

POLITECNICO DI MILANO

Facoltà di Ingegneria Edile/Architettura

Corso di laurea in
Gestione del Costruito



Applicazione di sistemi gestionali avanzati,
per una visione unitaria dell'attività operativa.
I vantaggi per le SGR, il caso Polis Fondi Immobiliari.

Relatore:

Marzia Morena

Corelatore:

Talamini Mauro

Tesi di Laurea di:

Matteo Bondanza

Matr. 780233

Anno Accademico 2013 - 2014

Ringraziamenti

La conclusione del percorso universitario è un momento importante per una persona, da questo momento si comincia una vita diversa, tutti mi dicono fatta di responsabilità e impegno, ma che io vedo piena di opportunità e possibilità.

Ringrazio prima di tutto la mia famiglia, mia madre, mio padre e mio fratello che sono sempre stati il supporto fondamentale in questa fase della mia vita, non finirò mai di ringraziarli per la possibilità più grande che mi è stata data e cioè quella di aver potuto effettuare le mie scelte in totale libertà, senza restrizioni, con un appoggio

Abstract

"Il mercato italiano del risparmio gestito è arrivato ad un periodo di maturazione, in un certo senso anche forzato dalla crisi economica di questo periodo, come analizzato infatti, sta svanendo la bolla dei fondi immobiliari utilizzati per trarre vantaggi fiscali, ed emergono in modo sempre più accentuato i prodotti immobiliari con la finalità di generare valore attraverso le attività di gestione.

Il presente elaborato si pone come indagine del sistema italiano delle SGR di tipo immobiliare, quindi si articola come analisi di quello che è lo strumento fondamentale di gestione: il sistema informativo aziendale. Utilizzando un caso studio, si è potuto da una parte, analizzare la situazione dei flussi informativi e l'interazione tra gli attori aziendali; dall'altra implementare un miglioramento delle prestazioni attraverso l'efficientamento dei flussi, ipotizzando la sostituzione del sistema informativo, con l'obiettivo di ottenere una gestione dei prodotti più puntuale ed efficace.

"The italian real estate management market is getting mature, in a way maybe forced, by the crisis of this economical period; as related in this paper, it is vanishing the bubble of real estate trust fund, used to get fiscal advantages; now in the real estate market, are standing out products, born with the aim of generating value through the asset management. In this sense, this paper would be an analysis of the italian, real estate Asset Management Company (AMC), and it would be also an instrument to study, their most important managing tool: the informational system.

Using a case study, we're are going to analyse the everyday employees interaction with the actual software, then we'll procede with the the enhancement of informational flow performances, with the application of an integrated informational system, to reach the goal of an efficient asset management."

INDICE

1. INTRODUZIONE	1
2. IL FONDO IMMOBILIARE	4
2.1 - <i>Introduzione</i>	4
2.2 - <i>La normativa</i>	6
2.3 - <i>Le caratteristiche dei fondi immobiliari</i>	7
2.4 - <i>Vantaggi gli Investitori</i>	10
2.5 - <i>Analisi del mercato dei italiano</i>	12
3. LE SOCETA DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR)	7
3.1 - <i>Introduzione</i>	7
3.2 - <i>La normativa</i>	9
3.3 - <i>La struttura</i>	12
3.4 - <i>La tutela dell'investitore</i>	14
3.5 - <i>Tipologie di SGR Immobiliari</i>	15
3.6 - <i>La consistenza delle SGR Immobiliari in Italia</i>	16
4 - POLIS FONDI IMMOBILIARI SGR	21
4.1 - <i>Presentazione della Società</i>	21
4.2 - <i>Prodotti gestiti da Polis fondi SGR</i>	28
4.3 - <i>Struttura Societaria</i>	31
5. I SISTEMI INFORMATIVI AZIENDALI	38
5.1 - <i>Introduzione</i>	38
5.2 - <i>Il ruolo dei sistemi informativi</i>	42
5.3 - <i>L'articolazione del sistema informativo</i>	43
5.4 - <i>Il database</i>	44
5.5 - <i>Le modalità di utilizzo dell'informazione</i>	46
6 - I SISTEMI UTILIZZATI DA POLIS FONDI IMMOBILIARI SGR	47
6.1 - <i>Il sistema informativo Ref-Building®</i>	48
6.2 - <i>Il sistema informativo Archimede®</i>	51

7. ANALISI DEI FLUSSI INFORMATIVI in POLIS FONDI SGR	55
7.1 - <i>Analisi dei Flussi Informativi</i>	55
7.2 - <i>Le problematiche di condivisione dei dati</i>	59
8. L'APPLICAZIONE DI UN GESTIONALE ALTERNATIVO	61
8.1 - <i>Introduzione</i>	61
8.2 - <i>eFM Property Solutions Srl – Gruppo eFM</i>	62
8.3 - <i>EsseRE®</i>	63
8.4 - <i>L'applicazione di EsseRE al caso Polis Fondi Immobiliari</i>	67
8.5 - <i>L'implementazione di specifiche condivise del “cliente”</i>	71
9. UNA SOLUZIONE INNOVATIVA	76
10. CONCLUSIONI	78
11. BIBLIOGRAFIA	80
12. ALLEGATI	82

INDICE DELLE FIGURE:

1. <i>Fig. 1 - Funzionamento del fondo immobiliare</i>	12
2. <i>Fig. 2 - Diagramma societario Polis Fondi Immobiliari</i>	32
3. <i>Fig. 3 - Figure e in Outsourcing nell'organigramma di Polis Fondi SGR</i>	35
4. <i>Fig. 4 - Moduli di Ref-Building®</i>	50
5. <i>Fig. 5 - Moduli di Archimede®</i>	54
6. <i>Fig. 6 - Flussi informativi all'interno di Polis Fondi SGR</i>	57
7. <i>Fig. 5 - Moduli di Esse-Re®</i>	66
8. <i>Fig. 8 - Integrazione tra Essere e l'organigramma di Polis Fondi SGR</i>	68
9. <i>Fig. 9 - Es. tabella di servizio "Fatture ciclo attivo cliente"</i>	70
10. <i>Fig. 10 - Schermata EsseRE - Property fornitori/Gestione/Pagamenti/ Autorizzazione al pagamento</i>	72
11. <i>Fig. 11 -Schermata EsseRE - Property fornitori/Gestione/Pagamenti/ Dettaglio fattura</i>	73
12. <i>Fig. 12 - Schermata EsseRE - Property fornitori/Gestione/Pagamenti/ Autorizzazione al pagamento</i>	74

INDICE DELLE TABELLE:

1. <i>Tab. 1 -La consistenza delle SGR immobiliari in Italia</i>	18
2. <i>Tab. 2 - Riassunto caratteristiche fondo: Polis</i>	29
3. <i>Tab. 3 - Riassunto caratteristiche fondo: Asset Bancari I</i>	30
4. <i>Tab. 4 - Riassunto caratteristiche fondo: Asset Bancari II</i>	83
5. <i>Tab. 5 - Riassunto caratteristiche fondo: Star I</i>	84
6. <i>Tab. 6 - Riassunto caratteristiche fondo: Polis Tre</i>	85
7. <i>Tab. 7 - Riassunto caratteristiche fondo: Finurbe</i>	86
8. <i>Tab. 8 - Riassunto caratteristiche fondo: Rea</i>	87
9. <i>Tab. 9 - Riassunto caratteristiche fondo: Il Vignola</i>	88
10. <i>Tab. 10 - Riassunto caratteristiche fondo: Linkizo</i>	89
11. <i>Tab. 11 - Riassunto caratteristiche fondo: Soreo I</i>	90

1. INTRODUZIONE

Le SGR immobiliari, come meglio illustrato nel corso del documento, sono quei soggetti nati con lo scopo di raccogliere finanza da destinare agli investimenti immobiliari e costituiscono quindi il *punto di raccordo* tra il “modo delle risorse” e quello delle “competenze specialistico/operative” del real estate.

La finalità di questa tesina è quella di illustrare l’attuale situazione italiana partendo dagli aspetti di natura istituzionale, cioè la finalità per cui sono stati costituiti i fondi immobiliari, per poi passare con gradualità agli approfondimenti sui soggetti gestori, sulle loro problematiche operative e sugli strumenti a supporto del loro business.

Delle SGR verrà illustrata l’evoluzione in termini di consistenza (con un forte processo di concentrazione in atto) ed i diversi modelli organizzativi messi in atto nello svolgimento della operatività (insourcing/outsourcing).

Per l’approfondimento sugli aspetti operativi, tra le varie SGR, ne è stata scelta una in particolare (Polis Fondi SGR) e, dopo un excursus sulla importanza di un corretto utilizzo dei sistemi informativi di gestione per garantire il successo delle iniziative, l’analisi si è concentrata sui sistemi in uso a Polis e – in una logica sperimentale – nel vedere come un diverso sistema potrebbe essere in grado di risolvere alcune problematiche evidenziate da Polis stessa.

Dal “mondo operativo” è partita la mia esperienza nel settore immobiliare, grazie ad un periodo iniziale di stage effettuato presso una delle aziende che offrono servizi agli operatori immobiliari (eFM Property Solutions Srl – Gruppo eFM). Durante il periodo di stage ho potuto approfondire tale vista aumentando la mia conoscenza sia sui sistemi informativi a supporto

(in particolare sul gestionale Esse-RE® su piattaforma Microsoft®) che sulle procedure di property management.

L'esposizione dei risultati della analisi da me svolta sul settore delle SGR è stata strutturata in due distinte sezioni, la prima di carattere "teorico/documentale", la seconda di natura "sperimentale".

Nella prima sono stati affrontati e sviluppati i seguenti argomenti:

- I. il modello e le caratteristiche del Fondo Immobiliare;
- II. il ruolo e le funzioni della SGR immobiliare e dei soggetti con i quali si relaziona, in primis gli organi di vigilanza;
- III. la situazione delle SGR immobiliari in Italia in termini di consistenza con le tendenze di mercato;
- IV. le tipologie di SGR;

Nella seconda si sono analizzati maggiormente gli aspetti relativi ai sistemi in uso, in particolare, con l'obiettivo di identificare modifiche nel flusso informativo che portano a miglioramenti complessivi delle prestazioni, l'analisi ha assunto una caratteristica più "sperimentale" in quanto si concentra su un "caso studio" di integrazione tra sistemi informativi che vede coinvolta Polis Fondi SGR società delle Banche Popolari.

Nel caso di studio, per gentile concessione di Polis Fondi SGR, Unione Fiduciaria e di eFM Property Solutions, si analizza la situazione dei flussi (per la parte Property e di Sviluppo immobiliare) qualora i sistemi utilizzati da Polis fondi fossero Esse-RE® per la parte gestionale e Archimede® di Unione Fiduciaria, sistema per la gestione contabile di un portafoglio integrato di fondi comuni di investimento immobiliari.

Il sistema gestionale attualmente utilizzato da Polis Fondi è ReF Building® di Ideare SpA e la parte sperimentale della tesina non vincola in alcun modo le decisioni di Polis Fondi ma costituisce una informativa su altre possibili soluzioni di mercato.

Lo scopo della parte sperimentale, “sostituendo idealmente” ReF Building® con Esse-RE® è quello di verificare se tale operazione porti a:

- I. un efficientamento del flusso informativo interno a Polis Fondi con una maggiore condivisione delle informazioni in particolare tra i livelli decisionali e quelli più operativi;
- II. un effetto positivo misurabile in minori costi di gestione e in minori interventi per distonie informative.

Questa tesi è quindi il frutto di un lavoro condiviso tra eFM Property Solution, Polis Fondi SGR e Unione Fiduciaria, frutto della disponibilità che mi è stata dimostrata da parte di tutti gli attori durante il periodo di stage (nella fase di acquisizione delle informazioni e nella fase di definizione degli obiettivi), il supporto delle aziende e l'interesse nel verificare lo status di avanzamento del progetto sono stati elementi fondamentali per permettere la stesura di questo elaborato.

2. IL FONDO IMMOBILIARE

2.1 - Introduzione

Dal punto geografico, come è immaginabile, questa tipologia di investimento si sviluppa negli Stati Uniti d'America, quale culla della cultura per l'investimento nelle sue diverse accezioni. Se parliamo di primo fondo di investimento comune immobiliare in senso stretto, è opportuno pensare esclusivamente agli USA, mentre per i più generali fondi comuni di investimento, senza distinzioni sugli asset a cui destinare i patrimoni gestiti, potremmo riferirci senza dubbio ai Paesi Bassi quali primi promotori di tale "innovazione".

Partendo da una logica più normativa, in Italia, i fondi comuni di investimento nascono in un passato recente ed appartengono alla categoria degli OICR¹. Nei fondi comuni gli investitori non sono soci ed i loro investimenti costituiscono un patrimonio autonomo e nettamente distaccato dal patrimonio sociale della società che lo ha istituito e dalla società che lo gestisce (se diversa) oltre che una separazione coi patrimoni di ciascun partecipante al fondo, i sottoscrittori infatti ricevono delle quote di partecipazione al fondo e mai azioni della società. I fondi comuni di investimento rappresentano una gestione in monte del risparmio, che consente al singolo investitore, sottoscrittore di una quota, di beneficiare di una gestione professionale del capitale.

I fondi comuni di investimento possono essere mobiliari o immobiliari; i primi sono quelli che per numero sovrastano i secondi, per ragioni proprie della tipologia dell'investimento mobiliare più appetibile, conosciuto e difficilmente eliminabili dalla concorrenza dei fondi di natura immobiliare.

