

MANUALE delle segnalazioni di vigilanza relative ai FONDI IMMOBILIARI

Allegato *II.24*

al “Manuale degli Obblighi Informativi dei Soggetti Vigilati”
di cui alla Delibera CO.N.SO.B. n. 17297 del 28 aprile 2010, modificata,
da ultimo, con Delibera CO.N.SO.B. n. 20197 del 22 novembre 2017.

First draft: 25 Marzo 2019

This draft: 30 Giugno 2019

INDICE

1. PREMESSA	... pag. 2
2. INTRODUZIONE	... pag. 3
3. Coerenza Dinamica (Allegato II.24)	... pag. 5
4. Variazioni Anagrafiche del Cespite	... pag. 6
5. Allegato II.24	... pag. 7
- TAVOLA 1 “ACQUISTI/APPORTI” (A)	... pag. 8
- TAVOLA 2 “GESTIONE” (G)	... pag. 12
- TAVOLA 3 “CESSIONI” (C)	... pag. 18

1. PREMESSA

Il presente documento contiene informazioni utili ai fini della predisposizione del tracciato *xml* sulla composizione del portafoglio dei fondi immobiliari (Allegato *II.24* - “Informazioni concernenti gli immobili e i diritti reali immobiliari presenti nel portafoglio dell’OICR immobiliare”) che deve essere caricato in TeleRaccolta per adempiere agli obblighi informativi di vigilanza previsti dalla sopra richiamata Delibera.

Le istruzioni contenute nel presente documento consentono all’intermediario segnalante di compilare il tracciato *xml* in modo corretto affinché lo stesso non sia respinto in fase di caricamento nel sistema di TeleRaccolta.

Si premettono alcune considerazioni di carattere generale.

Le informazioni contenute nel presente documento costituiscono un’integrazione tecnica rispetto a quanto rappresentato nelle FAQs disponibili sul sito *web* della CO.N.SO.B. all’indirizzo: http://www.consob.it/web/area-operativa-interattiva/faq_d17297

Ai sensi della Delibera CO.N.SO.B. n. 17297 / 2010 e s.m.i., la segnalazione dell’**Allegato II.24** deve essere trasmessa entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine stabilito per la redazione del Rendiconto di gestione del fondo e della Relazione semestrale del fondo. Allo stato, il termine per la redazione dei menzionati documenti è stabilito dall’art. 3 del DM n. 30 / 2015. In particolare, “... *la SGR, la SICAV e la SICAF redigono, per ciascun FIA gestito o commercializzato nell’Unione: -omissis- b) la relazione annuale da mettere a disposizione degli investitori entro sei mesi dalla chiusura dell’esercizio o del minor periodo in relazione al quale si procede alla distribuzione dei proventi; c) la relazione semestrale relativa ai primi sei mesi di ogni esercizio, da mettere a disposizione degli investitori entro due mesi dalla fine del periodo di riferimento; -omissis-*”.

2. INTRODUZIONE

Per chiave di relazione di un cespite immobiliare si intende un sottoinsieme di campi informativi previsti dall'Allegato II.24 che consente di identificare l'immobile in modo univoco. Ogni Tavola dell'Allegato II.24 ha una propria chiave di relazione:

- Tavola 1 “ACQUISTI/APPORTI”: la *chiave di relazione* è costituita dalla quadrupla “codice ISIN al portatore fondo” + “codice immobile” + “destinazione d'uso prevalente” + “data di acquisto”.
- Tavola 2 “GESTIONE”: la *chiave di relazione* è costituita dalla tripletta “codice ISIN al portatore fondo” + “codice immobile” + “destinazione d'uso prevalente”.
- Tavola 3 “CESSIONI”: la *chiave di relazione* è costituita dalla quadrupla “codice ISIN al portatore fondo” + “codice immobile” + “destinazione d'uso prevalente” + “data di cessione”.

Per garantire una corrispondenza biunivoca tra il cespite immobiliare e la sua rappresentazione nella Tavola di riferimento, non è possibile ripetere la *chiave di relazione* nella medesima Tavola di riferimento.

Alla medesima data di riferimento, tuttavia, il medesimo cespite immobiliare può avere rappresentazione in Tavole diverse. Un immobile acquistato nel semestre di riferimento (che quindi ha una rappresentazione nella Tavola 1 “ACQUISTI/APPORTI”) deve essere segnalato nella Tavola 2 “GESTIONE”, se al termine del semestre costituisce un *asset* del portafoglio, o nella Tavola 3 “CESSIONI”, se rivenduto nel medesimo semestre.

Si rappresenta che, a partire dalla segnalazione del primo semestre 2013 (dati al 30 giugno 2013), la mancata perfetta corrispondenza dei “codice immobile” con quelli utilizzati nella segnalazione precedente inibirà l'invio della segnalazione (rinvio alla Sezione 4 “Coerenza Dinamica”).

Per semplicità di trattazione, nel presente documento, ai campi informativi delle Tavole 1, 2 e 3 dell'Allegato II.24 è associato un codice alfanumerico la cui struttura è di seguito descritta:

- il carattere numerico indica il numero progressivo del campo informativo nella Tavola di riferimento;
- il carattere alfabetico (tra parentesi) indica la Tavola di riferimento.

