



"FONDO SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2020

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'esercizio 2020 non sono stati effettuati rimborsi *pro-quota* al sottoscrittore.

Al 31 dicembre 2020 il valore di ciascuna delle 10.757 quote, di cui 10.756 di Classe A e 1 di Classe B, è pari a Euro 27.762,371 (al 31 dicembre 2019 era pari ad Euro 30.020,852). Alla stessa data il valore complessivo netto del Fondo risulta pari a Euro 298.639.820 (al 31 dicembre 2019 era pari ad Euro 322.934.308), di cui Euro 298.612.058 per le quote di classe A ed Euro 27.762 per le quote di Classe B. Le attività assommano ad Euro 308.919.184 (al 31 dicembre 2019 pari ad Euro 334.883.422).

L'esercizio 2020 chiude con una perdita complessiva di Euro -24.294.488 (al 31 dicembre 2019 la perdita è stata pari ad Euro -37.761.327), di cui Euro -24.292.230 di competenza delle quote di Classe A ed Euro -2.258 di competenza delle quote di Classe B (al 31 dicembre 2019 rispettivamente Euro -37.757.817 ed Euro -3.510). La perdita recepisce (i) minusvalenze da valutazione per Euro -17.451.747 (al 31 dicembre 2019 minusvalenze pari ad Euro -26.479.979) ed (ii) oneri per la gestione dei beni immobili, ivi compresa la loro imposizione fiscale, per Euro -7.900.438 (al 31 dicembre 2019 pari ad Euro -11.055.766).

Con riferimento al quadro macro-economico, si rileva il perdurare a livello globale dell'emergenza COVID-19 che ha costituito un nuovo e rilevante fattore di instabilità del quadro stesso.

Rimandando ai successivi paragrafi della presente relazione per gli impatti registrati sul fondo al 31 dicembre 2020, si dà atto che, nell'attesa di poter valutare più compiutamente gli effetti della diffusione del COVID-19, la SGR continuerà a monitorare l'evoluzione della situazione, non essendo possibile, allo stato attuale, determinare eventuali impatti economici e patrimoniali complessivi futuri.

BNP Paribas REIM SGR si riserva di fornire comunque ulteriori aggiornamenti del caso in sede di approvazione delle prossime relazioni di gestione periodiche.

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 2020, la composizione dei quotisti è quella qui di seguito indicata:

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

LO SCENARIO MACROECONOMICO

Nel primo trimestre del 2020 si è manifestata in tutto il mondo una crisi sanitaria dovuta alla diffusione della pandemia Covid-19.

Secondo Banca d'Italia (*Bollettino Economico numero 1/2021 Gennaio*) l'attività economica globale, dopo un recupero superiore alle attese nei mesi estivi, nel quarto trimestre avrebbe rallentato risentendo della nuova ondata pandemica, soprattutto nei paesi avanzati. L'avvio delle campagne di vaccinazione dovrebbe riflettersi favorevolmente sulle prospettive di più lungo periodo, ma restano ancora incerti i tempi della ripresa.

Secondo gli indicatori più recenti, nell'area dell'euro l'attività economica si sarebbe indebolita nell'ultima parte dell'anno, con la recrudescenza dei contagi e l'inasprimento delle misure di

contenimento. Il Consiglio direttivo della Banca centrale europea ha ricalibrato in senso espansivo i propri strumenti di politica monetaria per garantire condizioni di finanziamento favorevoli per tutto il periodo della crisi indotta dalla pandemia, che si prefigura più esteso di quanto precedentemente ipotizzato.

In Italia, la crescita nei mesi estivi del 2020 è stata superiore alle attese, indicando una significativa capacità di recupero della nostra economia. Nel complesso del quarto trimestre, tuttavia, l'attività è tornata a diminuire con la recrudescenza della pandemia. Sulla base delle informazioni disponibili, la flessione del PIL nel quarto trimestre è attualmente valutabile attorno a un valore centrale del -3,5 per cento sul periodo precedente; l'incertezza relativa a questa stima è però molto elevata.

ANDAMENTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

In Italia il 2020 si chiude con investimenti nel mercato immobiliare commerciale pari a circa €8,8 miliardi: livello inferiore del 30% circa rispetto a quello del 2019 (anno record per il settore in Italia) e del 12% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni ma in aumento del 15% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni. Da segnalare inoltre che il risultato del 2020 è in linea con quello del 2018.

L'ultimo trimestre dell'anno ha contribuito con investimenti per circa €3 miliardi, il 34% del totale annuale. In un confronto y-o-y il Q4 2020 è risultato in decrescita del 40% circa rispetto al Q4 2019 e del 25% circa rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 5 anni ma allineato rispetto alla media dei Q4 degli ultimi 10 anni.

Nel 2020 si è confermato l'interesse da parte dei compratori stranieri per il prodotto del nostro Paese: il 56% circa dei volumi registrati nell'anno ha avuto origine internazionale, livello tuttavia in diminuzione rispetto alla quota media annuale degli ultimi 5 anni che era pari a circa il 65%. Più in particolare nel 2020 gli investitori europei (francesi e tedeschi in testa con rispettivamente €1,5 e €1,1 miliardi) hanno investito in totale circa €3,4 miliardi, dato in diminuzione rispetto a quello del 2019 (-20% circa). Gli statunitensi hanno allocato circa €1 miliardo, uno dei valori più bassi in assoluto negli ultimi 10 anni e in diminuzione del 70% circa rispetto al 2019. Al contrario, i capitali domestici nel 2020 sono stati pari a circa €3,8 miliardi, livello in crescita del 30% circa rispetto al 2019 e il valore più alto registrato negli ultimi 10 anni per questa tipologia di capitali (insieme a quello del 2018).

In Italia nel 2020 gli investimenti si sono concentrati principalmente nel settore Uffici, confermando ancora una volta una caratteristica strutturale di questo mercato. In particolare, il prodotto direzionale ha dominato nell'anno appena chiuso con volumi per circa €3,3 miliardi (il 38% circa del totale), in diminuzione rispetto al 2019 (-30% circa) e alla media annuale di medio periodo (-15% circa) ma in aumento rispetto alla media annuale di lungo periodo (+18% circa). Il Q4 2020 ha contribuito ai volumi Uffici dell'anno con circa €680 milioni, risultato sottodimensionato del 70% circa rispetto al Q4 2019 (da ricordare tuttavia come il miglior trimestre di sempre per il settore Uffici in Italia). Nel 2020 i capitali domestici hanno contribuito agli investimenti Uffici in modo prevalente con circa €1,8 miliardi (+15% circa rispetto al 2019) inclusa una rilevante operazione chiusa nel secondo trimestre per circa €450 milioni nel sottomercato del CBD Porta Nuova. Per quanto riguarda invece i capitali esteri, da segnalare investimenti per circa €670 milioni da parte dei tedeschi, cui seguono gli statunitensi con circa €325 milioni e i francesi con circa €310 milioni. Analizzando i rendimenti netti prime Uffici, nel Q4 2020 si registra una compressione q-o-q: Milano scende dal 3,30% (registrato dal Q3 2018) al 3,20% e Roma dal 4% (registrato dal Q4 2018) al 3,90%.

A seguire in termini di volumi, ma comunque ad una certa distanza, la Logistica che ha contribuito al totale del 2020 con circa €1,5 miliardi di cui circa €740 milioni registrati nel Q4 (in riduzione del 20% circa rispetto al Q4 2019). Il dato del 2020 risulta in aumento del 6% circa rispetto al 2019, del 30% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni e del 115% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni. Questo settore conferma quindi il trend di crescita emerso ormai da alcuni anni rafforzando anche la sua quota relativa sul totale del mercato: 17% nel 2020 rispetto ad una media annuale del 12% negli ultimi 5 anni. Nel 2020 i maggiori contributori stranieri ai volumi della Logistica sono stati gli investitori tedeschi (per circa €470 milioni), seguiti dai francesi (per circa €305 milioni) e dagli statunitensi (per circa

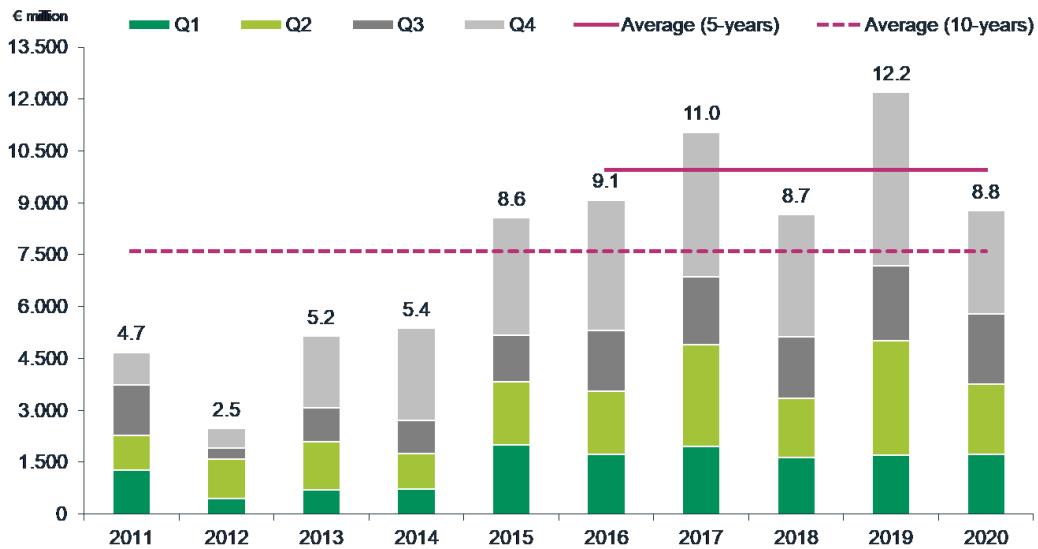
€255 milioni). Quasi del tutto assenti nel settore i capitali domestici che hanno investito poco meno di €50 milioni nell'intero anno confermando comunque un dato strutturale di questo mercato. La maggior parte delle operazioni relative alla Logistica nel 2020 hanno interessato il Nord Italia (per quasi il 60% del totale investito nel settore). Per la Logistica stabilità nel Q4 q-o-q dei rendimenti netti prime sia a Milano che a Roma, che permangono rispettivamente al 5% e al 5,25%.

Segue in termini di contribuzione relativa, il settore Retail che nel 2020 registra un totale investimenti pari a circa €1,1 miliardi (inclusi circa €780 milioni relativi a deals indiretti di acquisizioni di quote) in decrescita del 40% circa sia rispetto al 2019 che alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni. Analizzando i segmenti del prodotto Retail nel 2020 emerge una prevalenza degli investimenti in Supermercati per circa €650 milioni (il miglior anno di sempre per questo segmento grazie alla chiusura di alcuni rilevanti deals indiretti), cui seguono quelli in Centri Commerciali con circa €300 milioni e in Retail Park con circa €90 milioni (relativi alla chiusura di un'unica operazione). La finalizzazione nel Retail di alcuni rilevanti deals indiretti da parte di investitori domestici (tra i quali il deal Unicredit/Esselunga) ha influenzato la composizione dei volumi del settore per provenienza del capitale: nel 2020 sono stati circa €810 milioni gli investimenti da parte di capitali italiani (dato in crescita del 25% circa rispetto al 2019 e del 17% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni). Gli investitori francesi sono stati i maggiori contributori stranieri nel 2020 con circa €180 milioni (corrispondenti ad un unico deal indiretto chiuso nel Q1 2020). Analizzando il Q4 2020, si osservano circa €180 milioni di investimenti in Retail (rispetto ai circa €135 milioni del Q4 2019), quasi totalmente relativi ad un deal indiretto chiuso nel segmento dei Supermercati. Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del Retail, nel Q4 si osserva una generale stabilità q-o-q. In particolare, i Centri Commerciali rimangono invariati al 6% mentre i valori dell'High Street a Milano e a Roma si mantengono rispettivamente al 3,40% e al 3,70%.

Proseguendo nell'analisi dei volumi investiti nel 2020, seguono i prodotti Misti e gli Alternativi, con poco più di €1 miliardo ciascuno e in crescita a tre digit rispetto al 2019 confermando una tendenza in atto da qualche anno. In particolare, all'interno del miliardo investito in prodotti Misti da segnalare il passaggio di proprietà di due asset a destinazione Uffici e Retail localizzati nel CBD Duomo di Milano per un totale investito pari a circa €350 milioni. Gli investimenti in questo settore sono stati guidati da capitali italiani (per circa €530 milioni) e francesi (per circa €450 milioni). Nel caso dei prodotti Alternativi invece emerge chiaramente nel 2020 l'affermazione di una nuova asset class di investimento: il residenziale istituzionale che nell'anno appena chiuso ha concentrato quasi la metà del totale di questa categoria per circa €435 milioni investiti. A seguire fra i prodotti Alternativi, ad una certa distanza, gli investimenti in RSA per circa €120 milioni corrispondenti a 6 operazioni e quelli in Datacenters per circa €100 milioni relativi a 4 operazioni. Gli investimenti in questo settore sono stati guidati da compratori italiani (per circa €530 milioni) e statunitensi (per circa €400 milioni) e localizzati prevalentemente nel Nord Italia.

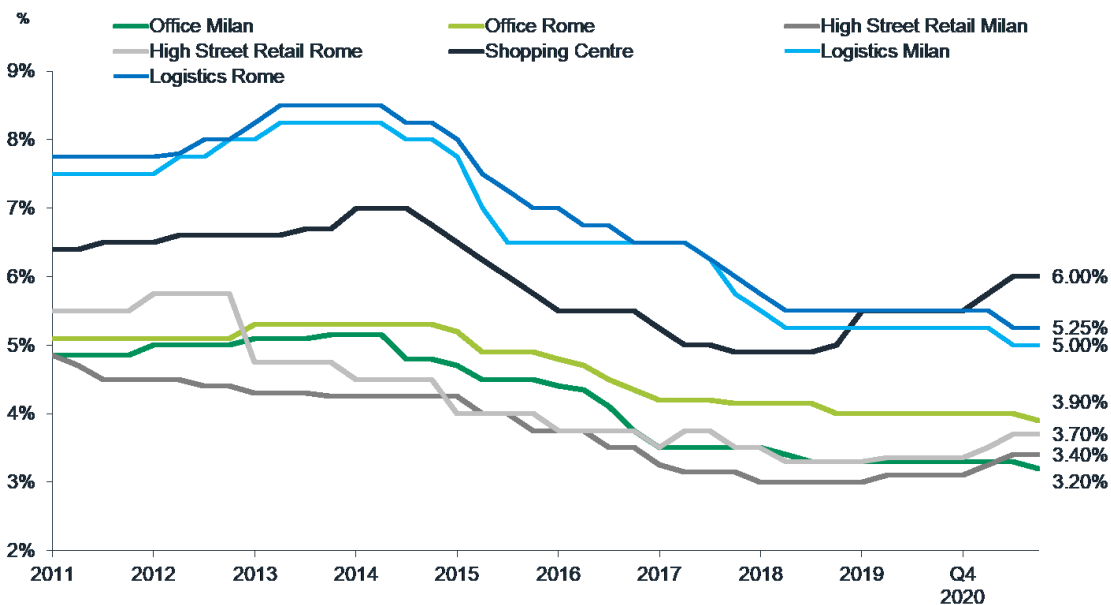
In coda il settore Hotel che nel 2020 ha totalizzato investimenti per circa €750 milioni, in decrescita dell'80% circa rispetto all'anno record 2019. Questo risultato riporta l'asset class ai volumi registrati nel 2015 e 2016. Sul totale 2020 hanno impattato due rilevanti operazioni del valore di circa €250 milioni ciascuna: una di portafoglio relativa a strutture alberghiere localizzate a Roma, Firenze e Venezia (chiusa da capitali francesi) e una riguardante un singolo asset a Venezia (chiusa da capitali austriaci). I capitali domestici hanno contribuito al totale annuale del settore Alberghiero con circa €130 milioni.

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



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Figura 2 – Rendimenti netti prime per tipologia di prodotto



Fonte: BNP Paribas Real Estate Research Italy

Il mercato degli investimenti – Milano

Sul fronte delle geografie, anche nel 2020 Milano continua ad essere il mercato più liquido in Italia con una concentrazione degli investimenti pari al 45% circa del totale registrato

nell'anno. In particolare, con circa €3,9 miliardi il 2020 a Milano chiude in diminuzione del 23% circa rispetto al 2019, in linea con la media annuale quinquennale e in aumento del 37% circa rispetto alla media annuale decennale.