¹ Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio, OICR: sono organismi con forma giuridica variabile che investono in strumenti finanziari o altre attività somme di denaro raccolte tra il pubblico di risparmiatori, operando secondo il principio della ripartizione dei rischi.

fondi immobiliari si differenziano da quelli di tipo mobiliare per la natura delle attività in cui investono, sono fondi che investono in via esclusiva o quantomeno prevalente nel comparto immobiliare, vale a dire in beni immobili, sia direttamente che tramite società immobiliari delle quali detengono il controllo. Prevalentemente almeno i due terzi del valore del patrimonio complessivo del fondo deve essere investito in: beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (ossia società di costruzione, valorizzazione, acquisto, alienazione e gestione di immobili).

Le attività di un fondo immobiliare sono gestite in conformità al regolamento, redatto dalla SGR ed approvato dalla Banca d'Italia, con il quale si definiscono gli aspetti principali della gestione e del funzionamento del fondo. I fondi comuni di investimento immobiliare nascono dall'esigenza di consentire a chi ha risorse limitate o capacità non consolidate in tale settore, di godere del rendimento derivante dall'investimento in immobili che sia anche conseguito grazie ad una gestione di tipo professionale. Il primo ostacolo che si cerca quindi di saltare attraverso l'utilizzo di un fondo immobiliare è quello dell'elevato investimento che dovrebbe accollarsi un singolo investitore qualora volesse acquistare direttamente un immobile, oltre che all'alto dispendio di capitale, bisogna anche ricordarsi degli elevati costi di ricerca del bene sul mercato e degli altrettanto elevati costi di transazione, quali le spese di notaio ad esempio, senza dimenticare anche della tassazione fiscale sul patrimonio detenuto dall'investitore.

La gestione professionale, quale altro motivo per cui affidarsi ad un fondo immobiliare, non è assolutamente banale. La gestione del fondo comune di investimento immobiliare affidata ad un intermediario finanziario specializzato, la Società di Gestione del Risparmio, d'ora in poi SGR, è una necessità da non trascurare, come lo è per un fondo comune di investimento mobiliare, e forse anche con una maggiore importanza.

Le caratteristiche del un bene immobile e insieme del mercato immobiliare, infatti creano alcune condizioni dalle quali non si può prescindere come la durata dell'investimento, l'unicità del bene (due immobili non potranno mai essere identici) e l'elevato valore dell'investimento.

2.2 - La normativa

I fondi di investimento di diritto italiano sono stati introdotti con la legge 23 marzo 1983, n. 77, più volte emendata e integrata ma abrogata a seguito dell'entrata in vigore del Tuf (d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58), che contiene, tra le numerose altre disposizioni, anche i principi generali applicabili a questi operatori.

In attuazione dell'art. 37 del Tuf, è stato quindi emanato il Regolamento ministeriale sui fondi comuni (decreto del ministero del Tesoro 24 maggio 1999, n. 228, contenente il "Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento"), più volte emendato e integrato dal d.lgs.351/2001 e dal conseguente d.m. 47/2003.

Sempre con riferimento al Tuf, sono stati approvati una serie di regolamenti attuativi di Banca d'Italia, tra i quali rivestono particolare importanza:

- I. il Provvedimento del Governatore del 1° luglio 1998, contenente la regolamentazione di SGR e Sicav e i criteri generali per la redazione del regolamento dei fondi comuni di investimento;
- II. Il Provvedimento del Governatore del 20 settembre 1999, contenente le disposizioni relative ai divieti e alle norme prudenziali di contenimento del rischio.

2.3 - Le caratteristiche dei fondi immobiliari

Forma giuridica:	Fondo immobiliare è da ritenersi chiuso, laddove il regolamento del fondo lo preveda, lo stesso può essere anche ad apporto
Oggetto di investimento:	<p>Beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società di capitali che svolgono attività di costruzione, valorizzazione e gestione di immobili (società immobiliari).</p> <p>L'attività di investimento in detti asset deve essere esclusiva o prevalente. Il patrimonio del fondo deve essere investito in tali attività entro 24 mesi dall'avvio dell'operatività</p>
Limiti all' investimento:	L'investimento nelle attività indicate al punto precedente non può essere inferiore ai $\frac{2}{3}$ del valore complessivo del fondo. L'investimento nelle attività suddette può essere ridotto ad almeno il 51% del valore complessivo del fondo se più del 20% del patrimonio è investito in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazioni
Sottoscrizione delle quote:	<p>La sottoscrizione delle quote avviene durante la fase costitutiva del fondo.</p> <p>In seguito all'entrata in vigore del D.L. 351/2001, ove il regolamento del fondo lo preveda, la sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare o delle quote di un</p>

comparto dello stesso, può avvenire sia in fase costitutiva sia in fase successiva alla costituzione del fondo medesimo

Patrimonio del fondo e periodo di sottoscrizione:

Il patrimonio del fondo deve essere raccolto mediante una o più emissioni (secondo le modalità stabilite dal regolamento), di quote di eguale valore unitario, che devono essere sottoscritte entro il termine massimo di: 18 mesi dalla data di pubblicazione del Prospetto Informativo e 18 mesi dalla data in cui la SGR ha la notizia dell'approvazione del Regolamento da parte di Banca d'Italia.

Conferimenti di beni:

Laddove il regolamento del fondo lo preveda, la sottoscrizione delle quote può avvenire oltre che in denaro anche mediante conferimento di beni immobili e di diritti reali immobiliari. Il fondo immobiliare in caso di conferimento deve acquisire un'apposita relazione di stima sui conferimenti. Nel caso in cui la sottoscrizione avviene esclusivamente con conferimento di beni immobili e di diritti reali immobiliari, si parla di fondi immobiliari ad apporto (privato o pubblico). Se la sottoscrizione avviene sia in denaro sia tramite conferimento si parla di fondo immobiliare misto

Obbligo di quotazione:

Il fondo immobiliare qualora abbia quote di valore nominale inferiore a 25.000 euro, è obbligato alla

quotazione sul segmento MTF² entro 24 mesi dalla chiusura dell'offerta

**Leva
Finanziaria:**

Il ricorso alla leva finanziaria può avvenire fino ad un ammontare del 60% del valore degli immobili, dei diritti immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20% del valore degli altri beni.