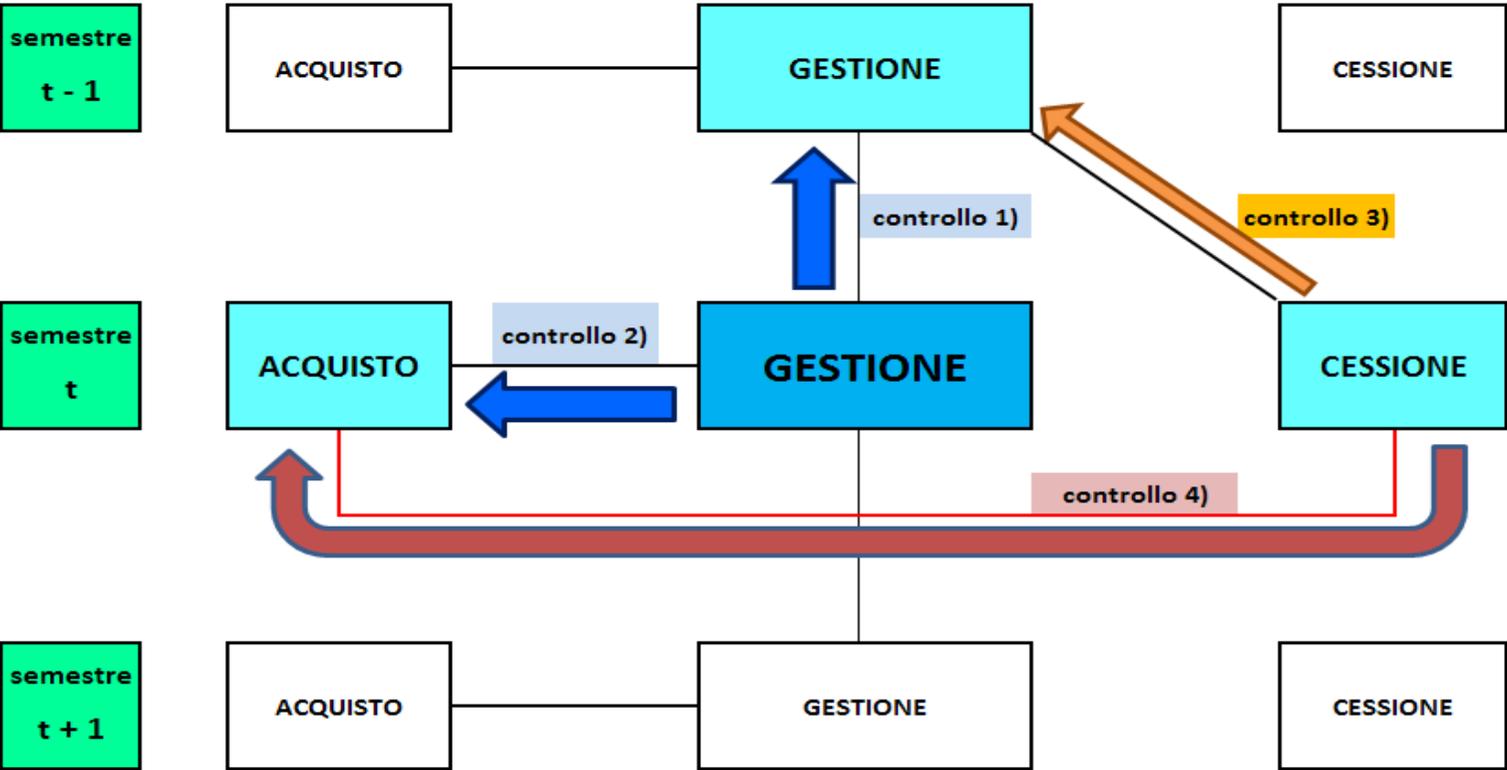
Nello specifico il progressivo numerico è illustrato a pag. 7, 11 e 17, per le Tavole 1, 2 e 3, rispettivamente, dove il carattere (A) indica la Tavola 1 “ACQUISTI/APPORTI”, il carattere (G) indica la Tavola 2 “GESTIONE” e il carattere (C) richiama la Tavola 3 “CESSIONI”.

3. COERENZA DINAMICA

- Caso 1) Un immobile (*chiave di relazione*) che al termine di due semestri consecutivi costituisce un *asset* di portafoglio deve essere segnalato, con la medesima *chiave*, nella Tavola 2 “GESTIONE” di entrambe i semestri (**applicazione dal 30 giugno 2013**).
- Caso 2) Un immobile (*chiave di relazione*) acquistato nel semestre di riferimento, per essere mantenuto in portafoglio, deve essere segnalato con la medesima *chiave* nella Tavola 1 “ACQUISTI/APPORTI” e nella Tavola 2 “GESTIONE” (**applicazione dal 31 dicembre 2012**).
- Caso 3) Un immobile (*chiave di relazione*) che viene ceduto nel semestre di riferimento (segnalato nella Tavola 3 “CESSIONI”) deve essere presente nella Tavola 2 “GESTIONE” della segnalazione del semestre precedente (**applicazione dal 30 giugno 2013**).
- Caso 4) Un immobile (*chiave di relazione*) acquistato e ceduto nel medesimo semestre di riferimento deve essere segnalato con la medesima *chiave* nella Tavola 1 “ACQUISTI/APPORTI” e nella Tavola 3 “CESSIONI” (**applicazione dal 31 dicembre 2012**).