Performance sottodimensionata in città anche per il Q4 2020 che ha registrato volumi d'investimento per circa €800 milioni: -70% circa rispetto al Q4 2019 e -46% e -23% circa rispetto alle medie di riferimento degli ultimi 5 e 10 anni.

Il driver dei volumi a Milano si conferma essere il settore Uffici con circa €2,5 miliardi investiti nel 2020 (pari al 63% del totale in città e al 75% circa del totale Uffici in Italia), in decrescita del 35% circa rispetto al 2019, in sostanziale allineamento rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni ma in crescita rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni (+35% circa). I volumi investiti in Uffici nell'ultimo trimestre del 2020 sono stati pari a circa €340 milioni: -85% circa rispetto al Q4 2019 (da ricordare però come il miglior trimestre di sempre per il settore Uffici a Milano). Per quanto riguarda i rendimenti netti prime del prodotto Uffici, si registra, dopo nove trimestri consecutivi di stabilità, una compressione q-o-q nei due CBD: il CBD Duomo passa dal 3,30% al 3,20% e il CBD Porta Nuova dal 3,70% al 3,60%. Si osserva invece una decompressione nel sottomercato dell'Hinterland che dal 7,10% raggiunge il 7,20%.

In termini di contributo ai volumi totali del 2020, agli Uffici segue, ad una certa distanza, la Logistica con circa €700 milioni: +70% circa rispetto al 2019. In particolare nel Q4 sono stati chiusi 4 deals per un totale di circa €130 milioni. Sul fronte dei rendimenti netti prime, stabilità q-o-q per la Logistica milanese al 5%.

Seguono nel 2020 gli investimenti in Prodotti Misti e Alternativi con circa €360 milioni ciascuno, confermando il trend di crescita registrato da qualche anno. Da evidenziare che la quasi totalità dei volumi investiti in Prodotti Misti a Milano nel 2020 è attribuibile al passaggio di proprietà di due asset a destinazione mista Uffici/ Retail localizzati nel CBD Duomo di Milano. Fra i prodotti Alternativi da citare, oltre a vari progetti di sviluppo residenziale, anche la finalizzazione di un deal relativo ad uno studentato.

Residuali in città nel 2020 gli investimenti in Retail: un totale di €23 milioni attribuibili ad alcune piccole operazioni relative ad agenzie bancarie e al prodotto High Street. Per quest'ultimo segmento High Street da segnalare a Milano la stabilità q-o-q dei rendimenti netti prime al 3,40%.

Inesistenti in città nel 2020 gli investimenti nel settore Alberghiero.

Infine in termini di provenienza dei capitali, a Milano nel 2020 il 46% circa del totale è stato di tipo domestico: circa €1,8 miliardi investiti, livello in crescita del 32% circa rispetto a quello del 2019. Fra i capitali stranieri hanno dominato i tedeschi con circa €770 milioni investiti in Logistica e Uffici, seguiti dagli statunitensi con circa €480 milioni e dai francesi con circa €380 milioni entrambi con investimenti concentrati prevalentemente nel prodotto Uffici.

Il mercato degli investimenti – Roma

Roma nel 2020 si conferma un sottodimensionamento generale anche per il mercato degli investimenti immobiliari commerciali. Sono stati infatti pari a circa €900 milioni gli investimenti nell'anno appena chiuso in calo sia rispetto al 2019 che alla media annuale degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -50%, -40% e -25% circa).

Il Q4 2020 ha contribuito con €393 milioni, investiti principalmente nel prodotto Uffici (per circa €310 milioni) e per il residuo nell'Alberghiero e nella Logistica. I volumi registrati nel Q4 sono inferiori del 25% circa sia rispetto a quelli del Q4 2019 che rispetto alla media quinquennale di riferimento ma risultano invece in allineamento con la media decennale di riferimento.

Anche nel 2020 il settore Uffici ha guidato i volumi di Roma con investimenti per circa €680 milioni (il 75% del totale in città e il 20% circa del totale Uffici in Italia) in decrescita del 12% circa rispetto al 2019, del 25% circa rispetto alla media annuale degli ultimi 5 anni ma in linea rispetto alla media annuale degli ultimi 10 anni. Il 60% circa di questi investimenti è stato localizzato nel Greater EUR. Il Q4 2020 con investimenti in Uffici per circa €310 milioni mostra un risultato che raddoppia rispetto a quello del Q4 2019, diminuisce (-15% circa) rispetto alla

relativa media quinquennale ma che aumenta (+25% circa) rispetto alla relativa media decennale. Sul fronte dei rendimenti netti prime Uffici, nel Q4 2020 si segnala q-o-q: una compressione nel CBD romano che dal 4% (stabile dal Q4 2018) scende al 3,90%; una decompressione nel Semicentro e nella Periferia & Fuori GRA che si attestano rispettivamente al 5,85% (dal 5,75%) e al 7,70% (dal 7,60%) e una stabilità nel Greater EUR e nel Centro al livello del 5% per l'ottavo trimestre consecutivo.

A Roma nel 2020 calano i volumi nel settore Alberghiero rispetto a quelli registrati nel 2019: -85% circa per un totale di €88 milioni di investimenti. In particolare, nel 2020 sono state registrate solo due transazioni in questo settore tra cui la più rilevante chiusa nel Q4 2020 nel CBD romano per circa €62 milioni. Da sottolineare che nel 2018 e nel 2019 in città erano stati investiti in media circa €480 milioni all'anno nel prodotto Hotel.

Il Retail nel 2020 a Roma ha registrato investimenti per €49 milioni (-90% circa rispetto al 2019), corrispondenti a due operazioni finalizzate nel secondo trimestre dell'anno. Nel Q4 2020, stabilità q-o-q per i rendimenti netti prime dell'High Street in città al 3,70%.

Mentre nel 2019 non erano state rilevate a Roma operazioni relative ai prodotti Alternativi, nei primi tre trimestri del 2020 sono state completate 3 transazioni in questa asset class per un totale investito pari a €32 milioni.

I volumi del prodotto Misto raddoppiano nel 2020 rispetto al 2019, registrando investimenti per circa €29 milioni corrispondenti ad una sola operazione chiusa nel Q1 2020.

Mentre nei primi nove mesi del 2020 non erano state rilevate in città operazioni relative al prodotto Logistico, nel Q4 è stata completata un'unica transazione in questa asset class per un totale di circa €22 milioni. Con questo risultato, i volumi annuali della Logistica mostrano una flessione rispetto ai circa €50 milioni rilevati nel 2019. I rendimenti netti prime della Logistica a Roma sono stabili q-o-q al 5,25%.

Gli investitori che hanno allocato capitali a Roma nel 2020 sono stati principalmente di origine internazionale (per circa il 55% circa del totale) con una netta prevalenza dei tedeschi che hanno allocato circa €320 milioni investiti totalmente in due operazioni relative al prodotto Uffici nel Greater EUR.

Il mercato delle locazioni Uffici – Milano

Performance sottodimensionata nel 2020 per il mercato leasing Uffici di Milano che chiude con un take-up totale pari a circa 289.000 mq. Si tratta del valore più basso registrato negli ultimi 5 anni, in diminuzione del 40% circa rispetto al 2019 (da ricordare come il miglior anno di sempre) e del 20% e 12% circa rispetto alle medie annuali degli ultimi 5 e 10 anni. Riduzione rilevante nel 2020 anche nel numero di operazioni chiuse: poco meno di 190 rispetto alle quasi 300 del 2018 e 2019.

In particolare, il Q4 2020 ha mostrato un assorbimento di spazi pari a poco più di 93.000 mq: dato inferiore a quello del Q4 2019 (-25% circa) e alla media dei Q4 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente -4% e -7% circa). Riduzione nel trimestre anche del numero di operazioni chiuse: 65 nel Q4 2020 rispetto alle 76 del Q4 2019.

Passando all'analisi delle diverse zone della città, da evidenziare che il 40% circa del take-up del 2020 si è concentrato in Periferia con circa 110.600 mq assorbiti (per 40 operazioni). Questo risultato è stato impattato dalla chiusura nel Q1 2020 di un rilevante deal pre-let per circa 41.000 mq da parte di un tenant appartenente al settore energetico. A seguire, il CBD Porta Nuova e l'Hinterland hanno assorbito ciascuno il 20% circa del take-up totale e rispettivamente circa 52.000 mq (che includono un'operazione chiusa nel Q2 2020 per circa 24.000 mq da un tenant del settore finanziario) e 57.400 mq circa (di cui 20.000 mq assorbiti nel Q4 2020). Il Semicentro, il CBD Duomo e il Centro hanno pesato rispettivamente il 10%, 8% e 6% circa sul totale assorbito nel 2020. Da sottolineare che, in termini di trend, tutti i sottomercati milanesi hanno registrato una diminuzione di take-up rispetto al 2019: -15% circa per il CBD Porta Nuova e la Periferia, -50% circa per l'Hinterland, -60% circa per il Semicentro e -65% circa per il CBD Duomo e il Centro.

Procedendo nell'analisi, il 67% circa delle transazioni chiuse nel 2020 è stato di dimensione inferiore ai 1.000 mq. Da segnalare che nel corso dell'anno sono stati registrati circa 10 deals di dimensione superiore ai 5.000 mq (di cui tre chiusi nel Q4 2020).

Sul fronte dei canoni, si è osservato che circa il 60% delle transazioni del 2020 aventi canone noto ha riguardato livelli inferiori ai 300 €/mq/anno. Da notare tuttavia un 10% circa di deals chiusi ad un livello di canone superiore ai 500 €/mq/anno.

Sul fronte dei canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati di Milano. In particolare il CBD Duomo, il CBD Porta Nuova e il Centro permangono rispettivamente a 600 €/mq/anno, 510 €/mq/anno e 470 €/mq/anno per il settimo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta di spazi direzionali a Milano al Q4 2020, emerge che la disponibilità complessiva si attesta attorno a 1.215.000 mq con un tasso di affitto aggregato pari al 10,1%. Da notare tuttavia che nelle aree centrali della città (due CBD e Centro) i livelli di affitto rimangono bassi e compresi tra il 3% e il 5%. In particolare, in questi tre sottomercati la disponibilità totale è pari a quasi 130.000 mq (il 10% circa del totale vacante a Milano) inclusi circa 60.000 mq di grado A. La maggior parte delle superfici disponibili in città è concentrata invece nella Periferia e nell'Hinterland dove si contano al Q4 2020 circa 990.000 mq vacanti di cui circa 750.000 mq di qualità inferiore (grado B e C).

Il mercato delle locazioni Uffici – Roma

Risultato sottodimensionato nel 2020 per il mercato locativo Uffici di Roma che chiude l'anno con un take-up di circa 126.000 mq: si tratta del valore più basso registrato negli ultimi 5 anni, in diminuzione del 55% circa rispetto al 2019 (da ricordare come il miglior anno di sempre in città per take-up) e del 32% e 16% circa in un confronto con le medie annuali degli ultimi 5 e 10 anni. Riduzione rilevante anche nel numero di operazioni chiuse nel 2020: 100 rispetto alle quasi 150 del 2019 e 145 del 2018.

Mentre i primi tre trimestri del 2020 sono risultati sottodimensionati rispetto al 2019, il Q4 2020 registra un take-up di circa 64.000 mq rispetto ai circa 30.200 mq del Q4 2019. Da evidenziare che si tratta di un risultato impattato dalla chiusura di un rilevante deal per circa 30.000 mq nel sottomercato della Periferia & Fuori GRA da parte di un tenant del settore pubblico. Il dato del Q4 2020 risulta così in crescita anche rispetto alle medie dei Q4 degli ultimi 5 e 10 anni (rispettivamente +12% e +57% circa).

In tutte le zone della città il take-up ha registrato variazioni negative nel 2020 rispetto al 2019 con l'unica eccezione della Periferia & Fuori GRA che, grazie alla già citata transazione di 30.000 mq, ha totalizzato un assorbimento di spazi nel 2020 pari a circa 43.000 mq (il 35% circa del totale città) con un leggero incremento (+6% circa) rispetto al dato del 2019.

I sottomercati del Centro e del Greater EUR mostrano nel 2020 take up rispettivamente di 36.900 mq e di 35.800 mq entrambi in diminuzione del 60% circa rispetto al 2019. Infine, il CBD e il Semicentro registrano un assorbimento di spazi pari rispettivamente a circa 5.000 mq e 5.600 mq in riduzione dell'80% circa rispetto al 2019.

Si conferma anche nel 2020 il dato strutturale del mercato locativo Uffici romano che rimane caratterizzato da operazioni di piccola metratura (inferiore ai 1.000 mq) per circa il 65% delle transazioni chiuse. Rilevante osservare la finalizzazione nell'anno di sole due operazioni con metratura superiore ai 6.000 mq (entrambe relative al Q4 2020): la già citata operazione di 30.000 mq in Periferia & Fuori GRA cui si aggiunge una transazione di 6.000 mq chiusa nel Centro.

Sul fronte dei canoni, i dati nel 2020 mostrano una prevalenza di operazioni caratterizzate da livelli compresi tra i 125-375 €/mq/anno (per quasi l'85% del totale dei deals del 2020 aventi canone noto). Nell'anno sono state registrate solo 3 operazioni aventi canone noto superiore ai 375 €/mq/anno.

Per quanto riguarda i canoni prime Uffici, si è registrata stabilità q-o-q in tutti i sottomercati di Roma. In particolare, il CBD romano permane a 450 €/mq/anno per il settimo trimestre consecutivo.

Analizzando l'offerta Uffici a Roma, al Q4 2020 si rilevano in totale circa 885.000 mq di spazi vacanti, in lieve aumento rispetto al dato del trimestre precedente, corrispondenti ad un tasso di affitto aggregato del 9,1%. I sottomercati centrali permangono a livelli di affitto decisamente più bassi (attorno al 4% circa).

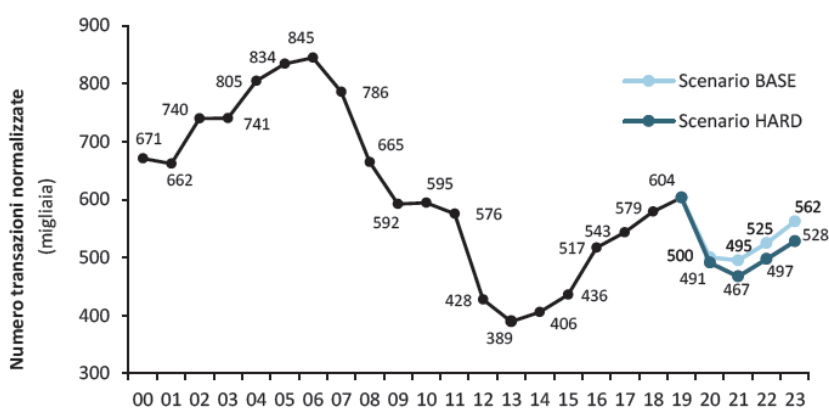
La maggior parte della disponibilità di spazi Uffici a Roma è localizzata nel Greater EUR e nella

Periferia & Fuori GRA per circa 640.000 mq in totale. In città al Q4 2020 solo 177.000 mq sono di grado A, inclusi quasi 40.000 mq localizzati tra CBD, Centro e Semicentro.

Il mercato Residenziale

Nel 2016 e nel 2017 sono state registrate performance positive in Italia in termini di numero di vendite di case. Più in particolare, nel 2016 è stata superata la soglia di 500.000 operazioni, mentre nel 2017 sono state chiuse oltre 543.000 transazioni. La crescita del mercato residenziale in Italia è proseguita: i dati del 2018 mostrano che nell'anno l'attività ha superato le 578.000 vendite residenziali. Il mercato residenziale nel 2019 ha registrato oltre 600.000 transazioni residenziali (per un volume di investimenti di €98,6 miliardi), con un'alta concentrazione nei centri più piccoli. Considerando l'attuale emergenza COVID-19, Nomisma (quale istituto di ricerca) ha preparato (oltre alla sua analisi standard) due scenari recessivi per i prossimi anni: un cosiddetto Base Case e un Hard Case. Con riferimento ai prezzi, per il periodo tra il 2020-2021 la previsione è per un calo più marcato in entrambi gli scenari rispetto al 2022-2023.

Figura 3 – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni 2020-2023



Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

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 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 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 2011/61/UE (AIFMD), in data 28 maggio 2015, ha istituito una nuova ed autonoma funzione interna, denominata "Valuation", cui è affidato il processo di valutazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio dei fondi gestiti ai sensi del Titolo V, Capitolo IV del Provvedimento della Banca d'Italia sulla gestione collettiva del risparmio del 19 gennaio 2015 e successive modifiche.