Durata:

La durata massima è di 30 anni, salvo il "periodo di grazia" di 3 anni concesso dalla Banca d'Italia, necessario per la liquidazione degli investimenti

**Tipologia di
fondi:**

- I. Fondi ordinari
- II. Fondi destinati al pubblico di risparmiatori
- III. Fondi a distribuzione
- IV. Fondi ad apporto (pubblico, privato)
- V. Fondi riservati ad investitori qualificati
- VI. Fondi ad accumulazione
- VII. Fondi misti
- VIII. Fondi speculativi

² Mercato Telematico dei Fondi, del Mercato Telematico Azionario di Borsa Italiana, nato il 1° Luglio del 2002 e operativo dal 30 Settembre del medesimo anno, il Mercato Telematico dei Fondi è il segmento dedicato alla quotazione e alla negoziazione degli ETF, degli OICR indicizzati, dei fondi chiusi mobiliari e immobiliari e, da Marzo 2006, delle Investment Companies

2.4 - Vantaggi gli Investitori

I vantaggi per l'investitore retail

- I. Consente ad un piccolo risparmiatore l'investimento diretto in beni immobili con piccolo ammontare di denaro in settori più redditizi che in genere non sono a lui accessibili.
- II. Consente di potersi finanziare dando in pegno le quote del fondo sul valore del finanziamento richiesto (tale forma di garanzia può sostituire l'ipoteca sull'immobile ad un costo notevolmente inferiore).
- III. Investimento a media/lunga durata con cicli più lenti del mercato azionario e problemi di gestione e tassazione del patrimonio in capo al fondo.
- IV. Gestione dinamica e qualificata dei beni del fondo. Non sono patrimoni statici (come i patrimoni di enti di previdenza, assicurazioni e banche), ma gestiti attivamente da professionisti qualificati del settore (fund managers) al fine di massimizzare il ritorno per i sottoscrittori.
- V. Prodotto più facilmente liquidabile dell'investimento immobiliare diretto (per es., appartamento), grazie alla quotazione delle quote del fondo in un mercato secondario.

I vantaggi per l'investitore istituzionale

- I. Riduzione dei costi fissi interni, il che consente all'investitore istituzionale (fondo pensione, assicurazione, banca, ecc.) un investimento diretto in beni immobili senza l'onere di una struttura interna fissa che gestisca il patrimonio immobiliare.
- II. Consente di massimizzare il ritorno economico del portafoglio immobiliare, essendo i fondi immobiliari gestiti attivamente (gestione dinamica e qualificata dei beni del fondo) da professionisti qualificati del settore (fund managers) che si avvalgono di strutture professionali in out sourcing per la gestione immobiliare.
- III. Liquidabilità del prodotto immobiliare, che permette di avere un patrimonio immobiliare liquidabile attraverso la vendita in un mercato secondario delle quote del fondo immobiliare.
- IV. Consente di diversificare il proprio patrimonio acquistando quote di fondi specializzati nei diversi settori (investimenti reddituali in essere o nuovi sviluppi immobiliari nel settore uffici, turistico/alberghiero, commerciale/logistico, divertimento/tempo libero, o vendite frazionate e nuovi sviluppi immobiliari nel settore residenziale).
- V. Conferisce la possibilità di costituire un fondo immobiliare ad hoc (fondo riservato), concordando prima del lancio del fondo: investimenti, obiettivi, asset allocation, regole, ritorni economici, politiche di investimento e timing di uscita.

2.5 - Analisi del mercato dei italiani³

Il mercato dei fondi immobiliari italiani è pari al 3% dell'industria italiana del risparmio gestito. I 209 fondi censiti da Assogestioni⁴ hanno registrato un totale delle attività pari a 41.873 milioni di euro, con un incremento dello 0,4% rispetto a dicembre 2012 e una diminuzione dello 0,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Anche il patrimonio ha registrato variazioni molto lievi sia a sei mesi (+0,1%) sia a un anno (-0,8%) restando ad un valore praticamente stabile rispetto a dicembre 2012 (25.565 milioni di euro). Questi trend sono da attribuire in massima parte alla svalutazione degli immobili in portafoglio. Inoltre, negli ultimi anni è diminuito il livello medio delle emissioni di quote di fondi, a seguito di richiami degli impegni.

L'indebitamento complessivo, ossia il valore dei finanziamenti complessivamente ricevuti sia direttamente sia indirettamente tramite partecipazioni di controllo in società immobiliari, è stabile rispetto a sei mesi prima (15.445 milioni di euro).

Il numero dei fondi che fanno ricorso alla leva, ossia effettuano operazioni di finanziamento per incrementare le attività investite, in costante diminuzione da giugno 2011, ha ripreso ad aumentare nel corso del primo semestre di quest'anno. A fine giugno esso rappresenta il 76% dei 209 fondi. Il grado di utilizzo della leva, ossia il rapporto tra quanto ciascun fondo si è indebitato e quanto avrebbe potuto indebitarsi, come lo scorso semestre, è poco superiore al 65%.

³ Estrapolazione rapporto primo semestre 2013 di Assogestioni

⁴ Assogestioni è l'associazione italiana dei gestori del risparmio. Nata nel 1984 per iniziativa delle prime società di gestione, rappresenta oggi oltre 290 associati, tra cui la maggior parte delle SGR italiane e delle società di *investment management* straniere operanti in Italia.

Il numero di fondi immobiliari è salito a 209 grazie all'ingresso di 9 nuovi fondi. Tutti i nuovi prodotti sono riservati ad investitori qualificati o istituzionali e a distribuzione di proventi e la durata media è pari a 14 anni.

A giugno 2013 l'offerta di fondi immobiliari è composta dal 90% di fondi riservati e dal 10% di fondi retail. I fondi speculativi immobiliari rappresentano, con 46 prodotti, quasi un quarto dell'offerta complessiva, il 10% dell'attivo complessivo (4,4 miliardi di euro) e il 5% del patrimonio totale (1,2 miliardi di euro). Questi prodotti sono caratterizzati da una elevata leva finanziaria, in quanto ad essi è consentita la facoltà di derogare ai limiti normativi di indebitamento. Infatti, se i fondi non speculativi hanno una leva media ponderata del 59%, questi arrivano al 115%. Sono 23 le società di gestione del risparmio coinvolte nell'istituzione e nella gestione dei fondi immobiliari. Il mercato immobiliare continua ad essere molto concentrato: i primi tre gruppi detengono il 47% delle attività totali e il 52% del patrimonio complessivo.

Negli ultimi anni le condizioni di mercato hanno comportato una riduzione del livello delle movimentazioni del portafoglio immobiliare.

Durante il primo semestre del 2013 sono stati acquistati e conferiti immobili per 1,4 miliardi di euro, mentre ne sono stati venduti 673 milioni di euro. Questo risultato è in linea con quanto registrato nello stesso periodo dell'anno precedente, ma in diminuzione rispetto alla media degli ultimi 5 anni a seguito della riduzione degli scambi nel mercato immobiliare.

Nel capitolo seguente si proseguirà con l'analisi degli Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio (OICR), più precisamente delle Società di Gestione del Risparmio (SGR) di tipo immobiliare, attraverso la normativa che le regola, analizzandone la struttura che le governa per e attraverso una veduta d'insieme del mercato italiano comprendere il comprendere i vantaggi per gli investitori, in questo tipo di società.

