECARI	0	0
H2 . PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3 . ALTRI	0	0
<b>I . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	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
<b>L . DEBITI VERSO PARTECIPANTI</b>	0	0
L1 . PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2 . ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
<b>M . ALTRE PASSIVITA'</b>	11.949.114	13.389.002
M1 . PROVVISORIE ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2 . DEBITI DI IMPOSTA	1.611.473	149.819
M3 . RATEI E RISCOINTI PASSIVI	9.235	12.289
M4 . ALTRE	10.328.406	13.226.894
<b>TOTALE PASSIVITA'</b>	11.949.114	13.389.002
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE A)</b>	322.904.287	360.662.104
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	10.756.000	10.756.000
Valore unitario delle quote (CLASSE A)	30.020,852	33.531,248
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE A)	0,00	15.381.080,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE A)	0,00	1.430,00
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
<b>VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE B)</b>	30.021	0,00
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1,000	1,000
Valore unitario delle quote (CLASSE B)	30.020,852	33.531,000
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE B)	0,00	1.430,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE B)	0,00	1.430,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE B)	0,00	0,00
<b>IMPEGNI</b>		
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 31.12.2019

*importi in Euro*

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Relazione al 31.12.2019		Relazione esercizio precedente	
<b>A . STRUMENTI FINANZIARI</b>	0		0	
Strumenti finanziari non quotati	0		0	
<b>A1 . PARTECIPAZIONI</b>	0		0	
A1.1 . DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A1.2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A1.3 . PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
<b>A2 . ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI</b>	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	
<b>A3 . STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI</b>	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	
<b>A4 . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI</b>	0		0	
A4.1 . DI COPERTURA	0		0	
A4.2 . NON DI COPERTURA	0		0	
<b>Risultato gestione strumenti finanziari</b>		0		0
<b>B . IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI</b>	-33.645.895		-16.032.805	
B1 . CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.781.284		6.335.881	
B2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-891.434		-2.215.236	
<b>B3 . PLUS/MINUSVALENZE</b>	-26.479.979		-9.152.945	
B3.1 .PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-26.479.979		-9.152.945	
B3.2 .PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4 . ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-8.238.944		-8.037.492	
B5 . AMMORTAMENTI	0		0	
B6 . ICI/IMU	-2.816.822		-2.963.013	
<b>Risultato gestione beni immobili</b>		-33.645.895		-16.032.805
<b>C . CREDITI</b>	0		0	
C1 . INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2 . INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
<b>Risultato gestione crediti</b>		0		0
<b>D . DEPOSITI BANCARI</b>	0		0	
D1 . INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
<b>E . ALTRI BENI</b>	0		0	
E1 . PROVENTI	0		0	
E2 . UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3 . PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
<b>Risultato gestione investimenti</b>		0		0

## Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2019

*importi in Euro*

<b>CONTO ECONOMICO</b>	Relazione al 31.12.2019		Relazione esercizio precedente	
<b>F . RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI</b>	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	
<b>G . ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE</b>	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		-33.645.895		-16.032.805
<b>H . ONERI FINANZIARI</b>	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		-33.645.895		-16.032.805
<b>I . ONERI DI GESTIONE</b>	-2.694.825		-2.669.205	
I1 . PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-868.459		-925.001	
I2 . COSTO PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA	0		0	
I3 . COMMISSIONI DEPOSITARIO	-80.382		-90.129	
I4 . ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-59.425		-54.325	
I5 . SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	0		0	
I6 . ALTRI ONERI DI GESTIONE	-1.686.559		-1.599.750	
<b>L . ALTRI RICAVI ED ONERI</b>	529.804		-2.924.403	
L1 . INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	0		0	
L2 . ALTRI RICAVI	3.379.806		6.694	
L3 . ALTRI ONERI	-2.850.002		-2.931.097	
Risultato della gestione prima delle imposte		-35.810.916		-21.626.413
<b>M . IMPOSTE</b>	-1.950.411		-2.103.856	
M1 . IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2 . RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3 . ALTRE IMPOSTE	-1.950.411		-2.103.856	
<b>Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)</b>		-37.757.817		-23.728.063
<b>Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)</b>		-3.510		-2.206

# FONDO "SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2019

## NOTA INTEGRATIVA

<b>PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA .....</b>	<b>36</b>
<b>PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....</b>	<b>37</b>
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE.....	37
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ.....	39
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ.....	56
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO .....	57
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI.....	57
<b>PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO .....</b>	<b>60</b>
SEZIONE II – BENI IMMOBILI.....	60
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE.....	60
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI.....	61
SEZIONE IX – IMPOSTE .....	61
<b>PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI .....</b>	<b>61</b>

## **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
31 dicembre 2019	€ 30.020,852			€ 30.020,852
Totale		€ 0,00	€ 1.861,00	

Il valore delle quote A e B del fondo, che alla fine dell'esercizio 2018 era pari a Euro 33.531,248 è passato a Euro 31.800,576 al 30 giugno 2019, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2019 a Euro 30.020,852.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno del richiamo degli impegni al 31 dicembre 2019 risulta pari al -5,69%.

**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 dalla 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	€ 59.694.233,86	€ 2.345.291,78	€ 0,00	€ 2.345.291,78	5,038%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 34.384.545,94	€ 1.953.117,34	€ 0,00	€ 1.953.117,34	45,29%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 453.348,21	€ 14.248,48	€ 0,00	€ 14.248,48	0,33%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
Oltre 9 anni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0,00%
A) Totale beni immobili locati	€ 94.532.128,01	€ 4.312.657,60	€ 0,00	€ 4.312.657,60	10,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 229.173.253,99	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie Lorda	Redditività dei Beni Locati				Costo Storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
1	via Borgo Palazzo, 129-131	Residenziale	1982	7.823	€ 45,56	Locazione	31/03/2022	Privato	€ 9.147.651,00		
2	via Gandhi, 4-8	Residenziale	1982	7.365	€ 46,67	Locazione	31/10/2020	Privato	€ 10.690.468,00		
3	via Galanti, 20	Residenziale	1978	2.405	€ 36,12	Locazione	31/01/2024	Privato	€ 2.481.410,00		
4	via S. Angelo, 6-12	Residenziale	1978	4.075	€ 45,65	Locazione	30/04/2026	Privato	€ 4.973.276,00		
5	via Bareggio, 21	Residenziale	1994	2.749	€ 70,82	Locazione	31/03/2022	Privato	€ 5.216.491,10		
6	via Bergamo, 3	Residenziale	1992	6.880	€ 71,24	Locazione	30/11/2022	Privato	€ 12.230.434,00		
7	via Cusago di Sotto, 4	Residenziale	1994	4.975	€ 196,53	Locazione	05/10/2023	Privato	€ 10.548.916,00		
8	via A. Zobi, 7-13	Residenziale	1963	6.918	€ 113,47	Locazione	30/06/2026	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	€ 46,56	Locazione	28/02/2022	Privato	€ 1.828.760,00		
11	viale A. Moro, 28	Residenziale	1983	743	€ 61,34	Locazione	28/02/2022	Privato	€ 656.459,00		
12	via Cicerone, 22-24	Residenziale	1963	1.664	€ 65,43	Locazione	30/11/2022	Privato	€ 2.354.122,00		
13	via G.A. Borelli, 2-4	Residenziale	1982	934	€ 43,03	Indenn. Occup.	30/06/2010	Privato	€ 1.123.356,00		
14	via Rep.di Montefiorino, 25-29	Residenziale		17.624	€ 66,09	Locazione	31/07/2023	Privato	€ 11.970.132,00		
15	via Rep.di Montefiorino, 35-39	Residenziale	1977			Locazione		Privato	€ 12.108.832,00		
16	via Sacco, 79	Residenziale	1977	1.810	€ 56,75	Locazione	30/06/2020	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	€ 72,66	Locazione	30/11/2022	Privato	€ 4.574.300,00		
20	via A. Pollio, 40	Residenziale	1984	8.006	€ 54,22	Locazione	28/02/2024	Privato	€ 18.741.151,08		
21	via Colleverde, 26-34*	Residenziale	1968	6.743	€ 62,07	Locazione	30/11/2023	Privato	€ 14.793.384,00		
22	via della Grande Muraglia, 310	Residenziale	1986	5.737	€ 71,38	Locazione	31/05/2025	Privato	€ 13.267.550,85		
23	via della Grande Muraglia, 332	Residenziale	1991	7.540	€ 81,86	Locazione	30/09/2024	Privato	€ 17.624.326,09		
24	via di Tor Fiorenza, 56-58	Residenziale	1942	2.782	€ 169,45	Locazione	31/10/2027	Privato	€ 9.805.112,52		
25	via Diego Fabbri, 42	Residenziale	1989	4.702	€ 87,90	Indenn. Occup.	31/03/2015	Privato	€ 13.031.263,99		
26	via E. Glori, 48	Residenziale	1989	3.907	€ 104,00	Locazione	31/01/2024	Privato	€ 10.633.453,00		
27	via Eudo Giulioi, 12-16-22-28*	Residenziale	1987	2.514	€ 54,99	Locazione	30/11/2023	Privato	€ 6.689.965,00		
28	via Fiume Giallo, 244	Residenziale	1982	3.185	€ 100,35	Locazione	30/11/2023	Privato	€ 11.146.767,34		
29	via G. Caselli, 24-34*	Residenziale	1966	10.236	€ 68,49	Locazione	28/02/2026	Privato	€ 28.646.927,55		
30	via G. Garau, 20-26*	Residenziale	1969	7.464	€ 52,59	Locazione	31/12/2023	Privato	€ 16.957.635,00		