CONTROLLO di COERENZA DINAMICA sul codice immobile



4. VARIAZIONI ANAGRAFICHE del CESPITE

Per mantenere un'ordinata anagrafica dei cespiti immobiliari in relazione alla verifica di coerenza dinamica, è necessario che ogni modifica della *chiave di relazione* sia segnalata nell'ambito delle Tavole dell'Allegato II.24. Una modifica della *chiave di relazione* può intervenire, ad esempio, quando due immobili adiacenti vengono uniti (a catasto) in unico cespite immobiliare (o, viceversa, se da un immobile ne originano due distinti), ovvero quando cambia la destinazione d'uso di un bene.

Ogni volta che interviene una modifica della *chiave di relazione* (in "Gestione") è necessario, innanzitutto, segnalare la cessione (fittizia) dell'immobile nella Tav. 3 "Cessioni", al prezzo di cessione fittizio pari a *zero*, e, successivamente, segnalare il riacquisto (fittizio) del medesimo immobile, con la nuova *chiave di relazione*, nella Tav. 1 "Acquisti/Apporti" al prezzo di carico fittizio pari a *zero*. In questo caso, nel campo informativo "Eventuali osservazioni/altro" si dovrà specificare la dicitura "operazione fittizia".

Nel medesimo semestre di riferimento, l'immobile, con la nuova *chiave di relazione*, comparirà nella Tav. 2 "Gestione" se, al termine del semestre, esso costituisce un *asset* di portafoglio (il "valore da rendiconto" dell'immobile in "Gestione" deve essere quello effettivo).

L'operazione descritta di cessione e riacquisto fittizio deve essere utilizzata anche nel caso in cui un'area a sviluppo (con destinazione d'uso "SVILUPPO/AREE") diventi un corpo immobiliare, con una specifica destinazione d'uso, al termine dello sviluppo.

Se da un'area a sviluppo originano contestualmente, ad esempio, tre cespiti differenti, si procederà *a*) con la segnalazione della cessione (fittizia) dell'area sviluppo (Tav. 3 "Cessioni") a prezzo *zero*, e *b*) con l'acquisto (fittizio) dei tre immobili (tre *chiavi di relazione* distinte) a prezzo *zero* nella Tav. 1 "Acquisti/Apporti". Se al termine del semestre di riferimento tutti e tre i cespiti immobiliari sono ancora parte del portafoglio del fondo, le tre *chiavi di relazione* saranno segnalate nella Tav. 2 "Gestione" con il "valore da rendiconto" effettivo. Se, invece, al termine del semestre di riferimento due immobili sono nel portafoglio ed uno è stato ceduto, la segnalazione della cessione di quest'ultimo (con la *chiave di relazione* esatta) sarà fatta nella Tav. 3 "Cessioni" al "prezzo di cessione" effettivo.

Quando, infine, da un'area a sviluppo originano, in modo progressivo (ossia, in semestri differenti) cespiti immobiliari con destinazioni d'uso specifiche, è necessario continuare a segnalare nella Tav. 2 "Gestione" l'area a sviluppo (con una superficie commerciale via via inferiore e il "valore da rendiconto" effettivo) e nella Tav. 1 "Acquisti/Apporti" un'operazione di acquisto fittizio (a prezzo *zero*) dell'immobile che comincia ad avere una sua vita utile. Tale immobile, identificato con una sua specifica *chiave di relazione*, verrà quindi segnalato, al termine del semestre, nella Tav. 2 "Gestione" con l'effettivo "valore da rendiconto/relazione semestrale".

Questo processo consente di mantenere continuità nel *database* di riferimento e permette un efficace controllo di coerenza dinamica.

Allegato *II.24*

INFORMAZIONI CONCERNENTI
gli **IMMOBILI** e i **DIRITTI REALI IMMOBILIARI**
presenti nel **PORTAFOGLIO dell'OICR IMMOBILIARE**

TAVOLA 1 – ACQUISTI/APPORTI (A)

Numerazione colonne Tavola 1 “Acquisti/Apporti” (A)

TAV 1 – ACQUISTI/APPORTI

Codice ISIN al portatore fondo	Codice Immobile (1) (2)	Data di riferimento (gg/mm/aaaa)	Destinazione d'uso prevalente (3)	Data acquisto/apporto (gg/mm/aaaa)	Diritti reali acquisiti dal fondo		Modalità di investimento utilizzata dal fondo (6)	Soggetto venditore/apportante appartenente al gruppo rilevante della SGR ovvero fondi istituiti/gestiti da SGR appartenenti al gruppo rilevante (si/no) (8)	Prezzo acquisto/apporto (€)	Superficie commerciale e lorda (mq)	Valutazione rilasciata esperto indipendente (€)	Esperto indipendente (7)	Operazione in conflitto di interesse (si/no)	Dati anagrafici dei soggetti in conflitto di interesse (8)	Eventuali osservazioni/altro (2)	
					Diritti reali (4)	Quota di possesso (%) (5)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	