Il processo di valutazione è, inoltre, formalizzato dai seguenti documenti (ultima approvazione 18 giugno 2020):

- 1) Policy per la valutazione delle attività dei Fondi gestiti.
- 2) Procedura per la selezione, la gestione degli esperti indipendenti e la valutazione delle attività dei Fondi gestiti.

La "Policy per la valutazione delle attività dei Fondi gestiti" fissa i criteri e i principi che guidano il processo di valutazione coerentemente con quanto previsto dal Regolamento della Banca d'Italia.

La "Procedura per la selezione, la gestione degli esperti indipendenti e la valutazione delle attività dei Fondi gestiti" definisce, in modo puntuale, le attività attinenti al processo di valutazione e i diversi ruoli svolti dalle Aree e Funzioni aziendali. Fissa, inoltre, i criteri per la selezione degli esperti indipendenti, le modalità per il rinnovo degli incarichi e per la verifica della commisurazione del compenso. A tal proposito, a seguito di una selezione competitiva

condotta ai sensi della normativa vigente e della procedura interna, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha nominato, quale Esperto Indipendente del Fondo, le seguenti società:

Valutazioni al	31-dic-20	30-giu-20	31-dic-19
Esperto Indipendente	AxiA.RE spa	AxiA.RE spa	AxiA.RE spa

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 2020, sono state compravendute n. 354 unità immobiliari facenti oltre un asset cielo terra per un valore complessivo pari ad Euro 107,8 milioni, così suddivise:

- dismissioni al 31 dicembre 2013: n. 25 unità vendute per Euro 7,9 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2014: n. 45 unità vendute per Euro 11,3 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2015: n. 16 unità vendute per Euro 4,5 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2016: n. 56 unità vendute per Euro 17,4 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2017: n. 46 unità vendute per Euro 13,9 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2018: n. 88 unità vendute per Euro 27,8 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2019: n. 48 unità vendute oltre un asset cielo terra per complessivi Euro 15,5 milioni;
- dismissioni al 31 dicembre 2020: n. 30 unità vendute per Euro 9,5 milioni.

Si precisa, in aggiunta, che alla data del 31 dicembre 2020 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 11,8 milioni.

Si ricorda che a partire dall'anno 2016, è stata adottata una revisione dei prezzi, con allineamento alle condizioni di mercato (cd. "*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 inoptate 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.

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 2020, il fondo rischi accantonamento per vendite future risulta pari ad Euro 1,1 milioni (al 31 dicembre 2019 era pari ad Euro 1,3 milioni): 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.

Si precisa che il Consiglio d'Amministrazione della SGR, in data 13 maggio 2020 e dopo passaggio in Assemblea dei Partecipanti, ha deliberato la revisione della struttura commissionale (art. 11 del Regolamento del Fondo) come segue:

- compenso fisso da riconoscere alla SGR per l'attività di gestione del Fondo, consistente in una commissione di gestione annua pari allo 0,13% del valore totale dell'attivo del Fondo investito in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (con esclusione quindi della liquidità detenuta e di qualsiasi suo impiego diverso dall'Investimento Tipico), quale risultante dalla relazione semestrale o annuale del Fondo, determinato al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili, diritti reali immobiliari e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione o apporto dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni detenute dal Fondo alla data di riferimento della relazione medesima.
- Il compenso variabile da riconoscere alla SGR (fee a successo), calcolato in funzione dell'ammontare delle dismissioni effettuate nell'anno di riferimento (fee non progressive), nei seguenti termini:

Success fee (Unità frazionate)		
Da	a	% fee
0	7.500.000	0,00%
7.500.000,01	15.000.000	1,10%
15.000.000,01	20.000.000	1,20%
20.000.000,01	25.000.000	1,40%
25.000.000,01	30.000.000	1,50%
30.000.000,01	35.000.000	1,60%
35.000.000,01	40.000.000	1,70%

- Il compenso variabile da riconoscere alla SGR (fee a successo), calcolato in maniera decrescente sulle vendite degli asset cielo-terra ovvero in blocco (fee non progressive), nei seguenti termini:

Success fee (Asset cielo-terra)		
Da	a	% fee
0	5.000.000	1,20%
5.000.000,01	10.000.000	1,10%
10.000.000,01	<i>o importi maggiori</i>	0,90%

- Il compenso variabile da riconoscere alla SGR (fee a successo), calcolato sul prezzo di vendita indicato sulle locazioni con opzioni di acquisto ed al momento della sottoscrizione del relativo contratto, nei seguenti termini:

Success fee su Locazioni con Opzione di Acquisto	
2020-2025	0,90%

- Il compenso annuo spettante alla SGR, determinato nei termini di cui ai punti precedenti, non potrà superare l'importo di commissione prevista in sede di gara di selezione della SGR, ovvero pari allo 0,30% dell'AUM (Asset Under Management).

GESTIONE IMMOBILIARE

La SGR, per tramite del Property Manager ("Abaco Team S.r.l."), 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 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 sono terminate nel mese di dicembre 2020 al cui fine lavori sono seguite le sottoscrizioni dei primi rogiti notarili a partire dal 23 dicembre 2020. Alla data del 31 dicembre 2020, il Fondo ha raccolto proposte vincolanti per Euro 7.000.000,00 circa, già accettate dalla Società di Gestione.

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.

Nel corso dei primi mesi dell'anno, nell'attesa di addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita, fissato per il 26 marzo 2020, a seguito di richiesta da parte di Urban Village Navigli, le parti hanno avviato una verifica in merito alla fiscalità da applicare alla compravendita.

In data 10 marzo 2020, Urban Village Navigli, in ragione della situazione di emergenza sanitaria legata al diffondersi del virus COVID-19, ha richiesto alla SGR disponibilità a concordare una dilazione del termine per il rogito, anche al fine di consentire alla propria banca finanziatrice il completamento dell'istruttoria relativa alla provvista finanziaria necessaria.

In data 25 marzo 2020, la SGR, a parziale deroga di quanto concordato nel primo accordo modificativo del contratto d'opzione del 31 luglio 2019, ha concesso ulteriori 60 giorni per la sottoscrizione del rogito (scadenti il 26 maggio 2020), condizionatamente alla rinuncia da parte di Urban Village Navigli dell'indennizzo di Euro 100.000,00, richiesto alla SGR in data 22 novembre 2019 a seguito del tardivo rilascio da parte di ARPA Lombardia del certificato di avvenuta bonifica.

Nonostante, in data 11 maggio 2020, alla luce di quanto sopra, le parti abbiano sottoscritto il secondo accordo modificativo del contratto d'opzione, in data 18 maggio 2020, Urban Village Navigli, nell'informare la SGR che gli "adempimenti deliberativi" in ordine al finanziamento della provvista finanziaria necessaria alla stipula dell'atto definitivo di acquisto hanno subito "notevoli ritardi" ma che comunque la pratica risulterebbe già ben istruita e nel confermare "ferma volontà" di dare seguito e perfezionare l'operazione di acquisto, ha comunicato alla SGR che "il completamento dell'Operazione possa ragionevolmente essere fissato per il prossimo 15 luglio".

In data 25 maggio 2020, la SGR ha inviato comunicazione a Urban Village Navigli, accettando l'ulteriore dilazione della stipula del rogito condizionata alle seguenti pattuizioni:

- (i) il termine del 15 luglio 2020 dovrà intendersi, in via definitiva, quale termine essenziale ai sensi dell'art. 1457 c.c., con ogni conseguente effetto di legge;
- (ii) quanto sino ad oggi versato - Euro 2.000.000,00 (oltre IVA di legge) - quale acconto prezzo ai sensi dell'art. 4.1.b dell'Opzione, in caso di inadempimento di Urban Village Navigli (e con ciò da intendersi anche il mancato rispetto del suddetto termine essenziale) potrà essere trattenuto, in via definitiva, a titolo di penale ex art. 1382 c.c., salvi, in ogni caso, i rimedi di legge.

In data 28 maggio 2020, Urban Village Navigli, pur ribadendo la volontà di addivenire alla stipula dell'atto di compravendita nel più breve tempo possibile, ha comunicato alla SGR di rifiutare le condizioni poste per l'ottenimento dell'ulteriore dilazione.

A seguito di quanto sopra la SGR in data 19 giugno 2020 ha provveduto ad inviare a Urban Village Navigli, e in copia conoscenza al Notaio indicato dall'acquirente, formale convocazione al rogito per il 20 luglio 2020, allegando la bozza del contratto definitivo di compravendita.

Tale appuntamento si è concluso con la redazione e sottoscrizione, innanzi al Notaio, di un "verbale di mancata stipula", stante l'impossibilità a provvedere, nei termini pattuiti e più volte rinviati al pagamento del saldo prezzo per l'acquisto dell'immobile da parte del promissario acquirente.

In data 31 luglio 2020, Urban Village Navigli ribadisce la volontà di acquisire la proprietà del lotto ipotizzando – quale possibile periodo di sottoscrizione del definitivo - il mese di novembre 2020.

In data 7 dicembre 2020 Urban Village Navigli ha presentato un Giudizio (R.G. 44875/2020) nei confronti del Fondo con Prima Udienza fissata per il 26 aprile 2021 e con conseguente termine per la costituzione *ex art. 166 c.p.c.* sino al 6 aprile 2021, nell'ambito del quale ha chiesto che: (i) fosse accertato che il Contratto di Opzione non si fosse risolto per fatto e colpa di Urban Village Navigli, (ii) fosse ridotto in suo favore il prezzo di acquisto dell'immobile "*nella misura che risulterà all'esito dell'istruttoria o secondo equità*", che (iii) venisse emessa sentenza costitutiva *ex art. 2932 c.c.* che produca gli effetti del contratto di vendita non concluso e che (iv) fosse condannata BNP – in nome e per conto del Fondo - al pagamento dei danni che Urban Village patirebbe qualora l'immobile fosse stato già alienato a terzi ("Domande In Via Principale"); la Urban Village Navigli ha formulato, altresì, un'ulteriore domanda in via subordinata, volta a ottenere la restituzione dell'Importo Versato di euro 2.000.000,00 oltre IVA.

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 intelocuzioni 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. Nel corso del primo semestre 2020, sono proseguite le negoziazioni per la vendita "as-is" dell'immobile.

Nel corso dello stesso semestre - come da disposizioni del d.l. 18/20 (c.d. Cura Italia) art.103 co.2 bis - la validità e l'efficacia del Permesso di Costruire sono state prorogate fino al 31 ottobre 2020, termine entro il quale dovranno essere iniziati i lavori.

Coerentemente con le proroghe accolte, la SGR ha provveduto a presentare due istanze per il differimento del versamento dei contributi per il costo di costruzione rateizzato al Dipartimento PAU che ha formalmente risposto accogliendo le richieste. Si specifica che la prima richiesta è stata inviata in data 29 gennaio 2020 e accettata in data 10 febbraio 2020, la seconda è stata inoltrata in data 21 maggio 2020 e accettata in data 30 giugno 2020.

Per completezza di seguito si riporta la rateizzazione del costo di costruzione come da comunicazione del Dipartimento PAU di Roma Capitale datata 20 giugno 2018:

- Il 45 % pari a € 280.750,72 entro 16 mesi dal perfezionamento del rilascio del permesso di costruire da maggiorare degli interessi legali;
- Il 20 % pari a € 124.778,10 entro 24 mesi dal perfezionamento del rilascio del permesso di costruire da maggiorare degli interessi legali;
- Il 35 % pari a € 218.361,67 entro 36 mesi dal perfezionamento del rilascio del permesso di costruire da maggiorare degli interessi legali.

Con il supporto dell'Advisor del Fondo "Gabetti Property Solutions Agency S.p.A." è in corso una trattativa commerciale con una società interessata all'acquisto "on as-is basis".

In data 6 agosto 2020, a seguito delle negoziazioni intervenute con la società Sviluppo Italia S.r.l., quest'ultima ha presentato un'Offerta Vincolante per l'acquisto in blocco dell'asset di Via Sicilia 57 ad un prezzo pari ad Euro 22.000.000,00 (ventiduemilioni/oo) oltre imposte di legge, successivamente accettata dalla SGR, previa pareri e delibere ottenute dagli Organi Consultivi

e Deliberativi del Fondo. Nelle more della sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita programmato per la data del 11 dicembre 2020 e facendo seguito all'ottenimento del differimento della rateizzazione del costo di costruzione, il Fondo ha (a) effettuato il pagamento della prima e seconda tranche del CCC così come sopra riportato e (b) ha comunicato – ai sensi dell'art. 10 DL 76/2020 come convertito in L. 120/2020 – la proroga del termine di inizio lavori relativo al PdC n. 134 del 1 agosto 2018 che quindi dovrà intendersi prorogato sino al 31 ottobre 2021.

Si rende noto che in data 3 dicembre 2020 la società Sviluppo Italia S.r.l. ha richiesto un differimento per la sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita sino alla data del 31 marzo 2021. Tale differimento è stato accordato dal Fondo Scoiattolo, previo espletamento delle procedure interne in merito alle approvazioni degli Organi Consultivi e Deliberativi del Fondo, ed a condizione – proposta ed accettata dalla Promissaria Acquirente – di applicare una penale pari ad Euro 2.247,00 (duemiladuecentoquarantasette/00) per ogni giorno di ritardo alla sottoscrizione del definitivo a far data dal 2 gennaio 2021 e sino al 31 marzo 2021.

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./Ecoholding 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./Ecoholding 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.

In data 2 agosto 2019 sono terminati i lavori di demolizione dei piani fuori terra.

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.

Il Consiglio di Amministrazione della Società in data 13 febbraio 2020 ha deliberato positivamente in merito all'indennizzo a favore del Fondo per l'importo pari alla caparra originariamente versata a favore del Fondo da Ecovillachigi S.r.l./Ecoholding S.r.l.

Nel corso del primo semestre 2020 sono proseguiti i colloqui con CNPR al fine di addivenire alla definizione di una modalità di liquidazione, previa sottoscrizione di un accordo, dell'indennizzo al Fondo.

Non essendovi le condizioni per poter almeno completare la costruzione dello scheletro in cemento armato del nuovo edificio entro la scadenza del vigente Permesso di Costruire, fissata per il 21 novembre 2020, e non essendo percorribile l'ipotesi di una richiesta di proroga dei termini per presentare la dichiarazione di fine lavori entro tale scadenza, in assenza di cause ascrivibili ad eventi oggettivi tali da determinare l'allungamento dei tempi di demolizione e ricostruzione, la SGR ha dovuto gestire il rischio della decadenza del Permesso di Costruire vigente.

Si rende infatti noto che a seguito di lunga interlocuzione con la PA, i tecnici e l'avvocato amministrativista del Fondo sull'individuazione del migliore iter edilizio da seguire per procedere alla salvaguardia del Permesso di Costruire, in data 2 luglio 2020 ha protocollato presso il Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma la richiesta di Permesso di Costruire in variante al precedente PdC N. 253/2017. In caso di parere favorevole alla richiesta, la SGR avrebbe a disposizione i nuovi termini di inizio/fine lavori riferiti al nuovo titolo. L'istanza protocollata contiene il progetto acquisito dalla SGR - a seguito della sottoscrizione della scrittura privata con la società ex promissaria acquirente Ecovillachigi Srl in data 31 maggio 2019 - nella versione senza aumento di cubatura.

Il progetto è stato condiviso con l'Advisor del Fondo - Gabetti Property Solutions Agency S.p.A. - che sta analizzando le soluzioni per la corretta commercializzazione dell'immobile.

In data 21 settembre 2020 il Fondo ha comunicato - ai sensi dell'art. 10 DL 76/2020 come convertito in L. 120/2020 - la proroga del termine di fine lavori relativo al PdC n. 253 del 9 ottobre 2017, che quindi dovrà intendersi prorogato sino al 21 novembre 2023.

Si specifica che è in corso una trattativa commerciale con una società interessata all'acquisto dell'asset di Viale Somalia 214 condizionato al ritiro della variante essenziale al Titolo Edilizio.

In data 16 dicembre 2020 è stato infine sottoscritto l'accordo di indennizzo tra la SGR, il Fondo e CNPR per l'importo di Euro 1.612.000, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 13 febbraio 2020. Suddetto importo è stato liquidato dalla SGR al Fondo in data 17 dicembre 2020.

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.