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Redditività dei Beni Locati						Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo Contratto	Scadenza Contratto	Locatario			
31	via Marzolo, 31*	Residenziale	1964	3.955	€ 65,88	Locazione	31/08/2023	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	4.801	€ 61,39	Locazione	30/04/2022	Privato	€ 11.175.915,00		
34	via Sante Vandi, 25-39*	Residenziale	1986	9.177	€ 33,74	Locazione	30/06/2023	Privato	€ 24.043.116,00		
35	via V. Tizzani, 18	Residenziale	1964	4.492	€ 91,03	Locazione	31/10/2024	Privato	€ 12.217.463,74		
36	via di Valcannuta, 195	Residenziale	1993	2.890	€ 123,22	Locazione	31/05/2027	Privato	€ 8.655.164,29		
37	viale delle Medaglie d'Oro, 109	Residenziale	ANTE 1967 (Abitabilità 1931)	1.046	€ 53,62	Locazione	30/11/2021	Privato	€ 3.151.185,00		
38	viale Somalia 214	Residenziale	1953	8.320		Sfitto		Nessuno	€ 25.060.264,00		
39	via Pestalozzi 18	Residenziale	1982	11.431		Sfitto		Nessuno	€ 11.199.733,22		
40	via degli Aldobrandeschi 105	Residenziale		2.478		Sfitto		Nessuno	€ 2.218.947,14		
41	via Luigi Robecchi Bricchetti 13	Residenziale		1.093		Sfitto		Nessuno	€ 3.002.928,47		
42	via Simone Martini 126	Residenziale		2.227		Sfitto		Nessuno	€ 3.128.925,47		
43	via Sicilia 57	Misto		8.686	€ 46,82	Locazione	30/01/2026	Privato/Pubblico	€ 20.240.000,00		
									<b>€ 420.874.705,85</b>		

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 01/01/2012 FINO AL 31/12/2019										
Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto			Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto			Data	Ricavo di vendita			
Cusago (MI), Via Bergamo 3	25	01/01/2012	€ 33.578,56	€ 34.000,00	14/03/2013	€ 28.000,00	€ 316,14	€ 459,90	-€ 5722,32	
Cusago (MI), Via Bergamo 3	112	01/01/2012	€ 264.103,00	€ 278.000,00	14/03/2013	€ 302.400,00	€ 21.517,84	€ 6.388,86	€ 53.505,98	
Roma, Via della Grande Muraglia 310	111	01/01/2012	€ 433.005,00	€ 415.000,00	28/03/2013	€ 436.800,00	€ 17.476,45	€ 8.474,20	€ 12.797,25	
Roma, Via della Grande Muraglia 310	1	01/01/2012	€ 3.800,00	€ 4.000,00	28/03/2013	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 77,75	€ 22,25	
Roma, Via della Grande Muraglia 310	16	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 27.000,00	28/03/2013	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 468,61	-€ 4.968,61	
Roma, Via di Tor Fiorenza 56	57	01/01/2012	€ 296.656,78	€ 328.000,00	28/03/2013	€ 345.600,00	€ 14.010,10	€ 2.893,37	€ 60.093,95	
Cusago (MI), Via Cusago di Sotto 4	69	01/01/2012	€ 267.953,00	€ 289.000,00	15/05/2013	€ 187.200,00	€ 23.173,00	€ 2.991,79	-€ 60.571,79	
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	€ 627,34	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 289.404,00	€ 258.000,00	15/05/2013	€ 293.600,00	€ 16.228,12	€ 6983,66	€ 14.440,46	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 373.324,68	€ 322.000,00	19/06/2013	€ 352.800,00	€ 27.382,64	€ 8689,23	-€ 1.831,27	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	18	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 27.000,00	19/06/2013	€ 24.000,00	€ 213,59	€ 354,17	-€ 1.790,58	
Cusago (MI), Via Bergamo 3	31	01/01/2012	€ 36.100,00	€ 38.000,00	19/06/2013	€ 36.000,00	€ 0,00	€ 210,17	-€ 3101,77	
Cusago (MI), Via Bergamo 3	140	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 346.000,00	19/06/2013	€ 354.400,00	€ 24.924,62	€ 3.227,76	€ 46.448,86	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	24	01/01/2012	€ 76.951,00	€ 30.000,00	19/06/2013	€ 34.000,00	€ 0,00	€ 410,82	-€ 4361,82	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	62	01/01/2012	€ 251.585,90	€ 229.200,00	19/06/2013	€ 219.200,00	€ 8.222,08	€ 4.870,12	-€ 29.033,94	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	44	01/01/2012	€ 62.701,00	€ 58.000,00	19/07/2013	€ 58.000,00	€ 0,00	€ 315,29	-€ 5016,29	
Cusago (MI), Via Bareggio 21	113	01/01/2012	€ 272.203,00	€ 293.600,00	19/07/2013	€ 293.600,00	€ 20.066,06	€ 2794,30	€ 38.668,76	
Cusago (MI), Via Bergamo 3	60	01/01/2012	€ 196.653,00	€ 282.000,00	06/08/2013	€ 212.000,00	€ 14.739,97	€ 1.804,98	€ 28.281,99	
Cusago (MI), Via Bergamo 3	18	01/01/2012	€ 120.900,23	€ 124.000,00	27/09/2013	€ 124.000,00	€ 0,00	€ 140,34	€ 2959,43	
Cusago (MI), Via Bergamo 3	61	01/01/2012	€ 153.451,58	€ 157.600,00	27/09/2013	€ 157.600,00	€ 13.960,40	€ 1.694,68	€ 16.414,13	
Roma, Via della Grande Muraglia 332	110	01/01/2012	€ 425.905,00	€ 409.000,00	15/10/2013	€ 420.000,00	€ 15.875,33	€ 5.496,74	€ 4.473,59	
Roma, Via della Grande Muraglia 332	18	01/01/2012	€ 41.450,00	€ 28.200,00	15/10/2013	€ 28.000,00	€ 0,00	€ 317,5	-€ 13.767,15	
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	€ 420.442,00	€ 302.200,00	11/11/2013	€ 287.200,00	€ 16.138,49	€ 4.315,48	-€ 121.418,99	
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	€ 3.138,85	€ 42.464,79	
Messina, Via Borelli is237	24	01/01/2012	€ 10.000,00	€ 11.300,00	20/11/2013	€ 9.600,00	€ 0,00	€ 321,07	-€ 721,07	
Messina, Via Borelli is237	108	01/01/2012	€ 147.000,00	€ 176.200,00	20/11/2013	€ 168.800,00	€ 13.859,07	€ 3.194,7	€ 32.459,60	