Numero Colonna	NOME CAMPO nell' Allegato II.24	FORMATO (TAVOLA 1)
1 (A)	Codice ISIN al portatore fondo	Formato: sequenza continua di caratteri alfanumerici.
2 (A)	Codice Immobile	<p>Formato: “comune”+“;”+“via.....”+“;”+“numero civico”+“;”+“CAP”. “comune”+“;”+“piazza...”+“;”+“numero civico”+“;”+“CAP”.</p> <p>Vincolo: spazi vuoti NON ammessi. Vincolo: lettere maiuscole NON ammesse. Vincoli: comune: caratteri esclusivamente alfabetici (caratteri numerici non accettati); via: caratteri esclusivamente alfabetici (caratteri numerici non accettati); numero civico: caratteri alfanumerici e caratteri speciali (/); CAP: cinque caratteri numerici; per gli immobili ubicati all'estero il CAP è composto da cinque <i>zero</i>: “00000”</p> <p>Soltanto per le destinazioni d'uso “RESIDENZIALE” e “SVILUPPO/AREE”: Formato: “comune”+“;”+“CAP” “comune”+“;”+“CAP”+“;”+“n” laddove n è un singolo carattere numerico (una cifra: 0, 1, 2 ... 9).</p> <p>Rinvio: si rinvia alle <i>footnote</i> (1) e (2) della Tav. 1 “Acquisti/Apporti”. Rinvio: per il tipo “SVILUPPO/AREE” si rinvia alla FAQ 7.12.</p>
3 (A)	Data di riferimento	<p>Formato: data (aaaa-mm-gg)</p> <p>Vincoli: aaaa (anno) esercizio di riferimento della segnalazione (quattro caratteri numerici): - Anno solare in corso se la segnalazione si riferisce al 30/06; - Anno solare precedente se la segnalazione si riferisce al 31/12.</p> <p>Data inizio: mm (mese) 01 o 07 (solo questi due valori numerici ammessi). gg (giorno) 01 (solo questo valore numerico ammesso).</p> <p>Data fine: mm (mese) 06 o 12 (solo questi due valori numerici ammessi). gg (giorno) 30 o 31 (solo questi due valori numerici ammessi).</p> <p>Si precisa che la data di riferimento è richiesta una volta soltanto nella segnalazione.</p>

4 (A)	Destinazione d'uso prevalente	<p>Formato: sequenza di caratteri alfabetici.</p> <p>Vincolo: come indicato in nota (3) della Tav. 1 “Acquisti/Apporti” i valori <i>standard</i> accettati sono: 1) UFFICI; 2) LOGISTICA; 3) RESIDENZIALE; 4) INDUSTRIALE; 5) COMMERCIALE; 6) RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI; 7) TURISTICO/RICETTIVO; 8) SVILUPPO/AREE; 9) INFRASTRUTTURE; tuttavia è lasciata la possibilità di inserire una voce diversa in un campo libero alfabetico: “altro (da specificare)”.</p>
5 (A)	Data acquisto/apporto	<p>Formato: data (aaaa-mm-gg).</p> <p>Vincolo: gg (giorno) deve essere compreso tra 01 e 31 mm (mese) deve essere compreso tra 01 e 12 aaaa (anno) deve essere uguale ad “aaaa” della data di riferimento di cui alla cella 3 (A). Se la data di riferimento (data fine) ha mese mm = 06 allora mm (data di acquisto) deve essere tra 01 e 06 Se la data di riferimento (data fine) ha mese mm = 12 allora mm (data di acquisto) deve essere tra 07 e 12</p>
6 (A)	Diritti Reali	<p>Formato: sequenza di caratteri alfabetici.</p> <p>Vincolo: come indicato in nota (4) della Tav. 1 “Acquisti/Apporti” i valori <i>standard</i> accettati sono: “PROPRIETA” e “USUFRUTTO”; tuttavia, è lasciata la possibilità di inserire una voce diversa in un campo libero alfabetico: “altro (da specificare)” compilando la porzione di codice <i>xml</i> come segue: diritti_reali="ALTRO" e descrivendo la fattispecie in altro_diritti_reali="DESCRIZIONE".</p>
7 (A)	Quota di possesso	<p>Formato: numerico (percentuale). Un solo decimale ammesso. Il carattere “%” non va inserito.</p> <p>Vincolo: valore compreso tra 2 e 100.</p> <p>Esempio: segnalare il valore 75 significa che il Fondo possiede l’immobile al 75%; segnalare il valore 100, significa che il Fondo possiede completamente l’immobile (100%).</p> <p>Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (5) della Tav. 1 “Acquisti/Apporti”.</p>
8 (A)	Modalità di investimento utilizzata dal fondo	<p>Formato: sequenza di caratteri alfabetici.</p> <p>Vincolo: come indicato in nota (6) della Tav. 1 “Acquisti/Apporti”, gli unici due valori accettati sono: “DIRETTA” o “INDIRETTA TRAMITE VEICOLO SOCIETARIO”.</p>
9 (A)	Soggetto venditore/apportante appartenente al gruppo rilevante della SGR ovvero fondi istituiti/gestiti da SGR appartenenti al gruppo rilevante (sì/no)	<p>Formato/Vincolo: unici due valori accettati: “SI”, “NO”.</p>