3. LE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO (SGR)

3.1 - Introduzione

La promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento aperti e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti sono attività riservate alle società di gestione del risparmio, società per azioni con sede legale e direzione generale in Italia autorizzate a prestare il servizio di gestione collettiva del risparmio e il servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi.

Le Società di gestione del risparmio (SGR) sono, insieme alle SICAV⁵, gli unici soggetti che possono svolgere l'attività di gestione collettiva del risparmio. Sono, anzi, società specializzate in questo tipo di attività, in quanto, oltre alla gestione collettiva e alle relative attività connesse e strumentali, possono svolgere solo l'attività di gestione individuale.

Per operare devono essere autorizzate dalla Banca d'Italia che con il benestare della Consob⁶, rilascerà l'autorizzazione solo in presenza dei requisiti previsti per legge, art. 34, comma 1, del Testo Unico della finanza. Fra questi, si sottolinea l'ammontare del capitale sopra un certo valore stabilito dalla Banca d'Italia, il fatto che gli amministratori, i sindaci ed il direttore generale abbiano determinati requisiti di onorabilità e professionalità e che gli azionisti abbiano i requisiti di onorabilità sempre determinati dal Ministro dell'Economia e della Finanza con lo stesso decreto.

⁵ SICAV: Società di investimento a capitale variabile, sono organismi di investimento collettivo in valori mobiliari costituiti in forma societaria, introdotti nel nostro ordinamento dal decreto legislativo 84/1992 ora disciplinati dal Testo Unico della Finanza.

⁶ La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa (Consob), istituita con la legge n. 216 del 7 giugno 1974, è un'autorità amministrativa indipendente, dotata di personalità giuridica e piena autonomia con la legge 281 del 1985, la cui attività è rivolta alla tutela degli investitori, all'efficienza, alla trasparenza e allo sviluppo del mercato mobiliare italiano.

L'obiettivo di queste regole è far sì che l'attività di gestione, per la sua rilevanza economica e sociale, venga svolta da soggetti qualificati. Inoltre, il legislatore ha anche posto delle regole di condotta a questi soggetti. In particolare: devono operare con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai fondi; organizzarsi in modo tale da ridurre al minimo il rischio di conflitti di interesse; adottare misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai fondi.

Per quanto concerne l'attività propria delle SGR, occorre precisare che ciò che genericamente si chiama attività di gestione è distinta dal legislatore in due parti: istituzione del fondo e gestione vera e propria. Istituire un fondo vuol dire promuovere la sua costituzione e curare, da un punto di vista amministrativo, i rapporti con i partecipanti (procedere alle sottoscrizioni, rimborsi, ecc.). Gestire il fondo vuol dire decidere la composizione del portafoglio. Entrambe queste attività possono essere svolte da un'unica sgr, oppure da sgr diverse. In quest'ultimo caso, la SGR che istituisce il fondo si chiama “promotrice”.

L'attività di gestione vera e propria viene di norma svolta da un team di dipendenti della SGR (i gestori) che selezionano gli strumenti finanziari sulla base delle direttive di carattere generale ricevute dal consiglio di amministrazione della SGR. E' anche possibile, però, che l'attività di selezione degli strumenti finanziari, per l'intero portafoglio del fondo o per una parte, venga delegata ad un'altra società, che deve comunque essere autorizzata alla gestione, in Italia possono esserlo SGR, SIM e banche. Anche in questo caso, comunque, al consiglio di amministrazione della SGR spetta il compito di fornire le direttive di carattere generale e di controllare l'operato del delegato.

3.2 - La normativa

Con la nascita delle SGR, il TUIF⁷, ha introdotto nell'ordinamento italiano un intermediario esclusivamente destinato alla gestione dei patrimoni. Questo intermediario è bilitato a gestire patrimoni per conto di terzi sia in forma "collettiva" che in forma "individuale" al fine di ottenere una offerta più chiara, costi di gestione ridotti, una maggiore tutela del cliente, rappresenta uno dei principali profili di novità della disciplina della gestione del risparmio introdotta dal TUIF.

L'art. 33 del Testo Unico abroga quanto disposto dall'art. 1 della legge 77/83 relativamente all'esclusività dell'oggetto sociale, stabilendo che alle SGR è riservata, la prestazione di servizi di gestione collettiva, comprendenti la promozione, istituzione ed organizzazione dei fondi comuni di investimento nonché la gestione del patrimonio degli organismi di investimento collettivo del risparmio (comma 2 - lett. a).

Ai sensi dell'art. 33 - comma 2 - lettere b e c, inoltre, le SGR possono prestare il servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento per conto terzi, istituire e gestire fondi pensione e svolgere le attività connesse e strumentali stabilite dalla Banca d'Italia, con il benestare della Consob. Ad evitare che tale impostazione esaspera i rischi di conflitti d'interesse, la normativa definisce una chiara e netta separazione tra le due attività e dispone che le SGR non possono svolgere alcun altro tipo di servizio finanziario o d'investimento, come l'attività di negoziazione.

L'art. 34 del TUIF stabilisce che l'SGR è autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio e del servizio di gestione su base

⁷ Testo unico di coordinamento delle norme vigenti in materia di servizi di investimento nel settore dei valori mobiliari con le norme di recepimento delle direttive EUROSIM (d. lgs. 415/96) e di riforma del diritto delle società quotate, emanato con decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 Testo unico delle disposizioni in materia finanziaria e intermediazione

individuale di portafogli di investimento quando ricorrono le seguenti condizioni:

- I. sia adottata la forma di società per azioni;
- II. la sede legale e la direzione generale della società siano situate nel territorio della Repubblica italiana;
- III. il capitale sociale versato sia di ammontare non inferiore a quello determinato in via generale dalla Banca d'Italia, attualmente un milione di euro;
- IV. i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo abbiano i requisiti di professionalità e onorabilità indicati dall'articolo 13 del TUIF;
- V. i partecipanti al capitale abbiano i requisiti di onorabilità indicati dall'articolo 14 del TUIF;
- VI. la struttura del gruppo di cui è parte la società non sia tale da pregiudicare l'effettivo esercizio della vigilanza sulla società stessa e siano fornite almeno le informazioni richieste ai sensi dell'articolo 15, comma 5: partecipazioni qualificate al capitale della SGR, del TUIF;
- VII. venga presentato, unitamente all'atto costitutivo e allo statuto, un programma concernente l'attività iniziale nonché una relazione sulla struttura organizzativa;
- VIII. la denominazione sociale contenga le parole "società di gestione del risparmio".

Le procedure di autorizzazione sono disciplinate dal cap. I del provv. Banca d'Italia dell'1/07/1998, emanato in attuazione dell'art. 34, comma 3, TUIF. La Banca d'Italia, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica l'esistenza dei presupposti e valuta sul piano tecnico la sussistenza delle condizioni di idoneità dei partecipanti al capitale e del gruppo di appartenenza della società ed il programma di attività.