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto			Realizzo			Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto	Ultima valutazione	Data	Ricavo di vendita				
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 272.987,93	€ 299.000,00	04/12/2013	€ 282400,00	€ 16.066,89	€ 3.843,19	€ 21.635,77	
Roma - V. A. Pollio 40	77	01/01/2012	€ 285.863,99	€ 263.600,00	11/12/2013	€ 259200,00	€ 14.160,29	€ 3.811,60	-€ 16.315,30	
Roma - V. A. Pollio 40	83	01/01/2012	€ 266.243,82	€ 279.700,00	11/12/2013	€ 260800,00	€ 15.360,36	€ 4.442,93	€ 5.473,61	
Messina, Via Borelli is237	56	01/01/2012	€ 169.351,00	€ 188.300,00	12/12/2013	€ 189000,00	€ 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	€ 3.107,79	€ 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	€ 66.000,00	€ 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	-€ 5.523,94	
Roma - V. A. Pollio 40	73	01/01/2012	€ 236.661,51	€ 237.600,00	19/12/2013	€ 236.800,00	€ 16.104,84	€ 4.552,90	€ 11.690,43	
Roma - V. A. Pollio 40	93	01/01/2012	€ 279.000,00	€ 265.700,00	28/03/2014	€ 268800,00	€ 19.255,17	€ 4.951,07	€ 4.104,10	
Roma - V. A. Pollio 40	79	01/01/2012	€ 333.703,00	€ 227.200,00	23/01/2014	€ 227200,00	€ 8.384,89	€ 4.454,09	-€ 102.572,20	
Roma - V. A. Pollio 40	78	01/01/2012	€ 233.000,00	€ 216.000,00	18/02/2014	€ 216000,00	€ 14.737,85	€ 3.261,79	-€ 5.523,94	
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 255.000,00	€ 253.600,00	21/02/2014	€ 253600,00	€ 17.846,57	€ 3.975,04	€ 12.471,53	
Roma - V. A. Pollio 40	86	01/01/2012	€ 316.671,12	€ 356.800,00	21/02/2014	€ 256800,00	€ 16.913,52	€ 3.812,35	-€ 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	€ 348.903,00	€ 222.400,00	13/01/2014	€ 208100,00	€ 13.774,89	€ 2.548,82	-€ 129.576,93	
Roma - V. Marzolo	86	01/01/2012	€ 248.903,00	€ 313.600,00	20/01/2014	€ 213600,00	€ 12.853,81	€ 2.815,61	-€ 25.264,80	
Messina - V. Borelli is237	12	01/01/2012	€ 10.000,00	€ 7.200,00	16/01/2014	€ 7.200,00	€ 704,56	€ 412,71	-€ 2.508,14	
Messina - V. Borelli is237	40	01/01/2012	€ 9.500,00	€ 19.200,00	16/01/2014	€ 19.200,00	€ 1.475,25	€ 921,67	€ 10.253,58	
Messina - V. Borelli is237	135	01/06/2012	€ 81.000,00	€ 73.000,00	10/04/2014	€ 73.000,00	€ 9.872,82	€ 1.904,27	-€ 31,45	
Messina - V. Borelli is237	126	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 164.800,00	16/01/2014	€ 164.800,00	€ 14.847,67	€ 2.674,49	€ 45.872,18	
Messina - V. Borelli is237	115	01/01/2012	€ 105.901,00	€ 193.600,00	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	€ 2.087,76	€ 56.678,44	
Messina - V. Borelli is237	58	01/01/2012	€ 69.000,00	€ 77.600,00	25/02/2014	€ 77.600,00	€ 10.152,87	€ 1.829,05	€ 16.923,82	
Roma - V. Sante Vandì 25-39	16	01/01/2012	€ 15.200,00	€ 6.400,00	13/01/2014	€ 6.400,00	€ 586,33	€ 117,52	-€ 8.311,18	
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	€ 8595,52	
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	
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	€ 2.701,98	€ 27.769,49	

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	107,47	01/01/2012	€ 379.054,00	€308.000,00	07/07/2014	€ 308.000,00	€ 8.918,45	€ 5.94226	-€ 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	€ 3.20000	€ 607,72	€ 64,68	€ 893,05
Roma_V. E. Glori 48	11,9	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 14.000,00	23/07/2014	€ 16000,00	€ 1.443,35	€ 226,38	-€ 3.683,03
Roma_V. Caselli 34	55,56	01/01/2012	€ 272.902,00	€ 272.300,00	25/07/2014	€294.300,00	€ 15.070,93	€ 3.237,77	€ 33.231,16
Roma_V. Sante Vandi 25-39	83	01/01/2012	€ 210.902,00	€235.000,00	30/07/2014	€ 204.800,00	€ 24.542,74	€ 3.04467	€ 15.396,07
Roma_V. Sante Vandi 25-39	19,25	01/01/2012	€ 17.642,45	€ 8.000,00	30/07/2014	€ 8.000,00	€ 1.022,61	€ 168,75	-€ 788,58
Roma - V. A. Pollio 40	89,17	01/01/2012	€ 245.103,00	€ 327.300,00	10/09/2014	€259.200,00	€ 20.428,26	€ 6.177,76	€ 28.347,50
Roma_V. D. Fabbri 42	104,65	01/01/2012	€ 326.804,00	€ 284.800,00	10/09/2014	€ 284.800,00	€ 35.904,00	€ 4.722,7	-€ 10.822,76
Roma_V. D. Fabbri 42	3,93	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 2.400,00	10/09/2014	€ 2.40000	€ 384,00	€ 65,67	-€ 131,67
Roma_V. D. Fabbri 42	13,04	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 17.600,00	10/09/2014	€ 17600,00	€ 2.112,00	€ 233,89	-€ 1.421,89
Roma_V. D. Fabbri 42	124,5	01/01/2012	€ 409.664,16	€ 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	€ 3.20000	€ 367,65	€ 80,50	€ 637,14
Roma_V. D. Fabbri 42	13,4	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 18.300,00	30/09/2014	€ 17600,00	€ 2.022,05	€ 241,30	-€ 1.519,25
L'Aquila_V. Aldo Moro 26/B	14,3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 9.600,00	08/10/2014	€ 9.600,00	€ 1.216,10	€ 22,78	-€ 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	€ 1255,83	-€ 1.125,79
Roma_V. Caselli 34	126	01/01/2012	€ 424.655,00	€ 364.500,00	10/10/2014	€ 34.800,00	€ 34.457,00	€ 3.500,00	-€ 48.898,00
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 364.000,00	15/10/2014	€ 356.800,00	€ 46.931,33	€ 7.829,83	-€ 26.853,50
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,3	01/01/2012	€ 950,00	€ 1.300,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 315,68	€ 76,19	€ 1.689,00
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.894,09	€ 377,3	-€ 5.933,24
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,85	01/01/2012	€ 343.836,00	€ 396.900,00	15/10/2014	€ 289.600,00	€ 34.630,02	€ 6625,23	-€ 26.231,22
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 4.000,00	€ 3.500,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 6.625,23	-€ 8.22523
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.721,93	€ 404,0	-€ 8.032,07
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 418.955,00	€ 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	-€ 7295,24
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	€ 447,5	-€ 6.288,62
Roma_Via Di Val Cannuta 195	91,84	01/01/2012	€ 320.154,00	€ 300.000,00	24/10/2014	€ 300.800,00	€ 35.435,75	€ 6153,11	€ 9.928,63
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 3.200,00	€ 376,98	€ 259,23	-€ 932,26
Roma_Via Di Val Cannuta 195	18,97	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 17.100,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.261,86	€ 424,0	-€ 6.512,35
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 296.900,00	24/10/2014	€ 284.000,00	€ 33.860,60	€ 7357,02	-€ 22.000,42
Roma_Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.289,17	€ 420,78	-€ 6.481,61