Nel corso del primo semestre 2020, dopo numerose interlocuzioni con la controparte Klimt S.r.l. e vari approfondimenti tecnico/legali, in data 27 aprile 2020, la SGR ha comunicato al promissario acquirente il verificarsi della condizione sospensiva e, quindi, la contestuale

disponibilità alla restituzione alla parte acquirente della caparra confirmatoria. A seguito di interlocuzioni, Klimt S.r.l. ha manifestato la volontà di rialzare la proposta di acquisto ad Euro 1.600.000,00 (oltre oneri ed imposte di legge), richiedendo delle garanzie ambientali legate alla presenza o meno di amianto. In data 18 giugno 2020, la SGR ha pertanto affidato un incarico al Property Management del Fondo per l'analisi di primo livello sulla presenza o meno di amianto sul fabbricato, indagine che ha portato a ipotizzare la possibile presenza di asbesto in diversi elementi quali (i) il rivestimento della facciata, (ii) i canali arealucici e (iii) gli strati divisorii interni di notevole estensione. Alla luce di quanto sopra esposto, si è giunti ad un eventuale accordo mediante rilascio di una garanzia di Euro 50.000,00 (oltre oneri ed imposte di legge), da riconoscere al promissario acquirente contestualmente alla sottoscrizione del rogito a titolo di contributo per lo smaltimento dell'amianto, con rogito entro e non oltre il 31 dicembre 2020. A seguito dell'analisi della proposta di acquisto formulata dalla Società Klimt S.r.l. nelle opportune sedi deliberative della SGR e consultive del Fondo, si è deciso di non proseguire nella trattativa con la società alle condizioni da quest'ultima presentate. Tuttavia in data 13 ottobre 2020, la Klimt S.r.l. ha presentato una nuova Offerta Vincolante ad un prezzo pari ad Euro 1.710.000,00 (unmilionesettecentodiecimila/00) risolutivamente condizionata al mancato ottenimento in favore della Promissaria Acquirente di una delibera di un Istituto di Credito che presti il proprio consenso al rilascio di un finanziamento per la realizzazione dell'intervento edilizio sul compendio immobiliare; l'atto definitivo di compravendita è previsto nei 110 giorni successivi all'accettazione della Binding Offer da parte del Fondo. Si rende noto che in data 29 ottobre 2020 la SGR - per conto e nell'interesse del Fondo - ha accettato l'Offerta e che in data 6 dicembre 2020 è stato sottoscritto l'atto di mancato avveramento della condizione posta al preliminare di giugno 2018.

La tabella seguente riassume i valori del portafoglio al 31 dicembre 2021:

"Sciottolo" valuations							
Asset	Purchase Price / Contribution [€]	Capex [€]	Book Value [€]	Appraisal Value 31/12/2020 [€]	Financial Statement Value 31/12/2019 [€]	Delta [€]	Delta %
Bergamo - Via Borgo Palazzo, 129-131	9.147.651	173.826	9.321.477	6.213.000	6.957.882	-744.882	-10,71%
Bergamo - Via Gandhi, 4-8	10.690.468	44.597	10.735.065	7.799.000	8.078.955	-279.955	-3,47%
Brindisi - Via Galanti, 20	2.481.410	477.988	2.959.398	1.961.000	2.014.194	-53.194	-2,64%
Brindisi - Via S. Angelo, 6-12	4.844.051	105.018	4.949.069	3.499.000	3.560.260	-61.260	-1,72%
Cusago - Via Bareggio, 21	4.623.040	443	4.623.483	3.857.000	3.943.010	-86.010	-2,18%
Cusago - Via Bergamo, 3	12.085.234	39.583	12.124.817	10.533.000	10.874.079	-341.079	-3,14%
Cusago - Via Cusago Di Sotto, 4	10.548.916	47.086	10.596.002	6.710.000	7.127.095	-417.095	-5,85%
Firenze - Via A. Zobi, 7-13	18.148.674	3.443.733	21.592.407	13.100.000	10.407.592	2.692.408	25,87%
L'Aquila - Viale A. Moro, 24	577.606	0	577.606	313.000	317.005	-4.005	-1,26%
L'Aquila - Viale A. Moro, 26	1.828.760	1.405	1.830.165	1.106.000	1.195.088	-89.088	-7,45%
L'Aquila - Viale A. Moro, 28	656.459	141	656.600	774.000	814.449	-40.449	-4,97%
Latina - Via Cicerone, 22-24	2.354.122	0	2.354.122	1.999.000	1.999.410	-410	-0,02%
Messina - Via G. A. Borelli, 2-4	1.123.356	862	1.124.218	1.100.000	1.100.277	-277	-0,03%
Milano - Via Pestalozzi, 18	11.199.733	9.482.044	20.681.778	15.950.000	16.450.000	-500.000	-3,04%
Modena - Via Rep. Di Montefiorino, 25-29	11.970.132	207.904	12.178.036	7.924.000	8.612.599	-688.599	-8,00%
Modena - Via Rep. Di Montefiorino, 35-39	12.108.832	118.216	12.227.048	7.924.000	8.613.196	-689.196	-8,00%
Pescara - Via Sacco, 79	2.537.478	109.766	2.647.244	1.536.000	1.623.235	-87.235	-5,37%
Piacenza - Via Modonesi, 7	4.044.195	107.005	4.151.200	2.661.000	2.787.509	-126.509	-4,54%
Reggio Emilia - Via J.F. Kennedy, 21	5.817.864	47.514	5.865.378	3.138.000	3.451.789	-313.789	-9,09%
Rho - Via Capuana, 56-58	4.574.300	91.681	4.665.981	3.270.000	3.554.050	-284.050	-7,99%
Roma - Via A. Pollio, 40	17.666.224	603.988	18.270.212	12.392.000	12.497.784	-105.784	-0,85%
Roma - Via Aldobrandeschi, 105	2.218.947	66.883	2.285.830	1.710.000	2.300.000	-590.000	-25,65%
Roma - Via Brichetti, 13	3.002.928	90.513	3.093.442	3.290.000	3.360.000	-70.000	-2,08%
Roma - Via Colleverde, 26-34*	14.793.384	1.038.048	15.831.432	8.033.000	8.512.119	-479.119	-5,63%
Roma - Via Della Grande Muraglia, 310	12.618.628	213.747	12.832.376	8.957.000	9.508.706	-551.706	-5,80%
Roma - Via Della Grande Muraglia, 332	16.029.930	258.187	16.288.117	12.290.000	12.863.505	-593.505	-4,61%
Roma - Via Di Tor Fiorenza, 56-58	9.491.923	236.767	9.728.690	6.464.000	7.031.078	-567.078	-8,07%
Roma - Via Di Valcannata, 195	7.228.575	6.248	7.234.823	5.859.000	6.290.545	-431.545	-6,86%
Roma - Via Diego Fabbri, 42	12.191.670	372.630	12.564.300	7.962.000	8.437.223	-475.223	-5,63%
Roma - Via E. Glori, 48	10.223.104	764.696	10.987.800	6.725.000	7.074.300	-349.300	-4,94%
Roma - Via Eudo Giulioli, 12-16-22-28*	6.689.965	305.046	6.995.011	4.173.000	4.255.651	-82.651	-1,94%
Roma - Via Fiume Giallo, 244	11.146.767	334.055	11.480.822	8.143.000	8.721.295	-578.295	-6,63%
Roma - Via G. Caselli, 24-34*	28.079.866	1.163.891	29.243.757	20.217.000	21.607.431	-1.390.431	-6,43%
Roma - Via G. Garau, 20-26*	16.684.125	1.209.099	17.893.224	10.871.000	11.742.020	-871.020	-7,42%
Roma - Via Marzolo, 31*	10.957.625	303.008	11.260.633	7.428.000	8.013.345	-585.345	-7,30%
Roma - Via P.P. Vergerio, 24	2.558.378	0	2.558.378	1.679.000	1.859.113	-180.113	-9,69%
Roma - Via Pagoda Bianca, 61	11.175.915	178.318	11.354.233	7.204.000	8.227.095	-1.023.095	-12,44%
Roma - Via Sante Vandi, 25-39*	24.043.116	1.394.002	25.437.118	11.878.000	13.785.773	-1.907.773	-13,84%
Roma - Via Sicilia, 57	20.240.000	1.339.529	21.579.529	22.000.000	22.990.000	-990.000	-4,31%
Roma - Via Simone Martini 126	3.128.925	94.311	3.223.237	3.100.000	3.320.000	-220.000	-6,63%
Roma - Via V. Tizzani, 18	10.385.883	310.302	10.696.185	9.346.000	9.838.318	-492.318	-5,00%
Roma - Viale Delle Medaglie D'Oro, 109	2.119.888	2.865	2.122.753	1.573.000	1.654.794	-81.794	-4,94%
Roma - Viale Somalia 214	25.060.264	2.641.540	27.701.804	16.050.000	17.050.000	-1.000.000	-5,87%
Sub total (same assets)	409.098.314	27.426.482	436.524.796	298.711.000	314.441.772	-15.730.772	-5,00%
Sales 2020					9.263.611	-9.263.611	-100,00%
Sub Total (Assets Disinvested)	0	0	0	0	9.263.611	-9.263.611	-100,00%
Total	409.098.314	27.426.482	436.524.796	298.711.000	323.705.382	-24.994.382	-7,72%

Il valore complessivo del portafoglio immobiliare passa da Euro 323.705.382 (valore determinato dall'Esperto Indipendente del Fondo pari a € 323.758.373, rettificato per tener

conto delle offerte vincolanti accettate) al 31 dicembre 2019 ad Euro 298.711.000 al 31 dicembre 2020 registrando un decremento del -7,72% rispetto al valore iscritto in relazione al 31 dicembre 2019 (-7,74% rispetto al valore dell'Esperto Indipendente).

Si segnala che al netto delle vendite di alcune unità, effettuate nel corso del 2020, il valore del portafoglio al 31 dicembre 2020 registra una variazione negativa, a parità di perimetro, del -5% rispetto a dicembre 2019, da imputarsi in linea generale ai seguenti fattori:

- diminuzione del valore unitario delle residenze per tener conto della crisi COVID-19 che ha un impatto significativo sulle unità di bassa qualità situate in località secondarie, in virtù di un calo delle transazioni dovuto all'incertezza del periodo;
- diminuzione dei valori unitari del settore commerciale della vendita al dettaglio a seguito di un generale calo della fiducia dei consumatori e con forte aumento della tendenza agli acquisti online rispetto agli acquisti diretti nei negozi, trend già in atto da alcuni anni ma consolidatosi durante il periodo di emergenza sanitaria. Con un impatto più significativo sulle unità di vendita al dettaglio non alimentari.

Per quanto riguarda gli altri immobili valutati utilizzando il modello della trasformazione, si rileva, rispetto al 31 dicembre 2019:

- incremento dei tassi di attualizzazione per tenere conto dell'impatto della crisi da COVID-19 sul comparto immobiliare e innalzamento del rischio illiquidità.

Per quanto concerne la svalutazione dei crediti verso locatari, si rammenta che alla data del 31 dicembre 2020 l'ammontare dei crediti verso conduttori risulta pari ad Euro 21,1 milioni ed il Fondo svalutazione crediti pari ad Euro 17,2 milioni.

In particolare la Società, discostandosi dai criteri di Gruppo, ha utilizzato i seguenti criteri nella determinazione del Fondo Svalutazione Crediti:

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

Si evidenzia inoltre che nel corso dell'esercizio si è provveduto a stralciare crediti inesigibili per Euro 108.552.

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 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.

L'udienza di secondo grado presso la CTR di Roma era stata inizialmente fissata per il 23 marzo. Per effetto della contingenza COVID è stata rinviata a data da definirsi.

Nelle more della fissazione dell'udienza, l'Agenzia delle Entrate ha disposto il rimborso delle imposte versate in pendenza di giudizio, e verrà pertanto presentata una istanza di estinzione del giudizio per cessata materia del contendere.

In data 10 marzo 2020 l'Agenzia delle Entrate ha rimborsato le imposte pagate in pendenza di giudizio pari ad Euro 1.213.520 più interessi.

Stato del contenzioso tributario: pendente presso la Commissione Tributaria Regionale del Lazio a seguito di Appello presentato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Roma avverso la sentenza n. 17846/29/18.

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. 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.

Dopo un'attenta analisi ed in accordo con l'investitore il Fondo ha presentato il ricorso in cassazione.

Stato del contenzioso tributario: pendente presso la Corte di Cassazione a seguito di ricorso presentato da BNP avverso la sentenza n. 290/1/2020 della Commissione Tributaria Regionale del Lazio.

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 2020 la liquidità del Fondo, depositata su conti correnti accessi a condizioni di mercato presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services – Milano, ammonta a Euro 6.181.916.

COMITATO CONSULTIVO E ASSEMBLEA DEI PARTECIPANTI

Nel corso del 2020, si sono tenute le seguenti riunioni del Comitato Consultivo del Fondo:

- 12 febbraio 2020: il Comitato si è riunito per un aggiornamento sull'attività di gestione del portafoglio immobiliare del Fondo;
- 20 marzo 2020: il Comitato si è riunito per (i) ricevere un aggiornamento sul processo di dismissione dell'asset di Roma, Via Sicilia, (ii) ricevere un aggiornamento sull'attività di gestione dell'asset di Roma, Viale Somalia;
- 27 aprile 2020: il Comitato si è riunito per un'informativa sull'aggiornamento del Business Plan del Fondo;
- 6 maggio 2020 – 11 maggio 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere sull'aggiornamento del Business Plan a vita intera del Fondo;
- 25 maggio 2020 – 26 giugno 2020: il Comitato si è riunito per ricevere un'informativa sul processo di dismissione dell'immobile di Milano, Via Pestalozzi;
- 13 luglio 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere sull'offerta di acquisto ricevuta per l'immobile di Roma, Via Aldobrandeschi;
- 27 luglio 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere sul processo di

dismissione degli immobili di Roma, Via Aldobrandeschi e Viale Brichetti, e per ricevere un'informativa sul processo di dismissione dell'immobile di Milano, Via Pestalozzi;

- 16 settembre 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere sul processo di dismissione degli immobili di Roma, Via Sicilia e Via Aldobrandeschi;
- 7 ottobre 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere sul processo di dismissione dell'immobile di Roma, Via Aldobrandeschi, e ricevere un'informativa sul processo di dismissione degli immobili di Roma, Viale Somalia e Viale Brichetti;
- 14 ottobre 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere sul processo di dismissione dell'immobile di Roma, Via Aldobrandeschi, e ricevere un'informativa sulla variazione del listino di vendita a seguito di una verifica delle superfici;
- 3 dicembre 2020: il Comitato si è riunito per rilasciare un parere preventivo sul rinnovo dei contratti di Abaco Team S.p.A. e Gabetti Property Solutions Agency S.p.A., e per ricevere un'informativa sull'attività di dismissione degli immobili cielo-terra;
- 17 dicembre 2020: il Comitato si è riunito per ricevere un'informativa sull'attività di dismissione degli immobili cielo-terra.

Durante il 2020 si sono tenute le seguenti Assemblee dei Partecipanti:

- 6 maggio 2020: l'assemblea dei Partecipanti si è riunita per deliberare sulle modifiche al Regolamento di Gestione (art.11 – spese a carico del Fondo – Revisione struttura commissionale);
- 16 luglio 2020: l'assemblea dei Partecipanti si è riunita per deliberare sulla sostituzione della società di gestione e l'individuazione e la nomina di un nuovo gestore.

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. ha svolto 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'immobile sito in Milano, Via Pestalozzi 18, in data 13 gennaio 2021 è stata trascritta a favore di Urban Village Navigli la domanda introduttiva del Giudizio R.G. 44875/2020 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano al numero 1120 di formalità.

In data 21 gennaio 2021 si è tenuta l'assemblea dei Partecipanti al Fondo avente ad oggetto la delibera circa la sostituzione del soggetto gestore ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. (a) del Regolamento di Gestione del Fondo.

La CNPR – titolare del 99,99% delle quote di Classe A e del 100% delle quote di Classe B emesse – e la SGR – titolare dello 0,01% delle quote di Classe A emesse – hanno quindi deliberato la cessione da parte della SGR in favore di Torre SGR S.p.A. a far data dall'1 febbraio 2020 di un ramo d'azienda costituito da: (i) il mandato gestorio del Fondo; (ii) i rapporti di lavoro in essere con i lavoratori dipendenti che sono alla data dell'assemblea alle dipendenze del ramo d'azienda; (iii) l'avviamento attribuibile al ramo d'azienda; oltre alla cessione, tramite atto separato e sempre a Torre SGR S.p.A., dell'unica quota di Classe A del Fondo detenuta dalla SGR.

In data 29 gennaio 2021, si è riunito il Comitato Consultivo del Fondo per ricevere un'informativa in merito a: (i) l'attività di dismissione degli asset cielo terra, e (ii) la sottoscrizione di più contratti per la gestione e il mantenimento dell'area di cantiere dell'immobile di Milano, Via Pestalozzi.

PROPOSTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Si propone di approvare la Relazione di gestione del Fondo al 31 dicembre 2020, chiusasi con un valore complessivo netto pari a Euro 298.612.058 (quote classe A) ed Euro 27.762 (quote classe B) ed una perdita complessiva di Euro -24.294.488.

per il Consiglio di Amministrazione
l'Amministratore Delegato
Dominique Jones

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2020

importi in Euro

ATTIVITA'	Situazione al 31.12.2020		Situazione a fine esercizio precedente	
	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo	Valore Complessivo	In Percentuale dell'Attivo
A . STRUMENTI FINANZIARI	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari non quotati	0	0,00 %	0	0,00 %
A1 . PARTECIPAZIONI DI CONTROLLO	0	0,00 %	0	0,00 %
A2 . PARTECIPAZIONI NON DI CONTROLLO	0	0,00 %	0	0,00 %
A3 . ALTRI TITOLI DI CAPITALE	0	0,00 %	0	0,00 %
A4 . TITOLI DI DEBITO	0	0,00 %	0	0,00 %
A5 . PARTI DI O.I.C.R.	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari quotati	0	0,00 %	0	0,00 %
A6 . TITOLI DI CAPITALE	0	0,00 %	0	0,00 %
A7 . TITOLI DI DEBITO	0	0,00 %	0	0,00 %
A8 . PARTI DI O.I.C.R.	0	0,00 %	0	0,00 %
Strumenti finanziari derivati	0	0,00 %	0	0,00 %
A9 . MARGINI PRESSO ORGANISMI DI COMPENSAZIONE E GARANZIA	0	0,00 %	0	0,00 %
A10 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0,00 %	0	0,00 %
A11 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0,00 %	0	0,00 %
B . IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	298.711.000	96,70 %	323.705.382	96,66 %
B1 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE	298.711.000	96,70 %	323.705.382	96,66 %
B2 . IMMOBILI DATI IN LOCAZIONE FINANZIARIA	0	0,00 %	0	0,00 %
B3 . ALTRI IMMOBILI	0	0,00 %	0	0,00 %
B4 . DIRITTI REALI IMMOBILIARI	0	0,00 %	0	0,00 %
C . CREDITI	0	0,00 %	0	0,00 %
C1 . CREDITI ACQUISTATI PER OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE	0	0,00 %	0	0,00 %
C2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
D . DEPOSITI BANCARI	0	0,00 %	0	0,00 %
D1 . A VISTA	0	0,00 %	0	0,00 %
D2 . ALTRI	0	0,00 %	0	0,00 %
E . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
E1 . ALTRI BENI	0	0,00 %	0	0,00 %
F . POSIZIONE NETTA LIQUIDITA	6.181.916	2,00 %	5.158.535	1,54 %
F1 . LIQUIDITA' DISPONIBILE	6.181.916	2,00 %	5.158.535	1,54 %
F2 . LIQUIDITA' DA RICEVERE PER OPERAZIONI DA REGOLARE	0	0,00 %	0	0,00 %
F3 . LIQUIDITA' IMPEGNATA PER OPERAZIONI DA REGOLARE	0	0,00 %	0	0,00 %
G . ALTRE ATTIVITA'	4.026.268	1,30 %	6.019.505	1,80 %
G1 . CREDITI PER P.C.T .ATTIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0,00 %	0	0,00 %
G2 . RATEI E RISCOINTI ATTIVI	119.552	0,04 %	154.275	0,05 %
G3 . RISPARMIO DI IMPOSTA	0	0,00 %	45.358	0,01 %
G4 . ALTRE	3.906.716	1,26 %	5.819.872	1,74 %
TOTALE ATTIVITA'	308.919.184	100,00 %	334.883.422	100,00 %

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2020

importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31.12.2020	Situazione a fine esercizio precedente
H . FINANZIAMENTI RICEVUTI	0	0
H1 . FINANZIAMENTI IPOTECARI	0	0
H2 . PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3 . ALTRI	0	0
I . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0	0
I1 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0
I2 . OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0
L . DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
L1 . PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2 . ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
M . ALTRE PASSIVITA'	10.279.364	11.949.114
M1 . PROVVISORIE ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2 . DEBITI DI IMPOSTA	106.444	1.611.473
M3 . RATEI E RISCOINTI PASSIVI	6.619	9.235
M4 . ALTRE	10.166.301	10.328.406
TOTALE PASSIVITA'	10.279.364	11.949.114
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE A)	298.612.058	322.904.287
Numero delle quote in circolazione (CLASSE A)	10.756.000	10.756.000
Valore unitario delle quote (CLASSE A)	27.762,371	30.020,852
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE A)	0,00	0,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE A)	0,00	0,00
Valore complessivo degli importi da richiamare (CLASSE A)	0,00	0,00
Valore unitario delle quote da richiamare (CLASSE A)	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE A)	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO (CLASSE B)	27.762	30.021
Numero delle quote in circolazione (CLASSE B)	1,000	1,000
Valore unitario delle quote (CLASSE B)	27.762,371	30.021,000
Controvalore complessivo degli importi rimborsati (CLASSE B)	0,00	0,00
Valore unitario delle quote rimborsate (CLASSE B)	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota (CLASSE B)	0,00	0,00
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	0,00	0,00
Fidejussioni rilasciate a terzi	0,00	0,00
Titoli sottoscritti ed in attesa di richiamo impegni	0,00	0,00

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2020

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2020		Relazione esercizio precedente	
A . STRUMENTI FINANZIARI	0		0	
Strumenti finanziari non quotati	0		0	
A1 . PARTECIPAZIONI	0		0	
A1.1 . DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A1.2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A1.3 . PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
A2 . ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI	0		0	
A2.1 . INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A2.2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A2.3 . PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
Strumenti finanziari quotati	0		0	
A3 . STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI	0		0	
A3.1 . INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		0	
A3.2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A3.3 . PLUS/MINUSVALENZE	0		0	
Strumenti finanziari derivati	0		0	
A4 . STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI	0		0	
A4.1 . DI COPERTURA	0		0	
A4.2 . NON DI COPERTURA	0		0	
Risultato gestione strumenti finanziari		0		0
B . IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	-20.834.825		-33.645.895	
B1 . CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	4.036.625		4.781.284	
B2 . UTILI/PERDITE DA REALIZZI	480.735		-891.434	
B3 . PLUS/MINUSVALENZE	-17.451.747		-26.479.979	
B3.1 .PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-17.451.747		-26.479.979	
B3.2 .PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4 . ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-5.191.395		-8.238.944	
B5 . AMMORTAMENTI	0		0	
B6 . ICI/IMU	-2.709.043		-2.816.822	
Risultato gestione beni immobili		-20.834.825		-33.645.895
C . CREDITI	0		0	
C1 . INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2 . INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
Risultato gestione crediti		0		0
D . DEPOSITI BANCARI	0		0	
D1 . INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
E . ALTRI BENI	0		0	
E1 . PROVENTI	0		0	
E2 . UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3 . PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
Risultato gestione investimenti		0		0

Relazione di Gestione del Fondo Sciattolo

Sezione Reddittuale Al 31.12.2020

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Relazione al 31.12.2020		Relazione esercizio precedente	
F . RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI	0		0	
F1 . OPERAZIONI DI COPERTURA	0		0	
F1.1 . RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F1.2 . RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F2 . OPERAZIONI NON DI COPERTURA	0		0	
F2.1 . RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F2.2 . RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F3 . LIQUIDITA'	0		0	
F3.1 . RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F3.2 . RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
G . ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE	0		0	
G1 . PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	0		0	
G2 . PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0		0	
Risultato lordo della gestione caratteristica		-20.834.825		-33.645.895
H . ONERI FINANZIARI	0		0	
H1 . INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI	0		0	
H1.1 . SU FINANZIAMENTI IPOTECARI	0		0	
H1.2 . SU ALTRI FINANZIAMENTI	0		0	
H2 . ALTRI ONERI FINANZIARI	0		0	
Risultato netto della gestione caratteristica		-20.834.825		-33.645.895
I . ONERI DI GESTIONE	-1.909.043		-2.694.825	
I1 . PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-501.737		-868.459	
I2 . COSTO PER IL CALCOLO DEL VALORE DELLA QUOTA	0		0	
I3 . COMMISSIONI DEPOSITARIO	-73.085		-80.382	
I4 . ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-30.648		-59.425	
I5 . SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	0		0	
I6 . ALTRI ONERI DI GESTIONE	-1.303.573		-1.686.559	
L . ALTRI RICAVI ED ONERI	-370.088		529.804	
L1 . INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	0		0	
L2 . ALTRI RICAVI	1.761.841		3.379.806	
L3 . ALTRI ONERI	-2.131.929		-2.850.002	
Risultato della gestione prima delle imposte		-23.113.956		-35.810.916
M . IMPOSTE	-1.180.532		-1.950.411	
M1 . IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2 . RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3 . ALTRE IMPOSTE	-1.180.532		-1.950.411	
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE A)		-24.292.230		-37.757.817
Utile/perdita dell'esercizio (CLASSE B)		-2.258		-3.510

FONDO "SCOIATTOLO"

RELAZIONE DI GESTIONE AL 31 DICEMBRE 2020

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	36
PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	37
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	37
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ.....	39
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ.....	53
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	54
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI.....	54
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO	57
SEZIONE II – BENI IMMOBILI.....	57
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE.....	57
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI.....	58
SEZIONE IX – IMPOSTE	58
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	58

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
31 dicembre 2020	€ 27.762,371			€ 27.762,371
Totale		€ 0,00	€ 1.861,00	

Il valore delle quote A e B del fondo, che alla fine dell'esercizio 2019 era pari a Euro 30.020,852 è passato a Euro 28.546,997 al 30 giugno 2020, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2020 a Euro 27.762,371.

Il tasso interno di rendimento ottenuto dal Fondo dal giorno del richiamo degli impegni al 31 dicembre 2020 risulta pari al -5,89%.

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 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(1)	Valore dei beni Immobili	Locazione non finanziaria (a) (Euro)	Locazione finanziaria (b) (Euro)	Importo Totale (c = a + b) (Euro)	% sui canoni
Fino a 1 anno	58.044.812,68	2.770.718,64		2.096.962,71	55%
Da oltre 1 a 3 anni	17.527.028,79	836.637,47			0%
Da oltre 3 a 5 anni	4.402.851,53	210.166,29		5.577,18	0%
Da oltre 5 a 7 anni	-	-		15.893,52	0%
Da oltre 7 a 9 anni	-	-		70.020,12	2%
Oltre 9 anni	-	-		1.629.068,87	43%
A) Totale beni immobili locati	79.974.693,00	3.817.522,40		3.817.522,40	100%
B) Totale beni immobili non locati	218.736.307,00				

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 Rivalutato	Ipoteche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Mq locati	canoni	Tipo Contratto	Scadenza Contratto			
1	via Borgo Palazzo, 129-131	Residenziale	1982	5.888	€ 60,01	1.651	€ 99.076,08	Locazione	31/10/2024	Privato	€ 9.321.476,68	
2	via Gandhi, 4-8	Residenziale	1982	6.891	€ 47,32	1.207	€ 57.111,00	Locazione	31/10/2024	Privato	€ 10.735.065,49	
3	via Galanti, 20	Residenziale	1978	2.216	€ 38,34	1.252	€ 48.000,00	Locazione	31/10/2023	Privato	€ 2.959.397,59	
4	via S. Angelo, 6-12	Residenziale	1978	3.071	€ 48,29	2.439	€ 117.770,00	Locazione	30/04/2026	Privato	€ 4.949.069,06	
5	via Bareggio, 21	Residenziale	1994	1.988	€ 93,13	456	€ 42.466,00	Locazione	31/03/2022	Privato	€ 4.623.493,12	
6	via Bergamo, 3	Residenziale	1992	5.247	€ 96,89	1.101	€ 106.680,00	Locazione	30/11/2024	Privato	€ 12.124.817,08	
7	via Cusago di Sotto, 4	Residenziale	1994	3.971	€ 108,82	429	€ 46.685,00	Locazione	05/10/2023	Privato	€ 10.596.001,73	
8	via A. Zobi, 7-13	Residenziale	1963	5.669	€ 145,25	1.321	€ 191.871,00	Locazione	30/06/2026	Privato	€ 21.592.407,23	
9	viale A. Moro, 24	Residenziale	1986	379	€ 0,00	0	€ 0,00	Sfitto			€ 577.606,00	
10	viale A. Moro, 26	Residenziale	1982	1.875	€ 52,93	560	€ 29.638,00	Locazione	31/08/2024	Privato	€ 1.830.165,00	
11	viale A. Moro, 28	Residenziale	1983					Locazione		Privato	€ 656.600,00	
12	via Cicerone, 22-24	Residenziale	1963	1.595	€ 67,29	109	€ 7.335,00	Locazione	30/11/2022	Privato	€ 2.354.122,00	
13	via G.A. Borelli, 2-4	Residenziale	1982	881	€ 45,03	121	€ 5.449,00	Indenn. Occup.	30/06/2010	Privato	€ 1.124.218,00	
14	via Rep.di Montefiorino, 25-29	Residenziale		17.441	€ 70,69	1.812	€ 128.093,00	Locazione	31/07/2023	Privato	€ 12.178.036,10	
15	via Rep.di Montefiorino, 35-39	Residenziale	1977					Locazione		Privato	€ 12.227.047,53	
16	via Sacco, 79	Residenziale	1977	1.790	€ 57,06	556	€ 31.724,00	Locazione	30/06/2023	Privato	€ 2.647.243,56	
17	via Modonesi, 7	Residenziale	1968	2.753	€ 0,00	0	€ 0,00	Sfitto			€ 4.151.199,88	
18	via J.F. Kennedy, 21	Residenziale	1979	3.704	€ 0,00	0	€ 0,00	Sfitto			€ 5.865.377,96	
19	via Capuana, 56-58	Residenziale	1995	3.290	€ 74,31	468	€ 34.776,00	Locazione	30/11/2022	Privato	€ 4.665.980,75	
20	via A. Pollio,40	Residenziale	1984	7.712	€ 45,15	6.950	€ 313.804,00	Locazione	30/09/2024	Privato	€ 18.270.212,09	
21	via Colleverde, 26-34*	Residenziale	1968	6.716	€ 58,52	2.667	€ 156.069,00	Locazione	30/09/2024	Privato	€ 15.831.432,12	
22	via della Grande Muraglia, 310	Residenziale	1986	3.454	€ 119,64	1.686	€ 201.716,00	Locazione	31/05/2025	Privato	€ 12.832.375,61	
23	via della Grande Muraglia, 332	Residenziale	1991	4.639	€ 117,23	1.960	€ 229.776,00	Locazione	30/09/2024	Privato	€ 16.288.116,82	
24	via di Tor Firenze, 56-58	Residenziale	1942	2.078	€ 193,36	563	€ 108.859,00	Locazione	31/10/2027	Privato	€ 9.728.690,31	
25	via Diego Fabbri, 42	Residenziale	1989	4.421	€ 85,34	648	€ 55.298,00	Indenn. Occup.	31/05/2021	Privato	€ 12.564.299,56	
26	via E. Glori, 48	Residenziale	1989	3.515	€ 115,06	1.215	€ 139.793,00	Locazione	31/05/2024	Privato	€ 10.987.800,08	
27	via Eudo Giulioi, 12-16-22-28*	Residenziale	1987	2.492	€ 51,02	1.703	€ 86.892,00	Locazione	30/11/2023	Privato	€ 6.995.010,83	
28	via Fiume Giallo, 244	Residenziale	1982	3.123	€ 101,42	1.051	€ 106.590,00	Locazione	30/11/2023	Privato	€ 11.480.821,89	
29	via G. Caselli, 24-34*	Residenziale	1966	10.010	€ 64,35	3.765	€ 242.271,00	Locazione	28/02/2026	Privato	€ 29.243.757,03	
30	via G. Garau, 20-26*	Residenziale	1969	6.071	€ 66,02	4.010	€ 264.726,00	Locazione	31/03/2024	Privato	€ 17.893.223,54	
31	via Marzolo, 31*	Residenziale	1964	3.826	€ 56,20	2.016	€ 113.290,00	Locazione	31/08/2023	Privato	€ 11.260.632,50	
32	via P.P. Vergerio, 24	Residenziale		817	€ 0,00	0	€ 0,00	Sfitto			€ 2.558.378,00	
33	via Pagoda Bianca, 61	Residenziale	1984	3.350	€ 87,95	1.183	€ 104.039,00	Locazione	30/11/2024	Privato	€ 11.354.232,64	
34	via Sante Vandì, 25-39*	Residenziale	1986	8.896	€ 25,68	8.111	€ 208.255,00	Locazione	31/10/2024	Privato	€ 25.437.117,60	
35	via V. Tizzani, 18	Residenziale	1964	2.798	€ 104,69	897	€ 93.909,00	Locazione	31/10/2024	Privato	€ 10.696.185,16	
36	via di Valcannuta, 195	Residenziale	1993	2.342	€ 152,77	888	€ 135.662,00	Locazione	31/05/2027	Privato	€ 7.234.822,83	
37	viale delle Medaglie d'Oro, 109	Residenziale	ANTE 1967 (Abitabilità 1931)	484	€ 112,66	215	€ 24.221,00	Locazione	30/11/2021	Privato	€ 2.122.753,09	
38	viale Somalia 214	Residenziale	1953	8.320				Sfitto		Nessuno	€ 27.701.803,60	
39	via Pestalozzi 18	Residenziale	1982	11.431				Sfitto		Nessuno	€ 20.681.777,56	
40	via degli Aldobrandeschi 105	Residenziale		2.478				Sfitto		Nessuno	€ 2.285.830,05	
41	via Luigi Robecchi Bricchetti 13	Residenziale		1.093				Sfitto		Nessuno	€ 3.093.441,93	
42	via Simone Martini 126	Residenziale		2.227				Sfitto		Nessuno	€ 3.223.236,70	
43	via Sicilia 57	Misto		8.686	€ 25,28	8.686	€ 219.555,00	Locazione	30/01/2026	Privato/Pubblico	€ 21.579.529,29	
											€ 436.524.795,59	