L'autorizzazione è negata quando dalla verifica delle condizioni precedentemente indicate non risulta garantita la sana e prudente gestione. L'autorizzazione è rilasciata entro il termine di 90 gg. dalla data di ricevimento della domanda, corredata dalla richiesta documentazione; le SGR autorizzate sono iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia.

La società deve predisporre un programma, da allegare alla domanda di autorizzazione (unitamente ai bilanci di previsione dei primi tre esercizi e ad una relazione sulla struttura organizzativa) che illustri l'attività iniziale e le sue linee di sviluppo, gli obiettivi perseguiti e le strategie per la loro realizzazione. Il programma deve indicare tutte le attività che la società intende svolgere, compresa l'eventuale istituzione e/o gestione di fondi pensione e le attività connesse e strumentali..

Da un punto di vista economico , la creazione della SGR, consentendo di unificare l'attività di asset management, permette di conseguire un notevole risparmio di costi, perché tende ad evitare tutte quelle duplicazioni che esistevano in passato. Infatti, posto che l'aspetto strategico-decisionale riguardante gli investimenti del portafoglio è sostanzialmente lo stesso tanto per le gestioni individuali quanto per quelle collettive, è conveniente accentrare il tutto nella SGR piuttosto che avere due strutture separate che svolgono le stesse mansioni. A ciò si deve aggiungere il vantaggio in termini di economie di scala, derivante dai maggiori volumi che l'unificazione consente di raggiungere.

3.3 - La struttura

La struttura organizzativa dei fondi comuni di investimento si articola in: società di gestione del risparmio, banca depositaria, l'insieme dei partecipanti. Sul complesso delle attività che svolgono questi tre soggetti è previsto il controllo da parte della Banca d'Italia e della Consob⁸.

I capitali versati dai sottoscrittori formano un patrimonio autonomo (fondo comune) sul quale la società di gestione del risparmio (SGR) esercita le funzioni di amministrazione. La banca depositaria si occuperà invece della custodia e del controllo sull'attività svolta dalla società di gestione del risparmio, assumendosene le relative responsabilità.

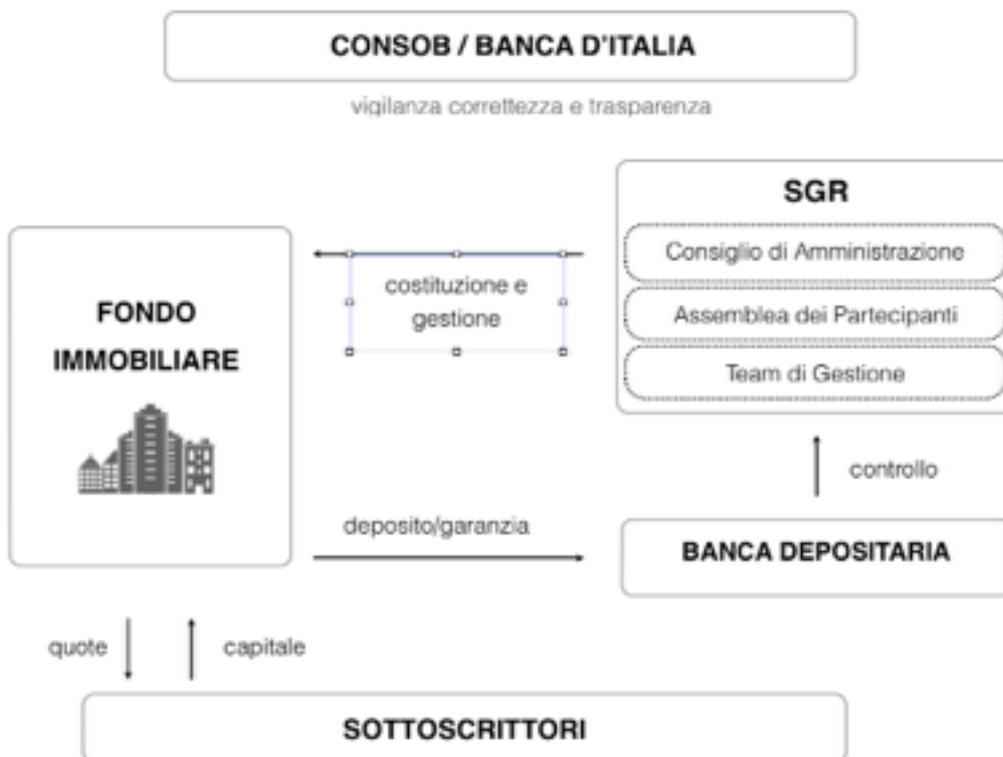


Fig. 1 - Funzionamento del fondo immobiliare

⁸ Bisogni G.B., "I modelli organizzativi della SGR nella prestazione del servizio di gestione collettiva", in *Le Società*, n. 10/2008

I sottoscrittori non hanno diritto a influire sull'attività di gestione del patrimonio del fondo, limitandosi ad aderire ad una proposta contrattuale predefinita e trovando la loro sola fonte di tutela nel controllo amministrativo dell'organo di vigilanza sul contenuto del regolamento contrattuale.

Ciascun fondo comune di investimento è disciplinato da un apposito regolamento, il cui contenuto deve essere approvato dalla Banca d'Italia. Nel regolamento sono individuate le caratteristiche del fondo e le principali modalità di funzionamento. Vengono indicati la società promotrice, il gestore e la banca depositaria; è definita la ripartizione dei compiti tra questi soggetti, e sono regolati i rapporti intercorrenti tra tali soggetti ed i partecipanti al fondo. Ciascun fondo comune costituisce patrimonio autonomo, distinto da quello della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società.

"Vi è distinzione netta tra patrimonio del fondo, patrimonio dei partecipanti e patrimonio della società di gestione. Sul fondo non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione e sono consentite azioni dei creditori dei singoli investitori solo sulle quote sottoscritte. La società di gestione del risparmio non può, in nessun caso, utilizzare i beni di pertinenza dei fondi gestiti.⁹"

L'adozione di tale modello organizzativo offre una maggiore tutela ai partecipanti in quanto la netta separazione delle diverse funzioni consente una più spiccata professionalità tecnica nell'ambito della società di gestione del risparmio e una precisa individuazione della sua attività, il che a sua volta favorisce le funzioni di controllo rendendo meno facili commistioni pericolose per gli interessi dei sottoscrittori.

⁹ Forestieri G., *Il sistema finanziario. Istituzioni mercati e modelli di intermediazione*, op. cit., pag. 379.

3.4 - La tutela dell'investitore

Esiste un'articolata serie di controlli sull'attività di gestione. Alcuni sono interni alla società di gestione, altri sono svolti da soggetti esterni, altri ancora sono pubblici in quanto esercitati dalle autorità di vigilanza.