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	-€ 4.92,61
Latina (LT)_V. Cicerone 14	109,06	01/01/2012	€ 252.002,00	€ 234.800,00	28/10/2014	€ 133.600,00	€ 14.928,98	€ 2751,75	-€ 106.224,77
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	104,83	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 293.600,00	20/11/2014	€ 293.600,00	€ 33.110,82	€ 7.892,2	-€ 10.835,50
Roma_V. D. Fabbri 42	5,27	01/01/2012	€ 5.000,00	€ 3.200,00	20/11/2014	€ 3.200,00	€ 360,88	€ 93,26	-€ 1.532,38
Roma_V. D. Fabbri 42	11,96	01/01/2012	€ 8.550,00	€ 9.600,00	20/11/2014	€ 9.600,00	€ 1.082,64	€ 176,16	€ 1.956,48
Roma_V. D. Fabbri 42	12,59	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 16.000,00	20/11/2014	€ 16000,00	€ 1.804,40	€ 279,86	-€ 3.375,46
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	18,09	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 12.000,00	24/11/2014	€ 12.000,00	€ 2.288,68	€ 29,83	-€ 14.241,15
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	96,51	01/01/2012	€ 240.000,00	€ 123.200,00	24/11/2014	€ 123.200,00	€ 23.497,13	€ 2.461,13	-€ 95.708,00
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	35,64	01/01/2012	€ 22.000,00	€ 21.600,00	24/11/2014	€ 21.600,00	€ 2.602,94	€ 67,60	€ 2135,34
L'Aquila_V. Aldo Moro 28	100,36	01/01/2012	€ 127.901,00	€ 121.600,00	24/11/2014	€ 121.600,00	€ 14.653,61	€ 1.04,61	€ 7.248,00
Latina (LT)_V. Cicerone 14	102,94	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 126.200,00	03/12/2014	€ 124.000,00	€ 14.075,93	€ 2360,57	€ 814,36
Latina (LT)_V. Cicerone 14	91,53	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 128.100,00	03/12/2014	€ 132.800,00	€ 14.795,46	€ 2360,57	€ 10.333,89
Roma_Via Di Val Cannuta 195	114,49	01/01/2012	€ 420.155,00	€ 459.900,00	12/12/2014	€ 336.000,00	€ 39.665,41	€ 3.270,40	-€ 52.759,99
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17,98	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.400,00	12/12/2014	€ 19.200,00	€ 2.266,60	€ 399,0	-€ 4.582,43
Roma_Via Di Val Cannuta 195	73,16	01/01/2012	€ 260.303,00	€ 329.700,00	12/12/2014	€ 225.600,00	€ 29.996,13	€ 5032,87	-€ 9.739,74
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,81	€ 16.300,00	12/12/2014	€ 14.400,00	€ 1.914,65	€ 332,8	-€ 5.868,71
Roma_Via Di Val Cannuta 195	3,83	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	12/12/2014	€ 3.200,00	€ 425,48	€ 199,54	-€ 474,06
Roma_Via Di Val Cannuta 195	121,8	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 381.700,00	12/12/2014	€ 425.400,00	€ 24.221,44	€ 8149,25	€ 18.717,19
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,02	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	12/12/2014	€ 3.200,00	€ 182,20	€ 199,54	-€ 417,34
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 56.300,00	12/12/2014	€ 14.400,00	€ 819,91	€ 332,54	€ 8.862,63
Roma_Via Di Val Cannuta 195	13,66	01/01/2012	€ 6.650,00	€ 5.800,00	12/12/2014	€ 7.200,00	€ 409,95	€ 288,18	€ 67,78
Firenze -Via Antonio Zobi 11	68,09	01/01/2012	€ 167.202,00	€ 154.700,00	23/12/2014	€ 164.800,00	€ 25.727,02	€ 2.262,45	€ 21.062,57
Roma_Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 359.365,00	€ 310.300,00	23/12/2014	€ 297.600,00	€ 29.028,24	€ 7885,77	-€ 40.622,53
Roma_Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 3.300,00	€ 3.500,00	23/12/2014	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 100,00
Roma_Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 20.400,00	23/12/2014	€ 18.000,00	€ 897,78	€ 355,83	-€ 9008,05
Roma_V. Caselli 34	84	01/01/2012	€ 284.053,13	€ 258.000,00	18/03/2015	€ 241600,00	€ 29.845,77	€ 3.319,60	-€ 15.926,96
Firenze -Via Antonio Zobi 11	130	01/01/2012	€ 355.303,92	€ 282.000,00	25/02/2015	€ 314.400,00	€ 58.278,39	€ 1291,80	€ 16.082,68

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma_V. D. Fabbri 42	101	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 348.000,00	19/01/2015	€ 20.000,00	€ 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	€ 3.38,00	€ 74.599,92
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 5.000,00	19/05/2015	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 81,20	-€ 3.681,20
Roma_Via Di Val Cannuta 195	23	01/01/2012	€ 31.350,00	€ 25.000,00	19/05/2015	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 171,39	-€ 7.51,39
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	€ 25,26	€ 0,00	€ 25,26	-€ 6.52,26
Roma_Via Di Val Cannuta 195	56	01/01/2012	€ 321.352,00	€ 309.000,00	15/06/2015	€ 298.400,00	€ 34.394,73	€ 1.84,21	€ 9.599,52
Roma_Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4.000,00	15/06/2015	€ 4.800,00	€ 0,00	€ 97,44	-€ 2.897,44
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	15/06/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 162,39	-€ 9.52,39
Roma_V. D. Fabbri 42	143	01/06/2012	€ 473.100,00	€ 424.000,00	23/04/2015	€ 437.600,00	€ 51.814,59	€ 5.508,75	€ 10.805,84
Roma_V. D. Fabbri 42	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	23/04/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 22,83	-€ 472,83
Roma_V. D. Fabbri 42	12	01/01/2012	€ 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	€ 809,31	€ 621,86
Roma_Via Di Val Cannuta 195	19	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 23.000,00	04/11/2015	€ 20.400,00	€ 0,00	€ 324,74	-€ 5.574,74
Latina (LT)_V. Cicerone 14	90,15	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 125.000,00	15/06/2015	€ 125.600,00	€ 16.678,03	€ 1214,01	€ 9.963,02
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	€ 3.57,47	€ 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	-€ 8.47,11
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	€ 344.198,73	€ 224.000,00	04/11/2015	€ 232.800,00	€ 30.655,27	€ 13.702,08	-€ 94.445,54
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	€ 5.25,20	-€ 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	€ 7.87,20	-€ 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	€ 5.82,01	€ 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	-€ 6.83,08
Roma_Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	27/11/2015	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 324,77	-€ 9.074,77