10 (A)	Prezzo di acquisto/apporto (€)	Formato: numerico (spazi vuoti NON ammessi). Due decimali ammessi. Vincolo: il valore non può essere negativo (il valore può essere <i>zero</i>).
11 (A)	Superficie commerciale lorda (mq)	Formato: numerico. Consigliabile non utilizzare decimali, approssimando all'intero più vicino (decimali NON ammessi). Vincolo: valore uguale o maggiore di <i>uno</i> (<i>zero</i> NON ammesso).
12 (A)	Valutazione rilasciata da esperto indipendente	Formato: numerico (spazi vuoti NON ammessi). Due decimali ammessi. Vincolo: il valore non può essere negativo (il valore può essere <i>zero</i>). → Un'unica valutazione dell'esperto indipendente accettata nella Tav. 1 "Acquisti/Apporti" .
13 (A)	Esperto Indipendente	Formato: compilare i campi previsti dal tracciato <i>xml</i> : codice fiscale, ragione sociale, forma giuridica, stato, sede legale, via, telefono e data costituzione (aaaa-mm-gg). Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (8) della Tav. 1 "Acquisti/Apporti".
14 (A)	Operazione in conflitto di interessi	Formato/Vincolo: unici due valori accettati: "SI", "NO".
15 (A)	Dati anagrafici del soggetto in conflitto di interesse (se in ipotesi di transazione in conflitto)	Vincolo: - se la risposta alla celle 9 (A) e 14 (A) è stata "NO", questo campo deve essere vuoto, ossia deve essere rimossa dal tracciato <i>xml</i> la porzione di codice relativa all'anagrafica_sog_conflitto. - se la risposta alla cella 9 (A) e/o 14 (A) è stata "SI", questa sezione deve essere valorizzata! Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (8) della Tav. 1 "Acquisti/Apporti".
16 (A)	Eventuali osservazioni/altro	Formato: sequenza di caratteri alfanumerici (spazi vuoti ammessi). Specifica: caratteri speciali (punteggiatura) ammessi. Rinvio: per ulteriori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (2) della Tav. 1 "Acquisti/Apporti".

* * *

TAVOLA 2 – GESTIONE (G)

Numerazione colonne Tavola 2 “Gestione” (G)

Codice ISIN al portatore fondo	Codice Immobiliare (1) (2)	Data di riferimento (gg/mm/aaaa)	Destinazione d'uso prevalente (3)	Modalità di gestione utilizzata dal fondo (4)	Valore da Rendiconto/Relazione Semestrale (€)	Canone complessivo maturato negli ultimi 12 mesi (€)	Diritti reali detenuti dal fondo		Numero conduttori	Superficie commerciale e lorda (mq)	di cui superficie commerciale sfittata (mq)	Valutazione rilasciata esperto indipendente (€)	Esperto indipendente (7)
							Diritti reali (5)	Quota di possesso (%) (6)					

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

Metodo di valutazione utilizzato dall'esperto indipendente (8) (9)							Metodo del costo di ricostruzione (si/no)	Metodo della trasformazione (si/no)	Altro metodo (da specificare)	Data/periodo di cessione previsto da business plan	Finanziamenti ipotecari/leasing finanziari (11)			Eventuali osservazioni/altro (2)
Metodo del confronto di mercato (si/no)	Metodo della capitalizzazione del reddito	Metodo dei flussi di cassa attualizzati (DCF)									Importo iniziale del finanziamento (aggregato) di pertinenza del singolo cespite immobiliare (€)	Debito residuo alla data di riferimento (aggregato) di pertinenza del singolo cespite immobiliare (€)	Garanzia ipotecaria (si/no)	
	Tasso di capitalizzazione (0,00%)	Tasso di attualizzazione (0,00%)	2° Tasso di attualizzazione (se diverso dal tasso precedente) (0,00%) (10)	Anno a partire dal quale trova applicazione il 2° tasso di attualizzazione (10)	Numero anni	Tasso Cap Out (0,00%)								

15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29

Numero Colonna	NOME CAMPO nell' Allegato II.24	FORMATO (TAVOLA 2)
1 (G)	Codice ISIN al portatore fondo	Formato: sequenza continua di caratteri alfanumerici.
2 (G)	Codice Immobile	Rinvio: per analogia si veda la cella 2 (A).
3 (G)	Data di riferimento	Rinvio: per analogia si veda la cella 3 (A). Si precisa che la data di riferimento è richiesta una volta soltanto nella segnalazione.
4 (G)	Destinazione d'uso prevalente	Rinvio: per analogia si veda la cella 4 (A).
5 (G)	Modalità di gestione del fondo	Rinvio: per analogia si veda la cella 8 (A). Rinvio: per ulteriori dettagli si veda la <i>footnote</i> (4) della Tav. 2 “Gestione”.
6 (G)	Valore da Rendiconto/Relazione Semestrale (€)	Rinvio: per analogia si veda la cella 10 (A).
7 (G)	Canone complessivo maturato negli ultimi 12 mesi	Formato: numerico (spazi vuoti NON ammessi). Due decimali ammessi. Vincolo: il valore non può essere negativo (il valore può essere <i>zero</i>). Contenuto: se numero conduttori, di cui alla cella 10 (G), è stato pari a <i>zero</i> nel semestre di riferimento, questa cella deve essere valorizzata <i>zero</i> .
8 (G)	Diritti Reali	Rinvio: per analogia si veda la cella 6 (A). Rinvio: per ulteriori dettagli si veda la <i>footnote</i> (5) della Tav. 2 “Gestione”.
9 (G)	Quota di possesso	Rinvio: per analogia si veda la cella 7 (A). Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (6) della Tav. 2 “Gestione”.
10 (G)	Numero conduttori	Formato: numerico (decimali NON ammessi). Vincolo: valore maggiore di, o uguale a, <i>zero</i> .
11 (G)	Superficie commerciale lorda (mq)	Rinvio: per analogia si veda la cella 11 (A).