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 01/01/2012 FINO AL 31/12/2020									
Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Cusago (MI), Via Bergamo 3	25	01/01/2012	€ 33.578,56	€ 34.000,00	14/03/2013	€ 28.000,00	€ 316,14	€ 459,90	-€ 5.722,32
Cusago (MI), Via Bergamo 3	112	01/01/2012	€ 264.103,00	€ 278.000,00	14/03/2013	€ 302.400,00	€ 21.517,84	€ 6.308,86	€ 53.505,98
Roma, Via della Grande Muraglia 310	111	01/01/2012	€ 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	€ 122,25
Roma, Via della Grande Muraglia 310	16	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 27.000,00	28/03/2013	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 468,61	-€ 4.968,61
Roma, Via di Tor Fiorenza 56	57	01/01/2012	€ 296.656,78	€ 328.000,00	28/03/2013	€ 345.600,00	€ 14.010,10	€ 2.859,37	€ 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	€ 6.027,34
Cusago (MI), Via Bareggio 21	142	01/01/2012	€ 289.404,00	€ 258.000,00	15/05/2013	€ 293.600,00	€ 16.228,12	€ 5.983,66	€ 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	€ 8.689,23	-€ 1.831,27
Cusago (MI), Via Bareggio 21	18	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 27.000,00	19/06/2013	€ 24.000,00	€ 213,59	€ 354,17	-€ 1.790,58
Cusago (MI), Via Bergamo 3	31	01/01/2012	€ 36.100,00	€ 38.000,00	19/06/2013	€ 36.000,00	€ 0,00	€ 210,17	-€ 310,17
Cusago (MI), Via Bergamo 3	140	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 346.000,00	19/06/2013	€ 354.400,00	€ 24.924,62	€ 3.221,76	€ 46.448,86
Cusago (MI), Via Bareggio 21	24	01/01/2012	€ 76.951,00	€ 30.000,00	19/06/2013	€ 34.000,00	€ 0,00	€ 410,82	-€ 43.361,82
Cusago (MI), Via Bareggio 21	62	01/01/2012	€ 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	-€ 5.016,29
Cusago (MI), Via Bareggio 21	113	01/01/2012	€ 272.203,00	€ 293.600,00	19/07/2013	€ 293.600,00	€ 20.066,06	€ 2.794,30	€ 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	€ 2.959,43
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	€ 317,15	-€ 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	€ 3.132,85	€ 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	€ 3.199,47	€ 32.459,60
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 272.987,93	€ 299.000,00	04/12/2013	€ 282.400,00	€ 16.066,89	€ 3.843,19	€ 21.635,77
Roma - V. A. Pollio 40	77	01/01/2012	€ 285.863,99	€ 263.600,00	11/12/2013	€ 259.200,00	€ 14.160,29	€ 3.811,60	-€ 16.315,30
Roma - V. A. Pollio 40	83	01/01/2012	€ 266.243,82	€ 279.700,00	11/12/2013	€ 260.800,00	€ 15.360,36	€ 4.442,93	€ 5.473,61
Messina, Via Borelli is237	56	01/01/2012	€ 169.351,00	€ 188.300,00	12/12/2013	€ 189.000,00	€ 0,00	€ 2.462,86	€ 17.186,14
Messina, Via Borelli is237	24	01/01/2012	€ 9.500,00	€ 10.400,00	12/12/2013	€ 11.200,00	€ 0,00	€ 328,28	€ 1.371,72
Messina, Via Borelli is237	108	01/01/2012	€ 114.951,00	€ 152.600,00	12/12/2013	€ 171.200,00	€ 14.266,15	€ 3.150,79	€ 67.364,36
Roma, Via Tizzani 18	23	01/01/2012	€ 51.301,00	€ 52.200,00	13/12/2013	€ 48.000,00	€ 0,00	€ 552,51	-€ 3.853,51
Roma, Via Tizzani 18	159	01/01/2012	€ 616.557,00	€ 747.000,00	13/12/2013	€ 656.000,00	€ 33.151,77	€ 7.070,17	€ 65.524,60
Roma, Via Tizzani 18	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 8.500,00	13/12/2013	€ 6.400,00	€ 0,00	€ 172,78	-€ 1.372,78
Roma - V. A. Pollio 40	73	01/01/2012	€ 236.661,51	€ 237.600,00	19/12/2013	€ 236.800,00	€ 16.104,84	€ 4.552,90	€ 11.690,43
Roma - V. A. Pollio 40	93	01/01/2012	€ 279.000,00	€ 265.700,00	28/03/2014	€ 268.800,00	€ 19.255,17	€ 4.951,07	€ 4.104,10
Roma - V. A. Pollio 40	79	01/01/2012	€ 333.703,00	€ 227.200,00	23/01/2014	€ 227.200,00	€ 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	€ 216.000,00	€ 14.737,85	€ 3.261,79	-€ 5.523,94
Roma - V. A. Pollio 40	85	01/01/2012	€ 255.000,00	€ 253.600,00	21/02/2014	€ 253.600,00	€ 17.846,57	€ 3.975,04	€ 12.471,53
Roma - V. A. Pollio 40	86	01/01/2012	€ 316.671,12	€ 356.800,00	21/02/2014	€ 256.800,00	€ 16.913,52	€ 3.812,39	-€ 46.769,99

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
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	€ 208.100,00	€ 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	€ 213.600,00	€ 12.853,81	€ 2.815,61	-€ 25.264,80
Messina - V. Borelli is237	12	01/01/2012	€ 10.000,00	€ 7.200,00	16/01/2014	€ 7.200,00	€ 704,56	€ 412,71	-€ 2.508,14
Messina - V. Borelli is237	40	01/01/2012	€ 9.500,00	€ 19.200,00	16/01/2014	€ 19.200,00	€ 1.475,25	€ 921,67	€ 10.253,58
Messina - V. Borelli is237	135	01/06/2012	€ 81.000,00	€ 73.000,00	10/04/2014	€ 73.000,00	€ 9.872,82	€ 1.904,27	-€ 31,45
Messina - V. Borelli is237	126	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 164.800,00	16/01/2014	€ 164.800,00	€ 14.847,67	€ 2.674,49	€ 45.872,18
Messina - V. Borelli is237	115	01/01/2012	€ 105.901,00	€ 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	€ 2.098,76	€ 56.678,44
Messina - V. Borelli is237	58	01/01/2012	€ 69.000,00	€ 77.600,00	25/02/2014	€ 77.600,00	€ 10.152,87	€ 1.829,05	€ 16.923,82
Roma - V. Sante Vandì 25-39	16	01/01/2012	€ 15.200,00	€ 6.400,00	13/01/2014	€ 6.400,00	€ 586,33	€ 117,52	-€ 8.331,18
Roma - V. Sante Vandì 25-39	20	01/01/2012	€ 19.000,00	€ 7.100,00	04/03/2014	€ 9.000,00	€ 19.153,43	€ 557,91	€ 8.595,52
Roma - V. Sante Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 203.000,00	€ 299.000,00	04/03/2014	€ 199.200,00	€ 12.786,32	€ 2.928,72	€ 6.057,60
Roma - V. Sante Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 195.702,00	€ 207.000,00	13/01/2014	€ 207.200,00	€ 18.982,47	€ 2.710,98	€ 27.769,49
Roma - V. A. Pollio 40	107,47	01/01/2012	€ 379.054,00	€ 308.000,00	07/07/2014	€ 308.000,00	€ 8.918,45	€ 5.942,26	-€ 68.077,81
Roma V. E. Glori 48	126,23	01/01/2012	€ 380.004,00	€ 400.200,00	23/07/2014	€ 343.200,00	€ 32.965,19	€ 5.339,01	-€ 9.177,82
Roma V. E. Glori 48	4,6	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	23/07/2014	€ 3.200,00	€ 607,72	€ 64,68	€ 893,05
Roma V. E. Glori 48	11,9	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 14.000,00	23/07/2014	€ 16.000,00	€ 1.443,35	€ 266,38	-€ 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 Vandì 25-39	83	01/01/2012	€ 210.902,00	€ 235.000,00	30/07/2014	€ 204.800,00	€ 24.542,74	€ 3.044,67	€ 15.396,07
Roma V. Sante Vandì 25-39	19,25	01/01/2012	€ 17.642,45	€ 8.000,00	30/07/2014	€ 8.000,00	€ 1.022,61	€ 168,75	-€ 8.788,58
Roma - V. A. Pollio 40	89,17	01/01/2012	€ 245.103,00	€ 327.300,00	10/09/2014	€ 259.200,00	€ 20.428,26	€ 6.177,76	€ 28.347,50
Roma V. D. Fabbri 42	104,65	01/01/2012	€ 326.804,00	€ 284.800,00	10/09/2014	€ 284.800,00	€ 35.904,00	€ 4.722,76	-€ 10.822,76
Roma V. D. Fabbri 42	3,93	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 2.400,00	10/09/2014	€ 2.400,00	€ 384,00	€ 65,67	-€ 131,67
Roma V. D. Fabbri 42	13,04	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 17.600,00	10/09/2014	€ 17.600,00	€ 2.112,00	€ 233,89	-€ 1.421,89
Roma V. D. Fabbri 42	124,5	01/01/2012	€ 409.664,16	€ 435.500,00	30/09/2014	€ 328.000,00	€ 37.683,64	€ 8.849,25	-€ 52.829,78
Roma V. D. Fabbri 42	4,43	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	30/09/2014	€ 3.200,00	€ 367,65	€ 80,50	€ 637,14
Roma V. D. Fabbri 42	13,4	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 18.300,00	30/09/2014	€ 17.600,00	€ 2.022,05	€ 241,30	-€ 1.519,25
L'Aquila V. Aldo Moro 26/B	14,3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 9.600,00	08/10/2014	€ 9.600,00	€ 1.216,10	€ 22,78	-€ 1.556,68
L'Aquila V. Aldo Moro 26/B	112,57	01/01/2012	€ 155.802,00	€ 138.400,00	08/10/2014	€ 138.400,00	€ 17.532,04	€ 1.255,83	-€ 1.125,79
Roma V. Caselli 34	126	01/01/2012	€ 424.655,00	€ 364.500,00	10/10/2014	€ 344.800,00	€ 34.457,00	€ 3.500,00	-€ 48.898,00
Roma Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 364.000,00	15/10/2014	€ 356.800,00	€ 46.931,33	€ 7.829,83	-€ 26.853,50
Roma Via Di Val Cannuta 195	3,3	01/01/2012	€ 950,00	€ 1.300,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 315,68	€ 76,19	€ 1.689,49
Roma Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.894,09	€ 377,33	-€ 5.933,24
Roma Via Di Val Cannuta 195	92,85	01/01/2012	€ 343.836,00	€ 396.900,00	15/10/2014	€ 289.600,00	€ 34.630,02	€ 6.625,23	-€ 26.231,22
Roma Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 4.000,00	€ 3.500,00	15/10/2014	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 6.625,23	-€ 8.225,23
Roma Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 16.300,00	15/10/2014	€ 14.400,00	€ 1.721,93	€ 404,01	-€ 8.032,07
Roma Via Di Val Cannuta 195	114,46	01/01/2012	€ 418.955,00	€ 480.500,00	24/10/2014	€ 368.000,00	€ 48.091,74	€ 7.834,03	-€ 10.697,29
Roma Via Di Val Cannuta 195	2,3	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 1.600,00	€ 209,09	€ 1.504,34	-€ 7.295,24
Roma Via Di Val Cannuta 195	20,55	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.509,13	€ 447,75	-€ 6.288,62
Roma Via Di Val Cannuta 195	91,84	01/01/2012	€ 320.154,00	€ 300.000,00	24/10/2014	€ 300.800,00	€ 35.435,75	€ 6.153,11	€ 9.928,63
Roma Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 3.500,00	24/10/2014	€ 3.200,00	€ 376,98	€ 259,23	-€ 9.032,26
Roma Via Di Val Cannuta 195	18,97	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 17.100,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.261,86	€ 424,20	-€ 6.512,35
Roma Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 296.900,00	24/10/2014	€ 284.000,00	€ 33.860,60	€ 7.357,02	-€ 22.000,42
Roma Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.900,00	24/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.289,17	€ 420,78	-€ 6.481,61
Roma Via Di Val Cannuta 195	20,7	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.900,00	27/10/2014	€ 19.200,00	€ 2.401,12	€ 419,92	-€ 4.468,80
Roma Via Di Val Cannuta 195	3,6	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	27/10/2014	€ 3.200,00	€ 400,19	€ 192,80	-€ 4.192,61