I controlli interni sono affidati, innanzi tutto, al collegio sindacale che deve svolgere, secondo le regole previste dal codice civile, una generale attività di vigilanza sull'attività sociale, controllando l'amministrazione della società, vigilando sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo ed accertando la regolare tenuta della contabilità sociale.

I controlli esterni sono affidati a due soggetti: la società di revisione¹⁰, che svolge un controllo sulla documentazione contabile della società di gestione e del fondo, e la banca depositaria.

Tutti i soggetti incaricati di controllare l'attività della SGR sono tenuti ad informare tempestivamente la Banca d'Italia e la Consob delle eventuali irregolarità riscontrate. Infine, i controlli pubblici sono esercitati dalla Consob e dalla Banca d'Italia.

La Banca d'Italia, sentita la Consob, autorizza le società di gestione del risparmio e vigila in materia di stabilità patrimoniale e contenimento del rischio. Approva inoltre il regolamento di gestione del fondo e detta i limiti agli investimenti ed altre regole operative cui le SGR devono attenersi nello svolgimento della propria attività.

¹⁰ Si tratta di una società che deve essere iscritta in un apposito Albo tenuto dalla Consob, ha il compito di controllare, nel corso dell'esercizio, la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta registrazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, informando senza indugio il Collegio Sindacale e la Consob.

3.5 - Tipologie di SGR Immobiliari

Esistono fondamentalmente due tipologie distinte di SGR in campo immobiliare:

- I. “Pure” cioè che svolgono unicamente attività di natura bancaria quale il collocamento delle quote e il controllo del loro valore. questo tipo di società devolve quindi all'esterno l'esecuzione delle attività operative legate alla gestione del property management ricorrendo a soggetti specializzati (property). Sono questi i casi di società come, Finint SGR, Bipiemme SGR, Prisma SGR.
- II. “Miste” cioè che oltre a svolgere le attività classiche delle SGR si sono strutturate internamente con personale specialistico in ambito Real Estate per svolgere anche le attività operative.

C'è comunque da dire che non sempre il fatto di rivolgersi ad un property esterno costituisce una reale operazione di outsourcing, vi sono SGR che si affidano a Property di Gruppo, il che equivale ad aver esteso la parte gestionale e contabile su un perimetro più ampio ma comunque riconducibile allo stesso soggetto azionista. Sono questi i casi ad esempio di Est Property per Est Capital SGR, di Sorgente REM per Sorgente SGR, di Beni Stabili Property per Beni Stabili SGR e Prelios per Prelios SGR che sono come detto riconducibili al caso precedente.

3.6 – La consistenza delle SGR Immobiliari in Italia

Nonostante le informazioni sulle SGR Immobiliari debbano essere di natura pubblica considerato il loro ruolo, di fronte alla domanda “quante sono effettivamente le SGR immobiliari in Italia”, non esiste un modo immediato per dare una risposta diretta, anche se la Banca d’Italia è la tenutaria delle informazioni ufficiali.

La metodologia seguita per effettuare il censimento è stata quindi quella di riunire le informazioni provenienti da più fonti:

- Assogestioni (che riunisce solo una parte delle SGR Immobiliari)
- Assoimmobiliare
- Informazioni sul web
- Bollettino della Banca d’Italia per quel che riguarda gli aggiornamenti come: nuove SGR, cancellazioni, fusioni e modifiche di denominazione.

La tendenza, su indicazione diretta della Banca d’Italia, è di procedere ad un accorpamento, si pensi infatti che ad agosto 2011 le SGR censite e operative risultavano essere 57, ad oggi invece le SGR attive ed effettivamente operative risultano essere in totale 51, una diminuzione complessiva di circa il 10%, con una previsione sul numero delle SGR per il 2015 che le vedrebbe attestarsi sulle 45 unità, come riportato dai risultati della ricerca riassunti, nella Tabella 1 alla pagina seguente.

In questa situazione del mercato delle SGR, alcune sono state costrette a chiudere i battenti, quali Finev, Elle, Askar; altre sono in stato di liquidazione con Raetia; altre ancora hanno ceduto i propri fondi come è accaduto per Duemme; infine anche se non ancora in liquidazione, ci sono SGR che non godono di particolare buona salute come riportano le informazioni che riguardano la necessaria ricapitalizzazione di Est Capital.

E' in atto un forte processo di concentrazione delle SGR e dei capitali investiti voluto in particolar modo da Banca d'Italia, è di questi giorni infatti, la notizia della unificazione sotto una unica entità di: Investire Immobiliare, Polaris e Beni Stabili; probabilmente per contrastare quello che è lo strapotere di Idea Fimit.

L'intervento di Banca d'Italia è stata una doverosa intromissione all'interno di un sistema che aveva visto nei fondi principalmente una modalità di ridurre la tassazione immobiliare, infatti spesso, proprio per godere di tali benefici fiscali, venivano costituiti fondi in cui far confluire un unico immobile.

La consistenza delle SGR immobiliari in Italia							
	SGR	Fondi	Num Imm.	mq. Immob. (000)	Posiz. Immobili	Settori	Patrimonio (mil di €)
1	Accademia	7	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	265
2	Advanced Capital	2	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	600
3	Aedes BPM	5	65	322.898	nord 69% centro 22% sud 9%	uff 33,6% ret 51,5% res. 0,9% rsa 12%	764
4	Allianz Global Investors	1	10	110.447	mi 76% altro 24%	uff 65% hot 11% san anz. 24%	229
5	Amundi RE Italia	3	25	431.765	It 53% Parigi 7% UK 10% altro 26%	uff.81% ret. 13% tur. 6%	361
6	Antirion	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
7	AXA REIM	2	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	71
8	Beni Stabili	12	337	933.000	n.d.	n.d.	1.627
9	BNP Paribas REIM	17	372	2.259.000	NE 19% NO 47% Centro 23% Sud 9% Estero 2%	Uff. 31% ret. 36% Log 2% res. 21% tur. 3% altr. 7%	4.139
10	Borgosesia Gestioni	4	n.d.	n.d.	n.d.	inv. In aziende	230
11	Carlyle	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
12	Castello	6	26	4.808.641	CA 18% GR 3% MI 20% PT 6% RM 3% TN 40%	ret 13% hot 25% log 4% mix 40% uff 10% ind 2%	722
13	CB RE Global Investors	3	9	103.000	mi 100%	uff. 100%	293
14	CDP Investimenti	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