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Messina-V. Borelli is237		21/12/2011	€ 57.951,00	€ 90.000,00	16/12/2016	€ 72.000,00	€ 0,00	€ 401,30	€ 13.647,70
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 385.253,00	€ 321.000,00	12/02/2016	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 16.777,46	-€ 65.030,46
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 3.800,00	€ 5.000,00	23/03/2016	€ 4.053,00	€ 0,00	€ 655,03	-€ 402,03
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 361.358,08	€ 302.000,00	30/03/2016	€ 353.000,00	€ 7.035,71	€ 17.443,75	-€ 18.766,12
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 336.553,00	€ 199.000,00	30/05/2016	€ 184.000,00	€ 6.057,70	€ 11.459,96	-€ 157.955,26
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 516.806,00	€ 545.000,00	01/07/2016	€ 271.000,00	€ 0,00	€ 11.454,30	-€ 257.260,00
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 239.638,00	€ 238.000,00	01/07/2016	€ 231.000,00	€ 0,00	€ 13.326,32	€ 217.673,68
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 266.503,00	€ 247.000,00	26/07/2016	€ 219.000,00	€ 0,00	€ 11.090,62	-€ 31.728,62
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 266.503,00	€ 247.000,00	26/07/2016	€ 229.000,00	€ 0,00	€ 11.194,05	-€ 48.697,05
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 334.154,00	€ 260.000,00	14/09/2016	€ 242.000,00	€ 0,00	€ 11.694,58	-€ 103.848,58
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 296.063,00	€ 236.000,00	14/09/2016	€ 216.000,00	€ 10.743,16	€ 13.440,97	-€ 81.860,81
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 254.703,00	€ 250.000,00	05/10/2016	€ 230.500,00	€ 0,00	€ 11.320,59	-€ 35.523,59
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 247.491,00	€ 190.000,00	25/10/2016	€ 193.000,00	€ 9.437,42	€ 11.090,62	-€ 56.144,20
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	€ 348.154,00	€ 311.000,00	22/07/2016	€ 279.000,00	€ 10.903,74	€ 909,75	-€ 58.260,01
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	€ 341.000,00	€ 15.003,64	€ 1.141,71	-€ 128.593,07
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 331.554,00	€ 248.000,00	28/10/2016	€ 224.000,00	€ 1.149,70	€ 731,63	-€ 107.135,93
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 230.382,00	€ 134.000,00	17/05/2016	€ 126.000,00	€ 7.686,06	€ 3.254,14	-€ 99.950,08
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012						€ 441,83	
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 238.504,00	€ 143.100,00	19/09/2016	€ 9.000,00	€ 7.804,28	€ 615,44	
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012				€ 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	-€ 322.175,00
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 342.252,00	€ 252.000,00	19/09/2016	€ 5.400,00	€ 0,00	€ 441,83	€ 4.958,17
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016		€ 0,00	€ 3.251,57	€ 227.748,43
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 231.000,00		€ 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	€ 3257,44	-€ 97.607,25
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 235.000,00	€ 13.280,18	€ 1.024,30	-€ 106.48,12
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 353.404,00	€ 277.000,00	19/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 38,07	€ 1.961,93
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 15.300,00	€ 0,00	€ 125,92	€ 15.174,08
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 246.300,00	€ 0,00	€ 3.824,30	-€ 113.778,30
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 356.254,00	€ 355.000,00	27/09/2016	€ 14.000,00	€ 10.460,09	€ 119,05	€ 24.341,04
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 35,74	€ 1.964,26
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 36,91	€ 2.663,09
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 13.500,00	€ 17.466,89	€ 115,56	-€ 368.15267
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 399.004,00	€ 316.000,00	10/11/2016	€ 273.000,00	€ 0,00	€ 1.603,89	€ 271.396,11
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 5.500,00	€ 0,00	€ 60,64	€ 5.439,36
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			26/04/2016	€ 2.000,00	€ 9.779,84	€ 23,41	-€ 435.648,57
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 447.405,00	€ 372.000,00	26/04/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 162,79	€ 26.837,21
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			26/04/2016	€ 344.000,00	€ 0,00	€ 882,57	€ 343.117,43

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	-€ 583.944,28
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 607.206,00	€ 619.000,00	01/07/2016	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 99,72	€ 8.900,28
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 524.700,00	€ 0,00	€ 1.312,50	€ 523.387,50
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 21,95	€ 2.678,05
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			07/11/2016	€ 6.500,00	€ 23.182,54	€ 99,29	-€ 432.570,75
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 462.154,00	€ 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	€ 364.5486
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 2.000,00	€ 1.027,08	€ 25,86	-€ 470.803,78
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 473.805,00	€ 367.000,00	15/11/2016	€ 20.000,00	€ 0,00	€ 126,28	€ 19.873,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 93,28	€ 8.906,72
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			15/11/2016	€ 319.000,00	€ 11.111,97	€ 882,57	€ 329.22940
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011			20/10/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 205,43	-€ 445.810,43
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 472.605,00	€ 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	-€ 484.347,29
Roma-V. della Grande Muraglia 332		21/12/2011	€ 511.605,00	€ 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	€ 578.106,00	€ 482.000,00	13/09/2016	€ 435.000,00	€ 10.991,73	€ 1623,87	-€ 133.738,14
Roma-V. delle Medaglie D'Oro 109		21/12/2011	€ 284.053,00	€ 234.000,00	27/10/2016	€ 230.000,00	€ 10.207,80	€ 80,08	-€ 44.685,28
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 412.704,00	€ 262.000,00	17/05/2016	€ 270.000,00	€ 1.510,42	€ 500,03	-€ 141.693,61
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 355.454,00	€ 254.000,00	18/07/2016	€ 194.400,00	€ 1.006,69	€ 432,52	-€ 160.47983
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			18/07/2016	€ 34.200,00	€ 1.922,16	€ 163,08	€ 35.959,08
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 377.396,80	€ 293.000,00	27/07/2016	€ 204.300,00	€ 15.444,77	€ 432,52	-€ 158.08455
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			27/07/2016	€ 59.500,00	€ 0,00	€ 279,19	€ 59.220,81
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 360.854,00	€ 331.000,00	06/10/2016	€ 204.900,00	€ 0,00	€ 523,42	-€ 156.477,42
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	€ 447.205,00	€ 318.000,00	23/11/2016		€ 0,00	€ 599,15	-€ 94.804,15
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	€ 417.054,00	€ 246.000,00	30/11/2016	€ 177.500,00	€ 0,00	€ 456,99	-€ 240.010,99
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 391.006,81	€ 287.000,00	30/11/2016	€ 258.300,00	€ 13.520,31	€ 563,30	-€ 119.749,80
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 403.654,00	€ 370.000,00	12/12/2016	€ 345.000,00	€ 0,00	€ 563,30	-€ 59.217,30
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011			30/11/2016	€ 12.000,00	€ 15.157,92	€ 83,77	-€ 453.930,81
Roma-V. E. Glori 48		21/12/2011	€ 481.005,00	€ 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. 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	€ 273.860,00	€ 201.000,00	13/04/2017	€ 201.000,00	€ 2.936,91	€ 742,49	-€ 70.665,58
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 340.654,00	€ 309.000,00	13/04/2017	€ 309.000,00		€ 473,14	-€ 32.127,14
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 329.317,00	€ 271.000,00	27/06/2017	€ 271.000,00	€ 1.823,83	€ 731,43	-€ 57.224,60
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	€ 278.329,00	€ 196.000,00	26/07/2017	€ 180.000,00	€ 4.346,28	€ 973,00	-€ 94.955,72
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	€ 658.857,00	€ 611.000,00	07/09/2017	€ 490.000,00		€ 4.420,51	-€ 173.277,51
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	€ 279.703,00	€ 245.000,00	03/10/2017	€ 223.000,00		€ 1.168,39	-€ 57.871,39
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	€ 296.553,00	€ 268.000,00	10/10/2017	€ 283.000,00		€ 1.122,03	-€ 14.675,03
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	€ 462.855,00	€ 387.000,00	30/10/2017	€ 401.000,00		€ 1.995,86	-€ 63.850,86
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	€ 460.755,00	€ 413.000,00	14/11/2017	€ 319.000,00	€ 10.979,72	€ 2.602,00	-€ 133.377,28
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	€ 436.355,00	€ 394.000,00	14/11/2017	€ 360.000,00		€ 2.360,27	-€ 78.715,27
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	€ 499.255,00	€ 491.000,00	29/11/2017	€ 480.000,00		€ 2.774,46	-€ 22.029,46
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 309.703,00	€ 263.000,00	06/12/2017	€ 240.000,00		€ 1.877,33	-€ 71.580,33
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 70.301,00	€ 59.000,00	06/12/2017	€ 54.000,00		€ 333,82	-€ 16.634,82
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 174.333,00	€ 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	€ 274.000,00		€ 1.599,39	€ 12.496,61
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 360.054,00	€ 259.000,00	20/12/2017	€ 235.000,00		€ 1.496,04	-€ 126.550,04
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	€ 444.550,00	€ 485.000,00	28/12/2017	€ 416.000,00		€ 2.384,56	-€ 30.934,56
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

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	-€ 157585,07
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 528.000,00	21/07/2016	€ 3.600,00	€ 382,31	€ 0,00	€ 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	€ 405.516,66
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	-€ 598.251,14
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	-€ 537.678,80
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 601.350,00	€ 491.000,00	22/12/2016	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 43,17	€ 3.956,83
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			22/12/2016	€ 411.000,00	€ 0,00	€ 1.138,00	€ 409.862,00
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016		€ 365,59	€ 106,59	-€ 72.445,00
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 379.704,00	€ 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	€ 403.204,00	€ 315.000,00	27/07/2016	€ 283.500,00	€ 15.008,00	€ 693,06	-€ 105.389,06
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			27/07/2016		€ 0,00	€ 33,36	-€ 33,36
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	€ 349.554,00	€ 337.000,00	11/01/2017	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12.554,00
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 444.554,00	€ 433.000,00	12/01/2017	€ 333.000,00		€ 227,01	-€ 111.781,01
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	€ 310.803,00	€ 280.000,00	30/01/2017	€ 280.000,00		€ 1.496,04	-€ 32.299,04
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 474.056,00	€ 507.000,00	16/02/2017	€ 507.000,00		€ 583,35	€ 32.360,65