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
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	€ 2.751,75	-€ 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	€ 7.892,32	-€ 10.835,50
Roma V. D. Fabbri 42	5,27	01/01/2012	€ 5.000,00	€ 3.200,00	20/11/2014	€ 3.200,00	€ 360,88	€ 93,26	-€ 1.532,38
Roma V. D. Fabbri 42	11,96	01/01/2012	€ 8.550,00	€ 9.600,00	20/11/2014	€ 9.600,00	€ 1.082,64	€ 176,16	€ 1.956,48
Roma V. D. Fabbri 42	12,59	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 16.000,00	20/11/2014	€ 16.000,00	€ 1.804,40	€ 279,86	-€ 3.375,46
L'Aquila V. Aldo Moro 28	18,09	01/01/2012	€ 28.500,00	€ 12.000,00	24/11/2014	€ 12.000,00	€ 2.288,68	€ 29,83	-€ 14.241,15
L'Aquila V. Aldo Moro 28	96,51	01/01/2012	€ 240.000,00	€ 123.200,00	24/11/2014	€ 123.200,00	€ 23.497,13	€ 2.405,13	-€ 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	€ 2.135,34
L'Aquila V. Aldo Moro 28	100,36	01/01/2012	€ 127.901,00	€ 121.600,00	24/11/2014	€ 121.600,00	€ 14.653,61	€ 1.104,61	€ 7.248,00
Latina (LT) V. Cicerone 14	102,94	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 126.200,00	03/12/2014	€ 124.000,00	€ 14.075,93	€ 2.360,57	€ 814,36
Latina (LT) V. Cicerone 14	91,53	01/01/2012	€ 134.901,00	€ 128.100,00	03/12/2014	€ 132.800,00	€ 14.795,46	€ 2.360,57	€ 10.333,89
Roma Via Di Val Cannuta 195	114,49	01/01/2012	€ 420.155,00	€ 459.900,00	12/12/2014	€ 336.000,00	€ 39.665,41	€ 8.270,40	-€ 52.759,99
Roma Via Di Val Cannuta 195	17,98	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 18.400,00	12/12/2014	€ 19.200,00	€ 2.266,60	€ 399,02	-€ 4.582,43
Roma Via Di Val Cannuta 195	73,16	01/01/2012	€ 260.303,00	€ 329.700,00	12/12/2014	€ 225.600,00	€ 29.996,13	€ 5.032,87	-€ 9.739,74
Roma Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 21.850,81	€ 16.300,00	12/12/2014	€ 14.400,00	€ 1.914,65	€ 332,54	-€ 5.868,71
Roma Via Di Val Cannuta 195	3,83	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	12/12/2014	€ 3.200,00	€ 425,48	€ 199,54	-€ 4.174,06
Roma Via Di Val Cannuta 195	121,8	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 381.700,00	12/12/2014	€ 425.400,00	€ 24.221,44	€ 8.149,25	€ 18.717,19
Roma Via Di Val Cannuta 195	4,02	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 3.500,00	12/12/2014	€ 3.200,00	€ 182,20	€ 199,54	-€ 4.417,34
Roma Via Di Val Cannuta 195	15,96	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 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	€ 671,78
Firenze -Via Antonio Zobi 11	68,09	01/01/2012	€ 167.202,00	€ 154.700,00	23/12/2014	€ 164.800,00	€ 25.727,02	€ 2.262,45	€ 21.062,57
Roma Via Di Val Cannuta 195	92,78	01/01/2012	€ 359.365,00	€ 310.300,00	23/12/2014	€ 297.600,00	€ 29.028,24	€ 7.885,77	-€ 40.622,53
Roma Via Di Val Cannuta 195	4,61	01/01/2012	€ 3.300,00	€ 3.500,00	23/12/2014	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 100,00
Roma Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 20.400,00	23/12/2014	€ 18.000,00	€ 897,78	€ 355,83	-€ 9.008,05
Roma V. Caselli 34	84	01/01/2012	€ 284.053,13	€ 258.000,00	18/03/2015	€ 241.600,00	€ 29.845,77	€ 3.319,60	-€ 15.926,96
Firenze -Via Antonio Zobi 11	130	01/01/2012	€ 355.303,92	€ 282.000,00	25/02/2015	€ 314.400,00	€ 58.278,39	€ 1.291,80	€ 16.082,68
Roma V. D. Fabbri 42	101	01/01/2012	€ 329.654,00	€ 348.000,00	19/01/2015	€ 280.000,00	€ 41.802,01	€ 460,80	-€ 8.312,79
Roma V. D. Fabbri 42	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 4.000,00	19/01/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 7,61	€ 342,39
Roma V. D. Fabbri 42	12	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 26.000,00	19/01/2015	€ 22.900,00	€ 0,00	€ 22,82	-€ 1.722,82
Roma Via Di Val Cannuta 195	103	01/01/2012	€ 422.755,00	€ 462.000,00	19/05/2015	€ 468.000,00	€ 32.682,92	€ 3.328,00	€ 74.599,92
Roma Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 5.000,00	19/05/2015	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 81,20	-€ 3.681,20
Roma Via Di Val Cannuta 195	23	01/01/2012	€ 31.350,00	€ 25.000,00	19/05/2015	€ 24.000,00	€ 0,00	€ 171,39	-€ 7.521,39
Roma Via Di Val Cannuta 195	106	01/01/2012	€ 418.955,00	€ 363.000,00	04/02/2015	€ 364.000,00	€ 43.978,05	€ 665,60	-€ 11.642,55
Roma Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4.000,00	04/02/2015	€ 1.600,00	€ 0,00	€ 10,82	-€ 6.010,82
Roma Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 15.000,00	04/02/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 25,26	-€ 6.525,26
Roma Via Di Val Cannuta 195	56	01/01/2012	€ 321.352,00	€ 309.000,00	15/06/2015	€ 298.400,00	€ 34.394,73	€ 1.843,21	€ 9.599,52
Roma Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4.000,00	15/06/2015	€ 4.800,00	€ 0,00	€ 97,44	-€ 2.897,44
Roma Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	15/06/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 162,39	-€ 9.512,39
Roma V. D. Fabbri 42	143	01/06/2012	€ 473.100,00	€ 424.000,00	23/04/2015	€ 437.600,00	€ 51.814,59	€ 5.508,75	€ 10.805,84
Roma V. D. Fabbri 42	1	01/01/2012	€ 2.850,00	€ 3.000,00	23/04/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 22,83	-€ 472,83
Roma V. D. Fabbri 42	12	01/01/2012	€ 120.900,00	€ 118.000,00	23/04/2015	€ 117.600,00	€ 0,00	€ 91,28	-€ 3.391,28
Latina (LT) V. Cicerone 14	90	01/06/2012	€ 134.000,00	€ 118.000,00	23/04/2015	€ 120.800,00	€ 14.631,20	€ 809,34	€ 621,86
Roma Via Di Val Cannuta 195	19	01/01/2012	€ 25.650,00	€ 23.000,00	04/11/2015	€ 20.400,00	€ 0,00	€ 324,74	-€ 5.574,74
Latina (LT) V. Cicerone 14	90,15	01/01/2012	€ 131.101,00	€ 125.000,00	15/06/2015	€ 125.600,00	€ 16.678,03	€ 1.214,01	€ 9.963,02
Roma Via Di Val Cannuta 195	84	01/01/2012	€ 332.504,00	€ 321.000,00	29/04/2015	€ 307.200,00	€ 42.216,57	€ 3.547,47	€ 13.365,10
Roma Via Di Val Cannuta 195	4	01/01/2012	€ 16.150,00	€ 4.000,00	29/04/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 122,68	-€ 13.072,68
Roma Via Di Val Cannuta 195	20	01/01/2012	€ 27.550,00	€ 18.000,00	29/04/2015	€ 19.200,00	€ 0,00	€ 137,11	-€ 8.487,11
Messina - V. Borelli is237	55	01/01/2012	€ 66.501,00	€ 76.000,00	27/02/2015	€ 72.800,00	€ 8.972,69	€ 626,27	€ 14.645,42

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - V. E. Glori 48	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	€ 5.215,20	-€ 42.191,94
Roma - Via Di Val Cannuta 195	105	01/01/2012	€ 474.838,99	€ 434.000,00	27/11/2015	€ 344.200,00	€ 52.476,51	€ 7.987,20	-€ 86.149,68
Roma - Via Di Val Cannuta 195	110	01/01/2012	€ 328.704,00	€ 292.000,00	04/11/2015	€ 284.000,00	€ 57.855,11	€ 5.632,01	€ 7.519,10
Roma - Via Di Val Cannuta 195	2	01/01/2012	€ 7.600,00	€ 4.000,00	27/11/2015	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 151,54	-€ 3.751,54
Roma - Via Di Val Cannuta 195	3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 4.000,00	04/11/2015	€ 3.200,00	€ 0,00	€ 180,43	-€ 9.330,43
Roma - Via Di Val Cannuta 195	3	01/01/2012	€ 12.350,00	€ 4.000,00	21/12/2015	€ 2.400,00	€ 0,00	€ 216,51	-€ 10.166,51
Roma - Via Di Val Cannuta 195	15	01/01/2012	€ 20.900,00	€ 15.000,00	21/12/2015	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 303,08	-€ 6.803,08
Roma - Via Di Val Cannuta 195	17	01/01/2012	€ 23.750,00	€ 15.000,00	27/11/2015	€ 15.000,00	€ 0,00	€ 324,77	-€ 9.074,77
Messina-V. Borelli is237		21/12/2011	€ 57.951,00	€ 90.000,00	16/12/2016	€ 72.000,00	€ 0,00	€ 401,30	€ 13.647,70
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 385.253,00	€ 321.000,00	12/02/2016	€ 337.000,00	€ 0,00	€ 16.777,46	-€ 65.030,46
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 3.800,00	€ 5.000,00	23/03/2016	€ 4.053,00	€ 0,00	€ 655,03	-€ 402,03
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 361.358,08	€ 302.000,00	30/03/2016	€ 353.000,00	€ 7.035,71	€ 17.443,75	-€ 18.766,12
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 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	-€ 257.260,30
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011			01/07/2016	€ 231.000,00	€ 0,00	€ 13.326,32	€ 217.673,68
Roma -V. A. Pollio 40		21/12/2011	€ 239.638,00	€ 238.000,00	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	€ 216.900,00	€ 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	€ 279.900,00	€ 10.903,74	€ 299,75	-€ 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	€ 341.100,00	€ 15.003,64	€ 1.141,71	-€ 128.593,07
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 331.554,00	€ 248.000,00	28/10/2016	€ 224.000,00	€ 1.149,70	€ 731,63	-€ 107.135,93
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 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	-€ 222.315,16
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012				€ 134.100,00	€ 0,00	€ 3.251,57	
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 342.252,00	€ 252.000,00	19/09/2016	€ 8.100,00	€ 12.544,29	€ 567,97	-€ 322.175,68
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 5.400,00	€ 0,00	€ 441,83	€ 4.958,17
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016	€ 231.000,00	€ 0,00	€ 3.251,57	€ 227.748,43
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012			19/09/2016			€ 474,75	-€ 474,75
Roma-V. Colleverde 26-28-30-32-34		15/05/2012	€ 231.802,00	€ 133.000,00	20/09/2016	€ 127.800,00	€ 9.652,19	€ 3.257,44	-€ 97.607,25
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 353.404,00	€ 277.000,00	19/09/2016	€ 235.000,00	€ 13.280,18	€ 1.024,30	-€ 106.148,12
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			19/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 38,07	€ 1.961,93
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 356.254,00	€ 355.000,00	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			27/09/2016	€ 14.000,00	€ 10.460,09	€ 119,05	€ 24.341,04
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 35,74	€ 1.964,26
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			27/09/2016	€ 2.700,00	€ 0,00	€ 36,91	€ 2.663,09
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 13.500,00	€ 17.466,89	€ 115,56	-€ 368.152,67
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011	€ 399.004,00	€ 316.000,00	10/11/2016	€ 273.000,00	€ 0,00	€ 1.603,89	€ 271.396,11
Roma-V. D. Fabbri 42		21/12/2011			10/11/2016	€ 5.500,00	€ 0,00	€ 60,64	€ 5.439,36

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			26/04/2016	€ 2.000,00	€ 9.779,84	€ 23,41	-€ 435.648,57
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011	€ 447.405,00	€ 372.000,00	26/04/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 162,79	€ 26.837,21
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			26/04/2016	€ 344.000,00	€ 0,00	€ 882,57	€ 343.117,43
Roma-V. della Grande Muraglia 310		21/12/2011			01/07/2016	€ 23.400,00	€ 0,00	€ 138,28	-€ 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	€ 364.546,86
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	€ 329.229,40
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	€ 1.623,87	-€ 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	€ 840,08	-€ 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	-€ 160.479,83
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			18/07/2016	€ 34.200,00	€ 1.922,16	€ 163,08	€ 35.959,08
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 377.396,80	€ 293.000,00	27/07/2016	€ 204.300,00	€ 15.444,77	€ 432,52	-€ 158.084,55
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			27/07/2016	€ 59.500,00	€ 0,00	€ 279,19	€ 59.220,81
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 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	€ 353.000,00	€ 0,00	€ 599,15	-€ 94.804,15
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011			23/11/2016		€ 0,00	€ 167,62	-€ 167,62
Roma-V. di Tor Fiorenza 56		21/12/2011	€ 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	-€ 453.930,85
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. Tizzani 18		21/12/2011			12/02/2016		€ 7.487,24	€ 9.520,24	€ 18.262,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 423.705,00	€ 402.000,00	12/02/2016	€ 444.000,00	€ 0,00	€ 385,41	-€ 385,41
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			21/07/2016	€ 483.400,00	€ 21.146,60	€ 13.274,67	-€ 157.585,07
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 648.857,00	€ 528.000,00	21/07/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 382,31	€ 3.217,69
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			21/07/2016	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 111,50	€ 26.888,50
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			13/09/2016	€ 37.000,00	€ 0,00	€ 1.252,18	-€ 616.909,18
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 652.657,00	€ 481.000,00	13/09/2016	€ 534.500,00	€ 0,00	€ 2.441,41	€ 532.058,59
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			13/09/2016	€ 4.500,00	€ 0,00	€ 41,41	€ 4.458,59
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			28/09/2016	€ 46.800,00	€ 0,00	€ 193,66	-€ 517.444,66
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 564.051,00	€ 503.000,00	28/09/2016	€ 398.700,00	€ 21.617,02	€ 987,33	€ 419.329,69
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			28/09/2016	€ 3.600,00	€ 0,00	€ 39,00	€ 3.561,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			06/10/2016	€ 45.900,00	€ 0,00	€ 1.593,47	-€ 406.948,47
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 451.255,00	€ 587.000,00	06/10/2016	€ 8.100,00	€ 0,00	€ 53,70	€ 8.046,30
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			06/10/2016	€ 438.300,00	€ 0,00	€ 1.756,63	€ 436.543,37
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 418.955,00	€ 499.000,00	03/11/2016	€ 470.000,00	€ 0,00	€ 900,55	€ 50.144,45
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 608.957,00	€ 421.000,00	07/11/2016	€ 6.500,00	€ 0,00	€ 54,58	-€ 602.511,58
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 388.500,00	€ 18.007,26	€ 990,70	€ 405.516,56
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 6.500,00	€ 958,71	€ 45,14	-€ 439.091,43
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 446.505,00	€ 520.200,00	07/11/2016	€ 58.000,00	€ 23.182,54	€ 253,66	€ 80.928,88
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			07/11/2016	€ 338.000,00	€ 0,00	€ 751,50	€ 337.248,50
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			23/11/2016	€ 50.500,00	€ 28.946,09	€ 2.241,23	-€ 598.253,14
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 675.458,00	€ 572.000,00	23/11/2016	€ 466.200,00	€ 0,00	€ 1.256,69	€ 464.943,31
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			23/11/2016	€ 6.300,00	€ 1.200,80	€ 58,38	€ 7.442,42
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			25/11/2016		€ 20.915,56	€ 489,93	€ 44.320,63
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 454.105,00	€ 620.000,00	25/11/2016	€ 478.000,00	€ 0,00	€ 962,58	-€ 962,58
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			25/11/2016		€ 0,00	€ 39,00	-€ 39,00
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			22/12/2016	€ 35.500,00	€ 29.637,33	€ 1.461,13	-€ 537.673,80
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011	€ 601.350,00	€ 491.000,00	22/12/2016	€ 4.000,00	€ 0,00	€ 43,17	€ 3.956,83
Roma-V. Tizzani 18		21/12/2011			22/12/2016	€ 411.000,00	€ 0,00	€ 1.138,00	€ 409.862,00
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016		€ 365,59	€ 106,59	-€ 72.445,00
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011			24/02/2016	€ 307.000,00	€ 0,00	€ 111,96	-€ 111,96
Roma-V. Val Cannuta 195		21/12/2011	€ 379.704,00	€ 392.000,00	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
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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
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	€ 116.000,00		€ 42.500,00	-€ 132.349,10
Roma-V. Caselli 24-34		21/12/2011	€ 260.304,00	€ 259.000,00	13/12/2017	€ 274.400,00		€ 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
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	€ 397.105,00	€ 320.000,00	20/01/2018	€ 320.000,00			-€ 77.105,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 436.055,00	€ 291.000,00	20/01/2018	€ 291.000,00			-€ 145.055,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 427.505,00	€ 273.000,00	20/01/2018	€ 273.000,00			-€ 154.505,00
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 366.704,00	€ 360.000,00	30/01/2018	€ 360.000,00		€ 224,41	-€ 6.928,41
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 417.054,00	€ 282.000,00	20/01/2018	€ 282.000,00		€ 144,70	-€ 135.198,70
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 348.654,00	€ 234.000,00	16/02/2018	€ 234.000,00		€ 172,09	-€ 114.826,09
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 403.754,00	€ 340.000,00	27/03/2018	€ 340.000,00		€ 477,50	-€ 64.231,50
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 839.809,00	€ 745.000,00	30/03/2018	€ 745.000,00		€ 1.256,06	-€ 96.065,06
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 243.203,00	€ 342.000,00	24/04/2018	€ 342.000,00		€ 897,62	-€ 97.899,38
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 461.705,00	€ 315.000,00	24/04/2018	€ 315.000,00		€ 795,18	-€ 147.500,18

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 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	€ 220.357,00	€ 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
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