12 (G)	di cui superficie commerciale sfitta (mq)	<p>Formato: numerico (valore <i>zero</i> ammesso). Consigliabile non utilizzare decimali, approssimando all'intero più vicino (decimali NON ammessi).</p> <p>Vincolo: per un dato immobile (<i>chiave: codice ISIN + codice immobile + destinazione d'uso</i>), questo valore deve essere inferiore (o uguale) alla superficie commerciale lorda di cui alla cella 11 (G).</p> <p>Vincolo: se il canone complessivo, di cui alla cella 7 (G), è positivamente valorizzato, il valore della superficie SFITTA deve essere strettamente inferiore a quello segnalato in cella 11 (G).</p>
13 (G)	Valutazione rilasciata da esperto indipendente (€)	<p>Rinvio: per analogia vedere cella 12 (A). → Più valutazioni (rese da diversi esperti indipendenti) sono accettate nella Tav. 2 “Gestione”.</p>
14 (G)	Esperto indipendente	<p>Rinvio: per analogia vedere cella 13 (A). Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alle <i>footnote</i> (7) e (8) della Tav. 2 “Gestione”.</p>
15 (G)	Metodo del confronto di mercato (sì/no)	<p>Formato/Vincolo: solo due valori accettati: “SI”, “NO”.</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 15 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d'uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>
16 (G)	Tasso di capitalizzazione (0,00%) (metodo della capitalizzazione e del reddito).	<p>Formato: percentuale (numerico). Due decimali ammessi. Valore NON può essere <i>zero</i>.</p> <p>Vincolo: valore compreso tra 0.01 e 999.</p> <p>Rinvio: si rinvia alla FAQ 7.27. Se il tasso non deve essere segnalato, rimuovere la voce dal tracciato <i>xml</i>.</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 16 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d'uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>
17 (G)	Tasso di attualizzazione (0,00%) (metodo dei flussi di cassa attualizzati -DCF-)	<p>Formato: percentuale (numerico). Due decimali ammessi. Valore NON può essere <i>zero</i>. (Rinvio: FAQ 7.35)</p> <p>Vincolo: valore compreso tra 0.01 e 999.</p> <p>Vincolo: se questo campo è valorizzato, le celle 20 (G) e 21 (G) devono essere valorizzate!</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 17 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d'uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>

18 (G)	2° Tasso di attualizzazione -se diverso dal tasso precedente- (0,00%) (metodo DCF)	<p>Formato: percentuale (numerico). Due decimali ammessi. Valore NON può essere <i>zero</i>.</p> <p>Vincolo: valore compreso tra 0.01 e 999.</p> <p>Vincolo: se questo campo è valorizzato, le celle 17 (G), 19 (G), 20 (G) e 21 (G) devono essere valorizzate!</p> <p>Vincolo: il tasso deve essere diverso da quello della cella 17 (G).</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 18 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p> <p>Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (10) della Tav. 2 “Gestione”.</p>
19 (G)	Anno a partire dal quale trova applicazione il secondo tasso di attualizzazione -DCF-	<p>Formato: numerico intero (decimali NON ammessi), non negativo. Rinvio: si veda la FAQ 7.34 e la FAQ 7.35</p> <p>Vincolo: se questo campo è valorizzato, le celle 17 (G), 18 (G), 20 (G) e 21 (G) devono essere valorizzate!</p> <p>Vincolo: il valore deve essere compreso tra 2 (<i>due</i>) e 100 (<i>cento</i>).</p> <p>Vincolo: questo numero deve essere inferiore, o uguale, al valore indicato in cella 20 (G).</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 19 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p> <p>Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (10) della Tav. 2 “Gestione”.</p>
20 (G)	Numero anni -DCF-	<p>Formato: numerico intero (decimali NON ammessi), non negativo. Rinvio: si veda la FAQ 7.35</p> <p>Vincolo: se questo campo è valorizzato, le celle 17 (G) e 21 (G) devono essere valorizzate!</p> <p>Vincolo: questo valore deve essere compreso tra 1 (<i>uno</i>) e 100 (<i>cento</i>).</p> <p>Vincolo: questo numero deve essere maggiore, o uguale, del valore indicato in cella 19 (G).</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 20 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>
21 (G)	Tasso <i>Cap Out</i> (0,00%) -DCF-	<p>Formato: percentuale (numerico). Due decimali ammessi. Valore <i>zero</i> ammissibile (Rinvio: FAQ 7.31).</p> <p>Vincolo: valore compreso tra 0 e 999.</p> <p>Vincolo: questo campo deve essere valorizzato se le celle 17 (G) e 20 (G) sono valorizzate.</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 21 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>