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	€ 287.840,66	€ 206.000,00	19/03/2018	€ 206.000,00		€ 438,82	-€ 82.279,48
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	€ 241.668,00	€ 163.000,00	24/04/2018	€ 163.000,00	€ 3.864,92	€ 741,78	-€ 75.544,86
Roma - via Colleverde, 26-34		15/05/2012	€ 230.382,00	€ 112.000,00	29/01/2018	€ 112.000,00	€ 697,57	€ 143,22	-€ 117.827,65
Roma - via Colleverde, 26-34		15/05/2012	€ 177.982,00	€ 94.000,00	19/03/2018	€ 94.000,00	€ 1.286,61	€ 222,95	-€ 82.918,34
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	€ 470.505,00	€ 317.000,00	12/04/2018	€ 317.000,00	€ 2.856,08	€ 713,69	-€ 151.362,61
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 462.755,00	€ 407.000,00	12/04/2018	€ 407.000,00		€ 590,90	-€ 56.345,90
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	€ 314.453,00	€ 272.000,00	22/03/2018	€ 272.000,00		€ 492,95	-€ 42.945,95
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 397.106,00	€ 320.000,00	20/01/2018	€ 320.000,00			-€ 77.105,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 436.056,00	€ 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
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	€ 424.554,00	€ 419.000,00	18/05/2018	€ 419.000,00		€ 956,23	-€ 6.510,23
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	€ 440.955,00	€ 371.000,00	29/05/2018	€ 371.000,00		€ 1.032,47	-€ 70.987,47
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

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 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
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 217.202,00	€ 159.000,00	24/07/2018	€ 159.000,00		€ 1.324,28	-€ 59.526,28
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 483.155,00	€ 228.000,00	17/07/2018	€ 228.000,00	€ 5.952,47	€ 998,71	-€ 250.201,24
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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - via della Grande Muraglia, 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	€ 382.746,00	€ 295.000,00	29/11/2018	€ 295.000,00		€ 1.898,90	-€ 89.644,90
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	€ 238.744,46	€ 210.000,00	19/12/2018	€ 210.000,00		€ 1.557,86	-€ 30.302,32
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
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 261.341,67	€ 237.000,00	27/02/2019	€ 221.000,00		€ 259,64	-€ 40.60131
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 313.414,00	€ 297.000,00	27/02/2019	€ 277.000,00		€ 317,34	-€ 36.73134
Cusago (MI) - via Bergamo, 3		21/12/2011	€ 348.827,00	€ 272.000,00	06/02/2019	€ 291.000,00		€ 104,47	-€ 57.93147
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 165.541,70	€ 395.000,00	20/03/2019	€ 387.000,00		€ 676,57	€ 220.78173
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 610,00	€ 1.000,00	20/03/2019	€ 0,00		€ 7,75	-€ 617,75
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 8.134,00	€ 20.000,00	20/03/2019	€ 0,00		€ 46,52	-€ 8.180,52
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 8.688,45	€ 7.000,00	07/01/2019	€ 0,00		€ 2,93	-€ 8.691,38
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 304.072,00	€ 239.000,00	07/01/2019	€ 234.000,00		€ 159,09	-€ 70.23109
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 31.855,00	€ 25.000,00	12/02/2019	€ 24.000,00		€ 15,72	-€ 7.870,72
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 8.688,00	€ 9.000,00	12/02/2019	€ 0,00		€ 2,97	-€ 8.690,97
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 427.633,00	€ 376.000,00	12/02/2019	€ 366.000,00		€ 215,14	-€ 61.84814
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 301.849,40	€ 262.000,00	15/03/2019	€ 246.000,00		€ 374,01	-€ 56.22341
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 456.669,00	€ 329.000,00	15/03/2019	€ 309.000,00		€ 523,61	-€ 148.1261
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 221.543,17	€ 213.000,00	07/03/2019	€ 204.000,00		€ 207,72	-€ 17.75089
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 461.153,00	€ 336.000,00	16/01/2019	€ 297.000,00	€ 600,80	€ 287,36	€ 163.839,56
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 423.121,00	€ 400.000,00	21/01/2019	€ 420.000,00		€ 225,02	-€ 3.34602
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 12.361,00	€ 15.000,00	21/01/2019	€ 0,00		€ 6,71	-€ 12.367,71
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 27.574,00	€ 21.000,00	21/01/2019	€ 0,00		€ 10,98	-€ 27.584,98
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 25.672,00	€ 21.000,00	21/01/2019	€ 0,00		€ 10,37	-€ 25.682,37
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 423.120,00	€ 395.000,00	13/02/2019	€ 360.000,00		€ 225,02	-€ 63.34502
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 25.672,00	€ 21.000,00	13/02/2019	€ 0,00		€ 10,37	-€ 25.682,37
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 129.133,71	€ 311.000,00	13/02/2019	€ 292.000,00		€ 168,77	€ 162.69752
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 3.294,00	€ 5.000,00	13/02/2019	€ 0,00		€ 2,57	-€ 3.296,57

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	€ 274.114,00	€ 261.000,00	22/05/2019	€ 243.000,00		€ 793,38	-€ 31.907,35
Roma - Via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 356.377,00	€ 254.000,00	27/05/2019	€ 238.000,00		€ 623,38	-€ 119.00,35
Roma - Via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 348.057,71	€ 248.000,00	22/05/2019	€ 237.000,00	€ 3.687,10	€ 833,02	-€ 108.203,63
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 277.063,00	€ 220.132,00	24/06/2019	€ 243.000,00		€ 952,03	-€ 35.015,03
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 608.148,00	€ 498.583,00	25/06/2019	€ 437.000,00		€ 1.484,79	-€ 172632,79
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 48.267,00	€ 39.570,00	25/06/2019	€ 0,00		€ 119,80	-€ 48.386,80
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 252.921,00	€ 212.824,00	25/06/2019	€ 254.000,00		€ 830,87	€ 248,13
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 27.574,00	€ 23.202,00	25/06/2019	€ 0,00		€ 69,05	-€ 27.643,05
Roma - via G. Caselli, 24-34		21/12/2011	€ 297.771,17	€ 246.446,00	24/06/2019	€ 203.000,00	€ 4.340,10	€ 799,09	-€ 91.230,76
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 8.695,00	€ 9.000,00	23/04/2019	€ 0,00		€ 22,55	-€ 8.717,55
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 405.724,00	€ 389.000,00	23/04/2019	€ 372.000,00		€ 731,94	-€ 34.455,94
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 3.864,00	€ 1.000,00	23/04/2019	€ 0,00		€ 10,49	-€ 3.874,49
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 8.688,45	€ 9.000,00	24/04/2019	€ 0,00		€ 11,87	-€ 8.700,32
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 608.148,00	€ 540.000,00	24/04/2019	€ 522.000,00		€ 1.003,95	-€ 87.151,95
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 332.791,00	€ 313.000,00	24/04/2019	€ 291.000,00		€ 761,63	-€ 42.552,63
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 15.213,00	€ 15.000,00	24/04/2019	€ 15.000,00		€ 26,83	-€ 239,83
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 27.574,00	€ 20.000,00	24/04/2019	€ 20.000,00		€ 41,48	-€ 7.615,48
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 415.514,00	€ 313.000,00	24/04/2019	€ 309.000,00		€ 761,63	-€ 107.275,63
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 7.607,00	€ 13.000,00	24/04/2019	€ 13.000,00		€ 21,96	€ 5.371,04
Roma - Via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 316.880,42	€ 244.000,00	07/08/2019	€ 229.000,00		€ 908,75	-€ 88.789,17
Roma - Via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 289.867,70	€ 223.200,00	17/07/2019	€ 210.000,00	€ 5.049,63	€ 1.181,10	-€ 75.999,17
Roma - Via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 230.646,23	€ 177.600,00	17/07/2019	€ 206.000,00	€ 2.008,30	€ 768,00	-€ 23.405,93
Cusago (MI) - via Bareggio,21		21/12/2011	€ 35.936,75	€ 33.000,00	09/07/2019	€ 35.000,00		€ 50,37	-€ 987,12
Cusago (MI) - via Bareggio,21		21/12/2011	€ 21.017,80	€ 19.300,00	12/09/2019	€ 22.000,00		€ 37,60	€ 944,60
Cusago (MI) - via Bareggio,21		21/12/2011	€ 224.335,69	€ 206.000,00	12/09/2019	€ 224.000,00		€ 696,43	-€ 1.032,12
Cusago (MI) - via Bareggio,21		21/12/2011	€ 357.193,66	€ 328.000,00	09/07/2019	€ 321.000,00		€ 835,72	-€ 37.029,38