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 27.550,00	€ 23.000,00	19/10/2018	€ 23.000,00		€ 115,88	-€ 4.665,88
Roma - via Pagoda Bianca, 61		21/12/2011	€ 347.704,00	€ 288.000,00	01/10/2018	€ 288.000,00		€ 1.089,60	-€ 60.793,60
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 236.553,00	€ 168.000,00	26/11/2018	€ 168.000,00	€ 3.006,86	€ 1.408,00	-€ 66.954,14
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 90.251,00	€ 201.000,00	14/11/2018	€ 201.000,00		€ 1.422,22	€ 109.326,78
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 599.456,00	€ 516.000,00	20/11/2018	€ 516.000,00		€ 2.775,97	-€ 86.231,97
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 465.505,00	€ 407.000,00	26/11/2018	€ 407.000,00		€ 2.213,69	-€ 60.718,69
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 292.603,00	€ 262.000,00	06/11/2018	€ 262.000,00		€ 1.561,66	-€ 32.164,66
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 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	-€ 40.601,31
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 313.414,00	€ 297.000,00	27/02/2019	€ 277.000,00		€ 317,34	-€ 36.731,34
Cusago (MI) - via Bergamo, 3		21/12/2011	€ 348.827,00	€ 272.000,00	06/02/2019	€ 291.000,00		€ 104,47	-€ 57.931,47
Roma - via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 165.541,70	€ 395.000,00	20/03/2019	€ 387.000,00		€ 676,57	€ 220.781,73
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	-€ 70.231,09
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	-€ 61.848,14
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 301.849,40	€ 262.000,00	15/03/2019	€ 246.000,00		€ 374,01	-€ 56.223,41
Roma - via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 456.669,00	€ 329.000,00	15/03/2019	€ 309.000,00		€ 523,61	-€ 148.192,61
Roma - via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 221.543,17	€ 213.000,00	07/03/2019	€ 204.000,00		€ 207,72	-€ 17.750,89
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	-€ 3.346,02
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	-€ 63.345,02
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	€ 162.697,52
Roma - via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 3.294,00	€ 5.000,00	13/02/2019	€ 0,00		€ 2,57	-€ 3.296,57
Roma - via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 274.114,00	€ 261.000,00	22/05/2019	€ 243.000,00		€ 793,35	-€ 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		€ 623,35	-€ 119.000,35
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	-€ 172.632,79
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	€ 799,69	-€ 91.230,76

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	€ 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	€ 21.000,00		€ 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
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	€ 186,00		€ 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

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	€ 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
Cusago (MI) - Via Bareggio, 21		21/12/2011	€ 58.806,68	€ 51.000,00	23/01/2020	€ 51.000,00	€ 0,00	€ 14,77	-€ 7.821,45
Cusago (MI) - Via Bareggio, 21		21/12/2011	€ 149.193,49	€ 157.000,00	23/01/2020	€ 157.000,00	€ 0,00	€ 38,24	€ 7.768,27
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 7.264,76	€ 9.000,00	29/01/2020	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 5,64	€ 1.729,60
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 587.283,81	€ 492.000,00	29/01/2020	€ 492.000,00	€ 0,00	€ 228,73	-€ 95.512,54
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 3.846,39	€ 3.000,00	29/01/2020	€ 3.000,00	€ 0,00	€ 1,75	-€ 848,14
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 51.803,41	€ 27.000,00	29/01/2020	€ 27.000,00	€ 0,00	€ 18,35	-€ 24.821,76
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 357.466,59	€ 287.000,00	18/02/2020	€ 287.000,00	€ 0,00	€ 380,81	-€ 70.847,40
Roma - Via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 350.095,84	€ 227.270,40	26/02/2020	€ 274.000,00	€ 2.017,16	€ 311,57	-€ 74.390,25
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 50.953,43	€ 47.000,00	28/02/2020	€ 47.000,00	€ 340,66	€ 87,24	-€ 3.700,01
Roma - Viale delle Medaglie d'Oro, 109		21/12/2011	€ 903.298,04	€ 707.000,00	28/02/2020	€ 707.000,00	€ 0,00	€ 560,50	-€ 196.858,54
Roma - Viale delle Medaglie d'Oro, 109		21/12/2011	€ 129.390,87	€ 100.000,00	28/02/2020	€ 100.000,00	€ 0,00	€ 100,05	-€ 29.490,92
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 6.438,86	€ 7.000,00	09/04/2020	€ 7.000,00	€ 3.293,97	€ 138,80	€ 3.716,31
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 8.286,05	€ 9.000,00	15/04/2020	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 17,80	€ 696,15
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 357.454,00	€ 288.000,00	15/04/2020	€ 288.000,00	€ 0,00	€ 860,54	-€ 70.314,54
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 362.190,46	€ 243.000,00	09/04/2020	€ 243.000,00	€ 0,00	€ 860,54	-€ 120.051,00
Roma - Via G. Caselli, 24-34*		21/12/2011	€ 286.875,50	€ 205.098,89	14/04/2020	€ 217.000,00	€ 2.418,86	€ 811,08	-€ 68.267,72
Roma - Via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 380.515,46	€ 277.000,00	29/05/2020	€ 277.000,00	€ 0,00	€ 952,03	-€ 104.467,49
Roma - Via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 425.968,91	€ 322.000,00	26/05/2020	€ 322.000,00	€ 0,00	€ 1.038,57	-€ 105.007,48
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 253.063,90	€ 198.000,00	31/07/2020	€ 198.000,00	€ 0,00	€ 727,01	-€ 55.790,91
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 12.596,55	€ 9.000,00	31/07/2020	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 38,43	-€ 3.634,98
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 34.044,01	€ 25.000,00	31/07/2020	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 64,05	-€ 9.108,06
Roma - Via G. Caselli, 24-34*		21/12/2011	€ 303.689,59	€ 215.000,00	15/07/2020	€ 215.000,00	€ 5.278,27	€ 1.155,04	-€ 84.566,36
Roma - Via di Tor Fiorenza, 56-58		21/12/2011	€ 321.001,21	€ 297.000,00	04/08/2020	€ 297.000,00	€ 0,00	€ 1.050,11	-€ 25.051,32
Roma - Via E. Giori, 48		21/12/2011	€ 441.002,25	€ 285.876,78	16/09/2020	€ 277.000,00	€ 0,00	€ 1.402,07	-€ 165.404,32
Brindisi - Via S. Angelo, 6-12		21/12/2011	€ 132.026,88	€ 93.000,00	24/09/2020	€ 93.000,00	€ 3.575,61	€ 939,56	-€ 36.390,83
Roma - Via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 496.753,32	€ 306.285,28	26/10/2020	€ 323.000,00	€ 0,00	€ 1.687,69	-€ 175.441,01
Roma - Via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 5.181,43	€ 3.276,00	26/10/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 19,30	-€ 5.200,73
Roma - Via Diego Fabbri, 42		21/12/2011	€ 13.165,88	€ 8.330,00	26/10/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 77,15	-€ 13.243,03
Cusago - Via Bareggio, 21		21/12/2011	€ 28.314,44	€ 25.312,50	17/11/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 66,48	-€ 28.380,92
Cusago - Via Bareggio, 21		21/12/2011	€ 357.193,66	€ 316.329,30	17/11/2020	€ 367.000,00	€ 0,00	€ 1.532,15	€ 8.274,19
Cusago - Via Bergamo, 3		21/12/2011	€ 145.675,97	€ 138.168,00	17/11/2020	€ 156.000,00	€ 0,00	€ 420,66	€ 9.903,37
Roma - Via della Grande Muraglia, 310		21/12/2011	€ 9.723,92	€ 6.936,00	24/11/2020	€ 9.000,00	€ 0,00	€ 62,03	-€ 785,95
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 688.833,01	€ 512.887,10	27/11/2020	€ 549.000,00	€ 0,00	€ 3.617,69	-€ 143.450,70
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 69.223,85	€ 55.825,00	27/11/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 208,00	-€ 69.431,85
Roma - Via A. Pollio, 40		21/12/2011	€ 305.191,62	€ 203.240,17	18/12/2020	€ 224.000,00	€ 0,00	€ 1.557,86	-€ 82.749,48
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 375.918,88	€ 357.940,44	22/12/2020	€ 367.000,00	€ 5.672,38	€ 2.796,73	-€ 6.043,23
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 469.900,10	€ 343.000,00	18/12/2020	€ 343.000,00	€ 0,00	€ 2.796,73	-€ 129.696,83
Roma - Via della Grande Muraglia, 332		21/12/2011	€ 39.887,92	€ 24.752,00	22/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 178,25	-€ 40.066,17
Roma - Via di Valcannuta, 195		21/12/2011	€ 12.596,55	€ 10.185,00	27/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 60,39	-€ 12.656,94
Roma - Via G. Garau, 20-26*		21/12/2011	€ 293.330,24	€ 183.151,58	22/12/2020	€ 193.000,00	€ 7.716,23	€ 1.960,86	-€ 94.574,87

Cespiti disinvestiti	Quantità (mq)	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 8.153,07	€ 5.428,80	18/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 93,48	-€ 8.246,55
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 41.781,86	€ 36.075,00	22/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 219,98	-€ 42.001,84
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 442.277,77	€ 376.393,01	18/12/2020	€ 361.000,00	€ 20.071,32	€ 2.574,39	-€ 63.780,84
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 329.160,31	€ 298.316,30	18/12/2020	€ 379.800,00	€ 11.557,48	€ 1.978,23	€ 60.218,94
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 403.552,44	€ 372.239,01	22/12/2020	€ 405.000,00	€ 0,00	€ 1.780,41	-€ 332,85
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 8.153,07	€ 5.335,20	18/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 64,10	-€ 8.217,17
Roma - Via V. Tizzani, 18		21/12/2011	€ 602.271,63	€ 505.488,24	18/12/2020	€ 509.000,00	€ 0,00	€ 2.769,53	-€ 96.041,16
Firenze - Via A. Zobi, 7 - 13		21/12/2011	€ 447.835,27	€ 232.600,00	28/12/2020	€ 232.600,00	€ 0,00	€ 1.931,38	-€ 217.166,65
Firenze - Via A. Zobi, 7 - 13		21/12/2011	€ 8.528,73	€ 0,00	28/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 8.528,73
Firenze - Via A. Zobi, 7 - 13		21/12/2011	€ 29.636,81	€ 14.400,00	28/12/2020	€ 14.400,00	€ 0,00	€ 350,96	-€ 15.587,77
Firenze - Via A. Zobi, 7 - 13		21/12/2011	€ 195.895,28	€ 108.631,41	29/12/2020	€ 172.000,00	€ 0,00	€ 1.821,01	-€ 25.716,29
Firenze - Via A. Zobi, 7 - 13		21/12/2011	€ 7.046,09	€ 0,00	29/12/2020	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 7.046,09
Firenze - Via A. Zobi, 7 - 13		21/12/2011	€ 323.002,45	€ 186.045,03	29/12/2020	€ 305.000,00	€ 0,00	€ 2.124,53	-€ 20.126,98
			€ 131.514.531,00	€ 113.454.440,77		€ 107.819.153,00	€ 2.893.990,23	€ 907.745,64	-€ 21.709.133,40

II.8 Posizione netta di liquidità

La posizione netta di liquidità è costituita per la quasi totalità da liquidità disponibile che risulta attualmente presente su conti correnti accesi presso la Banca Depositaria, BNP Paribas Securities Services - Succursale di Milano per un importo complessivo pari a Euro 6.177.316 e da una cassa cambiali per Euro 4.600.

II.9 Altre attività

- ❑ Ratei e risconti attivi per Euro 119.552, sono costituiti da risconti attivi relativi a premi assicurativi e ad imposte di registro.

- ❑ Altre attività, per un totale di Euro 3.906.716, sono rappresentati da:
 - crediti verso clienti per Euro 3.878.363 al netto delle svalutazioni effettuate per Euro 17.217.154;
 - crediti verso SGR per Euro 7.492 relativi al conguaglio delle commissioni di gestione per l'anno 2020;
 - anticipi a fornitori per Euro 1.330;
 - depositi cauzionali utenze per Euro 9.784;
 - crediti verso banca depositaria per Euro 9.747 relativi al conguaglio delle commissioni per l'anno 2019.

Sezione III – Le passività

III.5 Altre passività

- ❑ Debiti d'imposta per Euro 106.444 costituiti da:
 - Debito IVA relativo al mese di dicembre 2020 pari a Euro 44.475, versato il 16 gennaio 2021;
 - Ritenute d'acconto relative al mese di Dicembre 2020 pari a Euro 35.440 versate in data 16 gennaio 2021;
 - Debiti verso Erario per Imposte e tasse pari a Euro 26.529 relativi al conguaglio pro rata 2020.

- ❑ Risconti passivi pari a Euro 6.619 costituiti da ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa.

- ❑ Altre passività pari a Euro 10.166.301 relative a:
 - Debiti verso Fornitori per fatture ricevute e da ricevere per Euro 4.268.596;
 - Debiti verso SGR per Euro 115.463 relativi principalmente a commissioni calcolate sulle dismissioni effettuate nell'anno 2020;
 - Caparre e acconti preliminari per Euro 2.872.055;
 - Depositi cauzionali contanti per Euro 140.771;
 - Depositi cauzionali per garanzie diverse per Euro 2.000;
 - Anticipi ricevuti da inquilini per Euro 767.983;
 - Debiti verso la banca depositaria per Euro 78.465, relativi a commissioni e interessi negativi sulle giacenze di liquidità in essere;
 - Fondo oneri accessori per spese condominiali per Euro 264.426;
 - Interessi su depositi cauzionali per Euro 1.646;
 - 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 rischi relativo alle vendite future per Euro 1.120.839.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 21/12/2011 FINO AL 31/12/2020	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%
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	-164.077.121	-30,41%
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	-23.609.047	-4,38%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	-22.099.536	-4,10%
M. Imposte complessive	-11.122.944	-2,06%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	-20.018.777	-3,71%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	0	0,00%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-209.785.704	-38,88%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2020	298.639.820	55,35%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DELLA RELAZIONE	-5,89%	

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 2020 e accesi presso BNP Paribas Securities Services, pari a Euro 6.177.316;
- debiti verso BNP Paribas Securities Services per Euro 78.465 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.

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 Vandì 39	Famiglie	2.107,62	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandì 39	Famiglie	1.275,21	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandì 39	Famiglie	2.888,01	Depositi cauzionali fruttiferi
Roma, Via Sante Vandì 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
Totale		140.771,32	

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	€ 3.905.391				
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi	€ 131.234				
2. Utile/perdita da realizzzi					
2.1 beni immobili	€ 480.735				
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili	-€ 17.451.747				
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-€ 5.191.395				
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	502	0,17%	0,16%					
provvigioni di base	502	0,17%	0,16%					
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	73	0,02%	0,02%		73	0,02%	0,02%	
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	1	0,00%	0,00%					
7. Compenso spettante agli esperti indipendenti	31	0,01%	0,01%					
8. Oneri di gestione degli immobili	9.504	3,14%	3,08%					
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	1.681	0,56%						
- 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	14	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali	40	0,01%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	-	0,00%						
- di cui altre consulenze	976	0,32%						
- di cui commissioni rating	-	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	652	0,22%			60	0,02%		
COSTI RICORRENTI TOTALI (SOMMA DA 1 A 10)	11.810	3,90%			134	0,04%		
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	1.181	0,39%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 15)	12.991	4,29%			134	0,04%		

VII.3 Remunerazioni

Nell'esercizio la remunerazione totale lorda del personale della SGR è pari a 4,86 milioni di euro (di cui 4,02 milioni di euro relativi alla componente fissa e 0,84 milioni di euro relativi alla componente variabile) ed il numero complessivo di beneficiari è stato pari a 91 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 533 mila (di cui Euro 432 mila relativi alla componente fissa e Euro 101 mila relativi alla componente variabile). Il Fondo è gestito direttamente da un team di 6 persone, la cui remunerazione totale lorda può essere attribuita al Fondo nella misura del 64%.

La remunerazione totale lorda del "personale più rilevante" della SGR, il cui operato impatta sul profilo di rischio dei Fondi gestiti, è pari a 2.31 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 1.761.841 sono relativi a:
 - Rimborsi assicurativi incassati per Euro 17.767;
 - Sopravvenienze attive relative a maggiori accantonamenti effettuati durante gli esercizi precedenti rispetto alle fatture ricevute durante l'esercizio per Euro 1.744.074.

- ❑ Altri oneri per Euro 2.131.929 così suddivisi:
 - Spese bancarie per Euro 28.009;
 - Arrotondamenti e abbuoni passivi per Euro 81;
 - Interessi per ritardato pagamento per Euro 1.764;
 - Sanzioni e multe per Euro 129.068;
 - Sopravvenienze passive per Euro 351.794, relative a costi non di competenza dell'esercizio;
 - Svalutazioni crediti per Euro 1.480.214;
 - Perdite su crediti per Euro 108.552;
 - Interessi negativi sulle giacenze di liquidità in essere per Euro 32.447.

Sezione IX – Imposte

La voce, pari a Euro 1.180.532, 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 2020 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 ai
sensi dell’art. 14 e 19-bis del D.Lgs. 27 gennaio
2010, n. 39 e dell’art. 9 del D.Lgs. 24 febbraio 1998,
n. 58

Relazione di gestione al 31 dicembre 2020

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 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 del Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato "Scoiattolo"

Relazione sulla revisione contabile della relazione di gestione

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 2020, 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 2020, 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 modificazioni (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 della relazione di gestione. 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 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 principi contabili utilizzati 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 un'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 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 dagli 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 di 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 2020, 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 2020 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 2020 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, 18 maggio 2021

Mazars Italia S.p.A.



Marco Lumeridi

Socio – Revisore legale