22 (G)	Metodo del costo di ricostruzione (sì/no)	<p>Formato/Vincolo: solo due valori accettati: “SI”, “NO”</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 22 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>
23 (G)	Metodo della trasformazione (sì/no)	<p>Formato/Vincolo: solo due valori accettati: “SI”, “NO”.</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 23 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>
24 (G)	Altro metodo (da specificare)	<p>Formato: sequenza di caratteri alfanumerici.</p> <p>Importante (annullamento obbligo): come indicato in <i>footnote</i> (9) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 24 (G) non va segnalato.</p> <p>Specifica: destinazione d’uso “RESIDENZIALE” rimuovere dal tracciato <i>xml</i> i campi informativi di cui alle celle 15 (G), 16 (G), 17 (G), 18 (G), 19 (G), 20 (G), 21 (G), 22 (G), 23 (G) e 24 (G).</p>
25 (G)	Data/periodo di cessione previsto da <i>business plan</i>	<p>Formato: data (aaaa-mm-gg).</p> <p>Vincolo: la data deve essere successiva alla data inizio del semestre di riferimento, di cui alla cella 3 (G).</p>
26 (G)	Importo iniziale del finanziamento (aggregato) di pertinenza del singolo cespite immobiliare (€)	<p>Formato: numerico (non negativo, due cifre decimali ammesse).</p> <p>Vincolo: se per un immobile non è presente un finanziamento, le voci relative al finanziamento [cella 26 (G) e cella 27 (G)] devono essere valorizzate “zero” e la cella 28 (G) è valorizzata “NO” (nuova FAQ 7.41).</p> <p>Vincolo: se questa cella è valorizzata anche le celle 27 (G) e 28 (G)</p> <p>Anche i codici immobili con destinazione d’uso RESIDENZIALE devono segnalare questa informazione, come previsto dalla <i>footnote</i> (11) della Tav. 2 “Gestione”. L’informazione farà quindi riferimento all’aggregato residenziale per città (“città;CAP”).</p>
27 (G)	Debito residuo alla data di riferimento (aggregato) di pertinenza del singolo cespite immobiliare (€)	<p>Formato: numerico (non negativo, due cifre decimali ammesse).</p> <p>Vincolo: se per un immobile non è presente un finanziamento, le voci relative al finanziamento [cella 26 (G) e cella 27 (G)] devono essere valorizzate “zero” e la cella 28 (G) è valorizzata “NO” (nuova FAQ 7.41).</p> <p>Anche i codici immobili con destinazione d’uso RESIDENZIALE devono segnalare questa informazione, come previsto dalla <i>footnote</i> (11) della Tav. 2 “Gestione”. L’informazione farà quindi riferimento all’aggregato residenziale per città (“città;CAP”).</p>

28 (G)	Garanzia ipotecaria (€)	<p><u>Formato/Vincolo:</u> solo due valori accettati: “SI”, “NO” (rinvio FAQ 7.44).</p> <p><u>Vincolo:</u> se per un immobile non è presente un finanziamento, le voci relative al finanziamento [cella 26 (G) e cella 27 (G)] devono essere valorizzate “zero” e la cella 28 (G) è valorizzata “NO” (nuova FAQ 7.41).</p> <p><u>Importante (annullamento obbligo):</u> come indicato in <i>footnote</i> (11) della Tav. 2 “Gestione” se la cella 4 (G) è stata valorizzata con la dicitura “RESIDENZIALE” il presente campo informativo 28 (G) non deve essere segnalato (ossia, la voce corrispondente deve essere rimossa dal tracciato <i>xml</i>).</p>
29 (G)	Eventuali osservazioni/altro	<p><u>Rinvio:</u> per analogia si veda la cella 16 (A).</p> <p><u>Rinvio:</u> per ulteriori dettagli si rinvia alla parte di interesse della <i>footnote</i> (2) della Tav. 2 “Gestione”.</p>

* * *

TAVOLA 3 – CESSIONI (C)

Numerazione colonne Tavola 3 “Cessioni” (C)