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 575.876,67	€ 444.800,00	10/07/2019	€ 378.000,00	€ 9.191,49	€ 1.353,14	-€ 190.038,32
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 427.765,37	€ 330.400,00	30/09/2019	€ 315.000,00	€ 10.225,02	€ 1.746,27	-€ 104.286,62
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 5.904,00	€ 4.560,00	10/07/2019	€ 4.000,00		€ 15,50	-€ 1.919,50
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 5.904,00	€ 4.560,00	30/09/2019	€ 4.000,00		€ 23,25	-€ 1.927,25
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 34.490,26	€ 26.640,00	10/07/2019	€ 18.000,00		€ 93,04	-€ 16.583,30
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 8.049,08	€ 6.800,00	08/07/2019	€ 9.000,00		€ 17,80	€ 933,12
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 462.797,92	€ 391.000,00	08/07/2019	€ 336.000,00		€ 0,00	-€ 126.797,92
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 9.532,20	€ 8.400,00	18/07/2019	€ 9.000,00		€ 59,77	-€ 591,97
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 8.851,90	€ 7.800,00	18/07/2019	€ 8.000,00		€ 55,40	-€ 907,30
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 253.063,90	€ 223.000,00	18/07/2019	€ 198.000,00		€ 727,01	-€ 55.790,91
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 287.107,91	€ 253.000,00	26/07/2019	€ 240.000,00		€ 969,33	-€ 48.077,24
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 501.180,52	€ 339.000,00	19/07/2019	€ 315.000,00		€ 1.181,38	-€ 187.361,90
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 7.984,45	€ 5.400,00	19/07/2019	€ 3.000,00		€ 22,50	-€ 5.006,95
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 15.671,95	€ 10.600,00	19/07/2019	€ 18.000,00		€ 54,01	€ 2.274,04
Roma - Via Fiume Giallo, 244		21/12/2011	€ 10.499,66	€ 8.206,00	17/07/2019	€ 8.000,00		€ 36,76	-€ 2.536,42
Roma - Via Fiume Giallo, 244		21/12/2011	€ 10.499,66	€ 8.206,00	09/07/2019	€ 8.000,00		€ 31,50	-€ 2.531,16
Roma - Via Fiume Giallo, 244		21/12/2011	€ 427.840,65	€ 334.392,00	17/07/2019	€ 320.000,00		€ 663,53	-€ 108.504,18
Roma - Via Fiume Giallo, 244		21/12/2011	€ 366.157,90	€ 286.182,00	09/07/2019	€ 274.000,00		€ 454,99	-€ 92.612,89
Roma - Via Fiume Giallo, 244		21/12/2011	€ 40.683,43	€ 31.798,00	17/07/2019	€ 28.000,00		€ 120,75	-€ 12.804,18
Roma - Via Fiume Giallo, 244		21/12/2011	€ 27.560,36	€ 21.541,00	09/07/2019	€ 19.000,00		€ 72,01	-€ 8.632,37
Roma - Via G. Caselli, 23-34*		21/12/2011	€ 494.939,59	€ 376.800,00	17/07/2019	€ 323.000,00	€ 7.557,03	€ 1.761,71	-€ 166.144,27
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 48.915,42	€ 48.080,00	17/07/2019	€ 48.000,00		€ 160,41	-€ 1.075,83
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 336.360,76	€ 259.000,00	29/10/2019	€ 243.000,00		€ 1.298,22	-€ 94.658,98
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 282.341,80	€ 248.800,00	22/10/2019	€ 315.000,00	€ 12.228,32	€ 1.896,04	€ 42.990,48
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 415.335,21	€ 320.800,00	28/11/2019	€ 319.000,00	€ 11.354,07	€ 2.165,01	-€ 87.146,15
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 40.393,26	€ 31.200,00	28/11/2019	€ 20.000,00		€ 196,40	-€ 20.589,66
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 383.496,01	€ 324.000,00	28/11/2019	€ 297.000,00	€ 9.549,57	€ 2.852,48	-€ 79.798,92
Roma - via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 33.992,90	€ 28.720,00	28/11/2019	€ 19.000,00		€ 186,08	-€ 15.178,98
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 433.173,74	€ 293.000,00	13/11/2019	€ 277.000,00		€ 1.557,85	-€ 157.731,59
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 5.912,85	€ 4.000,00	13/11/2019	€ 3.000,00		€ 25,71	-€ 2.938,56
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 39.743,06	€ 39.065,00	12/11/2019	€ 37.500,00		€ 206,23	-€ 2.449,29
Roma - via Val D'Ala, 200		24/07/2013	€ 1.781.072,63	€ 1.600.000,00	25/11/2019	€ 1.710.000,00		€ 15.224,87	-€ 86.297,50
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 725.025,57	€ 560.000,00	23/12/2019	€ 502.000,00		€ 2.744,81	-€ 225.770,38
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 42.206,81	€ 32.600,00	23/12/2019	€ 22.000,00		€ 146,78	-€ 20.353,59
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 350.480,48	€ 256.800,00	30/12/2019	€ 245.000,00	€ 14.094,56	€ 1.910,56	-€ 93.296,48
			<b>€ 119.381.788,49</b>	<b>€ 104.236.624,33</b>	<b>€ 21.171.680,00</b>	<b>€ 98.278.353,00</b>	<b>€ 2.832.048,29</b>	<b>€ 863.192,39</b>	<b>-€ 19.264.986,19</b>

## 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 5.158.535.

## II.9 Altre attività

- Ratei e risconti attivi per Euro 154.275, sono costituiti da risconti attivi relativi a premi assicurativi e ad imposte di registro.
- Crediti d'imposta per Euro 45.358 relativi all'imposta sul valore aggiunto che verranno utilizzati in sede di liquidazione periodica.
- Altre attività, per un totale di Euro 5.819.872, sono rappresentati da:
  - crediti verso clienti per Euro 3.986.330 al netto delle svalutazioni effettuate per Euro 15.736.940;
  - anticipi a fornitori per Euro 8.618;
  - depositi cauzionali utenze per Euro 9.784;
  - fatture da emettere per Euro 44.747;
  - crediti diversi per Euro 31.026 relativi a depositi cauzionali;
  - crediti verso la Sgr per Euro 1.729.620, di cui Euro 27.620 per il conguaglio delle commissioni di gestione relative al secondo semestre 2019 ed Euro 1.702.000 relativamente a quanto il fondo ha restituito a Ecovillachigi a seguito del mancato perfezionamento della compravendita relativa all'immobile sito in Viale Somalia - Roma;
  - crediti verso banca depositaria per Euro 9.747 relativi al conguaglio delle commissioni di gestione per l'anno 2019.

## Sezione III – Le passività

### III.5 Altre passività

- Debiti d'imposta per Euro 1.611.473 costituiti da:
  - Debito IVA relativo al mese di dicembre 2019 pari a Euro 82.952, versato il 16 gennaio 2020;
  - Ritenute d'acconto relative al mese di Dicembre 2019 pari a Euro 39.992 versate in data 16 gennaio 2020;
  - Debito verso Comuni relativo all'imposta unica comunale maturata e non liquidata pari a 1.488.529.
- Risconti passivi, pari a Euro 9.235 costituiti da ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa.
- Altre passività pari a Euro 10.328.406 relative a:
  - Fatture ricevute e da ricevere per Euro 4.809.717;
  - Debiti verso la banca depositaria per Euro 12.674, relativi a commissioni e interessi negativi sulle giacenze di liquidità in essere;
  - Anticipi ricevuti da inquilini per Euro 744.496;
  - Debiti diversi verso la SGR per Euro 3.086;
  - Caparre e acconti preliminari per Euro 2.474.155;
  - Depositi cauzionali contanti per Euro 139.514;

- Depositi cauzionali per garanzie diverse per Euro 2.000;
- Interessi su depositi cauzionali per Euro 1.597;
- Debiti diversi per Euro 9.221;
- Fondo per rischi e oneri per Euro 534.057 relativo ad un avviso di liquidazione delle imposte ipotecarie e catastali ricevuto a seguito dell'acquisto di alcuni immobili siti in Roma;
- Fondo oneri accessori per spese condominiali per Euro 264.426;
- Fondo rischi relativo allo sconto sulle vendite future per Euro 1.324.386;
- Anticipi da clienti per Euro 9.077 corrispondenti agli acconti versati dagli inquilini sottoscrittori dei contratti di locazione con opzione di acquisto.

## Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 21/12/2011 FINO AL 31/12/2019	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	-143.242.296	-26,55%
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	-21.700.004	-4,02%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	-21.729.448	-4,03%
M. Imposte complessive	-9.942.412	-1,84%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	-20.018.777	-3,71%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	0	0,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-186.671.748	-34,60%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2019	322.934.308	59,85%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	-5,69%	

## 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 2019 e accesi presso BNP Paribas Securities Services, pari a Euro 5.158.535;
- debiti verso BNP Paribas Securities Services per Euro 12.674 relativi a commissioni e interessi negativi sulle giacenze di liquidità in essere;
- crediti verso BNP Paribas Securities Services per Euro 9.747 relativi al conguaglio delle commissioni di gestione per l'anno 2019.

## V.5 Garanzie ricevute

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Cusago, Via Bergamo 3	Famiglie	1.702,91	Depositi cauzionali fruttiferi
Cusago, Via Bergamo 3	Famiglie	2.425,68	Depositi cauzionali fruttiferi
Cusago, Via Bergamo 3	Famiglie	2.925,36	Depositi cauzionali fruttiferi
Cusago, Via Bergamo 3	Famiglie	1.521,83	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 Alberto Pollio 40	Famiglie	2.268,90	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	2.758,90	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 Alberto Pollio 40	Famiglie	2.548,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	2.500,81	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Alberto Pollio 40	Famiglie	2.364,58	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.684,01	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.701,30	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.144,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.546,86	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.098,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.684,50	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	2.378,94	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	1.414,44	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Amm. Marzolo 31	Famiglie	3.514,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Tor Fiorenza 56	Famiglie	480,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Tor Fiorenza 56	Famiglie	2.650,98	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Tor Fiorenza 56	Famiglie	1.952,60	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Tor Fiorenza 56	Famiglie	2.945,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Val Cannuta 195	Azienda	5.236,89	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Val Cannuta 195	Famiglie	569,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Val Cannuta 195	Famiglie	2.459,65	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Di Val Cannuta 195	Famiglie	1.985,62	Depositi cauzionali fruttiferi

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	1.293,29	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	1.600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	1.600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	300,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	150,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Eudo Giulioi 12-28	Famiglie	2.876,27	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via G. Garau 20	Famiglie	1.267,38	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via G. Garau 20	Famiglie	248,37	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via G. Garau 20	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 Giovanni Caselli 24	Famiglie	1.895,64	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Giovanni Caselli 34	Famiglie	2.195,60	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 Sante Vandi 39	Famiglie	2.107,62	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39	Famiglie	1.275,21	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39	Famiglie	2.888,01	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandi 39	Famiglie	1.475,86	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Famiglie	1.412,38	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Famiglie	1.902,28	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Famiglie	600,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Famiglie	1.071,50	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Azienda	2.449,50	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Vincenzo Tizzani 18	Famiglie	1.288,79	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 25-39	Famiglie	3.225,45	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 25-39	Famiglie	338,35	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 25-39	Famiglie	599,32	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 25-39	Famiglie	237,17	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 25-39	Famiglie	1.229,27	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 25-39	Famiglie	4.776,89	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 35-39	Famiglie	2.212,83	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 35-39	Famiglie	2.126,44	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 35-39	Famiglie	2.509,33	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 35-39	Famiglie	1.464,00	Depositi cauzionali fruttiferi
Modena, Via Montefiorino n. 35-39	Famiglie	4.563,17	Depositi cauzionali fruttiferi
<b>Totale</b>		<b>139.514,00</b>	

## 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	€ 4.606.944				
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi	€ 174.340				
2. Utile/perdita da realizzi					
2.1 beni immobili	-€ 891.434				
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili	-€ 26.479.979				
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-€ 8.238.944				
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	868	0,26%	0,00%					
provvigioni di base	868	0,26%	0,00%					
2. Costo per il calcolo del valore della quota	-	0,00%						
3. Costi icorrenti degli OICR in cui il fondo investe	-	0,00%						
4. Compenso del Depositario	80	0,02%	0,00%		80	0,02%	0,00%	
5. Spese di revisione del fondo	18	0,01%						
6. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	33	0,01%	0,00%					
7. Compenso spettante agli esperti indipendenti	59	0,02%	0,00%					
8. Oneri di gestione degli immobili	13.124	3,95%	0,00%					
9. Spese legali e giudiziarie	-	0,00%						
10. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	-	0,00%						
11. Altri oneri gravanti sul fondo	2.242	0,67%						
- 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	20	0,01%						
- di cui spese per consulenze fiscali	22	0,01%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	-	0,00%						
- di cui altre consulenze	1.213	0,36%						
- di cui commissioni rating	-	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	987	0,30%			69	0,02%		
<b>COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)</b>	<b>16.424</b>	<b>4,94%</b>			<b>149</b>	<b>0,04%</b>		
12. Provvigioni di incentivo	-							
13. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari	-							
- su titoli di debito	-							
- su derivati	-							
- altri	-							
14. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	-							
15. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	1.950	0,59%						
<b>TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 15)</b>	<b>18.374</b>	<b>5,53%</b>			<b>149</b>	<b>0,04%</b>		

### VII.3 Remunerazioni

Nell'esercizio la remunerazione totale lorda del personale della SGR è pari a 4,70 milioni di euro (di cui 4,51 milioni di euro relativi alla componente fissa e 0,19 milioni di euro relativi alla componente variabile) ed il numero complessivo di beneficiari è stato pari a 99 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 Euro 449 mila (di cui Euro 431 mila relativi alla componente fissa e Euro 18 mila 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 67%.

La remunerazione totale lorda del "personale più rilevante" della SGR, il cui operato impatta sul profilo di rischio dei Fondi gestiti, è pari a 1,74 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 per Euro 3.379.806 sono relativi a:
  - Sopravvenienze attive relative a maggiori accantonamenti effettuati durante gli esercizi precedenti rispetto alle fatture ricevute durante l'esercizio per Euro 645.410;
  - Sopravvenienza attiva relativa alla riduzione del fondo appostato per vendite future a sconto per Euro 2.724.615;
  - Rimborsi assicurativi incassati per Euro 9.781.
  
- Altri oneri per Euro 2.850.002 così suddivisi:
  - Sopravvenienze passive per Euro 218.630, relative a costi non di competenza dell'esercizio;
  - Svalutazioni crediti, per Euro 1.875.517;
  - Perdite su crediti per Euro 150.795;
  - Spese bancarie per Euro 36.910;
  - Interessi negativi sulle giacenze di liquidità in essere per Euro 31.680;
  - Accantonamenti per potenziali rischi fiscali per Euro 534.058;
  - Altre per Euro 2.412.

### Sezione IX – Imposte

La voce, pari a Euro 1.950.411, 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 2019 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 2019

---

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 2019

---

Data di emissione rapporto : 28 maggio 2020

Numero rapporto : MLMR/MCLL/vbrb – R2020/00389

## **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 2019**

#### *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 2019, 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 2019 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 2019, incluse la sua coerenza con la relazione di gestione del Fondo e la sua conformità al Provvedimento.

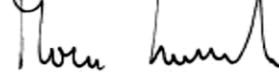
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione degli amministratori con la relazione di gestione del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo" al 31 dicembre 2019 e sulla conformità 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 2019 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, 28 maggio 2020

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi

Socio – Revisore legale