TAV 3 – CESSIONI

Codice ISIN al portatore fondo	Codice Immobile (1) (2)	Data di riferimento (gg/mm/aaaa)	Destinazione d'uso prevalente (3)	Data di cessione (gg/mm/aaaa)	Diritti reali ceduti dal fondo		Modalità di disinvestimento o utilizzata dal fondo (6)	Soggetto acquirente appartenente al gruppo rilevante della SGR ovvero fondi istituiti/gestiti da SGR appartenenti al gruppo rilevante (si/no) (10)	Prezzo di cessione (€)	Superficie commerciale e lorda (mq)	Esperto indipendente (7) (8)	Range/valore di congruità definito dall'esperto indipendente (€)	Giudizio di congruità rilasciato esperto indipendente (9)	Operazione in conflitto di interesse (si/no)	Dati anagrafici dei soggetti in conflitto di interesse (10)	Eventuali osservazioni/altro (2)
					Dritti reali (4)	Quota di possesso (%) (5)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Numero Colonna	NOME CAMPO nell' Allegato II.24	FORMATO (TAVOLA 3)
1 (C)	Codice ISIN al portatore fondo	Formato: sequenza continua di caratteri alfanumerici.
2 (C)	Codice Immobile	Rinvio: per analogia si veda la cella 2 (A).
3 (C)	Data di riferimento	Rinvio: per analogia si veda la cella 3 (A). La data di riferimento è richiesta solo una volta nella segnalazione.
4 (C)	Destinazione d'uso prevalente	Rinvio: per analogia si veda la cella 4 (A).
5 (C)	Data di cessione	<p>Formato: data (aaaa-mm-gg).</p> <p>Vincolo: la data di cessione deve cadere nei 6 mesi precedenti alla data (fine) di riferimento gg (giorno) deve essere compreso tra 01 e 31 mm (mese) deve essere compreso tra 01 e 12 aaaa (anno) deve essere uguale ad “aaaa” della data di riferimento di cui alla cella 3 (C).</p> <p>SE la data di riferimento (data fine) ha mese mm = 06 allora mm (data di cessione) deve essere tra 01 e 06 SE la data di riferimento (data fine) ha mese mm = 12 allora mm (data di cessione) deve essere tra 07 e 12</p> <p>Contenuto: dato un codice immobile (<i>chiave di relazione</i>) la data di cessione del bene immobile deve essere successiva alla data di “acquisto/apporto” (di cui alla cella 5 (A) della Tav. 1) della segnalazione alla data di riferimento pertinente.</p>
6 (C)	Diritti Reali	Rinvio: per analogia si veda la cella 6 (A). Per maggiori dettagli si veda la <i>footnote</i> (4) della Tav. 3 “Cessioni”.
7 (C)	Quota di possesso ceduta (%)	Rinvio: per analogia si veda la cella 7 (A). Per maggiori dettagli si veda la <i>footnote</i> (5) della Tav. 3 “Cessioni”.
8 (C)	Modalità di disinvestimento utilizzata dal fondo	Rinvio: per analogia si veda la cella 8 (A). Per maggiori dettagli si veda la <i>footnote</i> (6) della Tav. 3 “Cessioni”.
9 (C)	Soggetto acquirente appartenente al gruppo rilevante della SGR ovvero fondi istituiti/gestiti... (sì/no)	Formato/Vincolo: unici due valori accettati: “SI”, “NO”.
10 (C)	Prezzo di cessione/apporto	Rinvio: per analogia si veda la cella 10 (A).
11 (C)	Superficie commerciale lorda (mq)	Rinvio: per analogia si veda la cella 11 (A).

12 (C)	Esperto indipendente	Rinvio: per analogia si veda la cella 13 (A). Per maggiori dettagli si rinvia alle <i>footnote</i> (7) e (8) della Tav. 3 “Cessioni”.
13 (C)	Range/Valori di congruità definito dall’esperto indipendente.	<p>Formato: numerico (valore <i>zero</i> ammesso).</p> <p>Vincolo: il valore NON può essere negativo.</p> <p>Importante: questo campo deve essere sempre valorizzato in caso di cessione di un immobile.</p> <p>Vincolo: se le celle 5 (C) e 10 (C) sono valorizzate, questo campo deve essere valorizzato</p> <p>Contenuto: specificare o il “valore di congruità” o gli estremi (min e max) del “<i>range</i> di congruità”.</p> <p>Se è valorizzato il valore_congruità, eliminare dal tracciato <i>xml</i> i riferimenti al <i>range</i> (inizio, fine) di congruità.</p> <p>Se sono valorizzati “range_congruità_inizio” e “range_congruità_fine” allora il “valore_congruità” deve essere rimosso dal tracciato <i>xml</i>.</p>
14 (C)	Giudizio di congruità rilasciato da esperto indipendente	<p>Vincolo: come indicato nella <i>footnote</i> (9) della Tav. 3 “Cessioni” gli unici due valori accettati sono: “POSITIVO”, “NEGATIVO”.</p> <p>Vincolo (importante): questo campo deve essere <u>sempre</u> valorizzato in caso di cessione di un immobile.</p>
15 (C)	Operazione in conflitto di interessi	<p>Formato/Vincolo: unici due valori accettati: “SI”, “NO”.</p> <p>Rinvio: per analogia si veda la cella 14 (A).</p>
16 (C)	Dati anagrafici del soggetto in conflitto di interessi (se in ipotesi di transazione in conflitto)	<p>Vincolo: - se la risposta alla celle 9 (C) e 15 (C) è stata “NO”, questo campo deve essere vuoto, ossia deve essere rimossa dal tracciato <i>xml</i> la porzione di codice relativa all’anagrafica_sog_conflitto.</p> <p>- se la risposta alla cella 9 (C) e/o 15 (C) è stata “SI”, questa sezione deve essere valorizzata!</p> <p>Rinvio: per maggiori dettagli si rinvia alla <i>footnote</i> (10) della Tav. 3 “Cessioni”.</p>

* * *