15	Cordea Savills	3	28	90.868	estero	uff. 75% res. 15% sanit. 10%	500
16	Duemme	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
17	Ersel Fondaco	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	70
18	Est Capital	16	118	16.000.000	n.d.	n.d.	1.100
19	Europa Risorse	2	305	40.000	100% AQ	res. 80% terz. 20%	63
20	Fabrica Imm.re	9	149	1.128.185	Centro 67% NO 24% Sud 5%, NE 4%	Uff. 32% ret 13% res 30% RSA 7% RSU 6% clin 6% univ 4%	1.972
21	Fondamenta	5	17	344.000	n.d.	n.d.	257
22	Focus Gestioni	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
23	Garda	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
24	General Electric Real Estate	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25	Generali	9	>650	2.000.000	NE 8% NO 43% Cent 40% Sud 7% est 2%	uff 58% ret. 8% banc 13% log 5% res 3% altr 13%	5.400
26	Henderson Global Investors	2 (italiani)	14	234.000	nord 56%, sud 10% centro 34%	retail 90% uffici 10%	1.100
27	Hines Italia	10	30	400.000	Mi e Rm	uffici retail res	3.000
28	IDeA Fimit	23	909	3.795.657	Italia 100%	uff 72% res. 3% ret. 3% altro 21%	8.951
29	ING RE	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
30	Investire Imm.re	6	285	3.200.000	n.d.	n.d.	3.789
31	Mediolanum Gestione Fondi	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	444
32	Numeria	9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

33	P&G	9	24	96.000	n.d.	ret. 45% res 51% uffici 4%	166
34	Pensplan Invest	1	10	96.000	n.d.	n.d.	176
35	Polaris Investments	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
36	Polis Fondi	7	64	500.00	NE 34% NO 57% Centro 7%, Sud 2%	ret. 4% log 28% resid 2% uffici 55% altro 11%	458
37	Prelios	22	1200	4.040.330	MI 23% Rm 23% Centr 7% Sud I 9% NE 9% NO 9%	uff 39% cen 27% ret. 15% ind log 7% res. 4,6%	4.252
38	Prisma	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
39	Quadrivio Capital	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
40	Quorum	5	24	147.753	Mi 67% Rm 22% altro 11%	terz. 60% log 30% resid 10%	238
41	RAETIA	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
42	Ream	6	39	344.000	n.d.	n.d.	844
43	Reef Immobiliare	7	115	337.000	n.d.	n.d.	409
44	SAI Investimenti	2	n.d.	n.d.	NO 48% Centro 52%	uff 80% alt 20%	500
45	Sator Immobiliare	2	7	75.400	n.d.	n.d.	174
46	Serenissima	6	53	344.000	n.d.	n.d.	837
47	Sorgente	13	369	683.000	n.d.	n.d.	1.900
48	Statuto Investimenti	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
49	Torre	8	62	872.344	nord 50% centro 46% sud 4%	uff. 59% res. 19% ret. 4% ind. 5% altr. 13%	1.346
50	Valore Reale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
51	Vegagest Immobiliare	9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

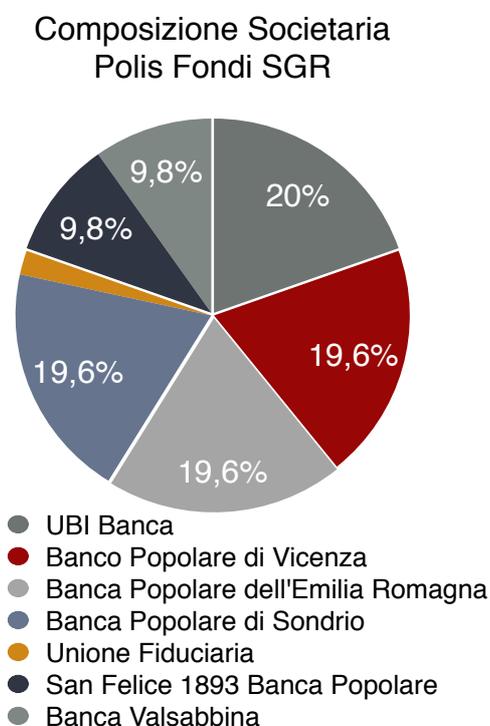
Tab. 1 -La consistenza delle SGR immobiliari in Italia

4 - POLIS FONDI IMMOBILIARI SGR

4.1 - Presentazione della Società

Polis Fondi Immobiliari di Banche Popolari S.G.R.p.A. è stata costituita nel 1998, nata per iniziativa di Unione Fiduciaria e di 14 Banche Popolari, in risposta alla crescente domanda di diversificazione e di equilibrio dei portafogli dei risparmiatori. L'attuale assetto societario è composta da Unione Fiduciaria con una partecipazione del 2%, da un gruppo di banche formato da: "UBI Banca", "Banca Popolare di Vicenza", "Banca Popolare dell'Emilia Romagna", "Banca Popolare di Sondrio" con una partecipazione paritetica del 19,6%, cui si aggiunge un gruppo azionario del 9,8% composto da "Sanfelice1893 Banca Popolare" e "Banca Valsabbina".

Le banche popolari partecipate forniscono i servizi di placement e di raccolta di capitali, diretti ed indiretti, attraverso le reti proprietarie di sportelli



ed il loro network di clientela private; inoltre hanno la funzione di concessione tra linee di credito e finanziamenti per i fondi esistenti a supporto delle nuove operazioni immobiliari.

Questi azionisti hanno anche un ruolo importante nell'investimento diretto e nello sponsoring dei fondi nascenti oltre ad effettuare apporti di proprietà immobiliari che fanno parte del proprio patrimonio immobiliare o delle relative fondazioni, anche quelle

indirettamente possedute dalla loro clientela privata. Un'altra fondamentale funzione di questi attori si traduce in tutte quelle attività di networking attivo attraverso le quali si mettono in comunicazione attori quali enti locali, fondazioni, operatori del settore, clientela privata, institutional investors, che permettono la realizzazione di valore attraverso la gestione di un patrimonio immobiliare.

Unione fiduciaria dal canto suo si occupa di tutto il lavoro che sta dietro al comparto di service amministrativo/contabile per i fondi esistenti e la società Polis, in più si occupa delle mansioni riguardanti il co-advisoring principalmente sulle attività di scouting di proprietà immobiliari da conferirsi o apportarsi anche indirettamente possedute dalla propria clientela.

La missione della società è la strutturazione, l'istituzione, la promozione e la gestione di un portafoglio integrato di fondi comuni di investimento immobiliari. La società ricerca per i propri prodotti le migliori opportunità di rendimento sul mercato, sulla base del livello di rischio determinato, adottando una filosofia di gestione che poggia su tre fondamentali pilastri: trasparenza ed indipendenza sulle scelte di investimento, condivisione degli obiettivi degli investitori e offerta di consulenza professionale qualificata nel settore immobiliare.

La natura giuridica di Polis Fondi S.G.R.p.A. quale espressione di una compagine azionaria integrata nonché, la qualificata composizione degli organi preposti alla gestione, assicurano l'investitore della totale indipendenza sulle scelte di investimento operate.

L'investimento di capitale proprio da parte della SGR nei fondi quotati gestiti, garantisce agli investitori il forte impegno della società a raggiungere e, se possibile, superare gli obiettivi di rendimento fissati. Polis Fondi SGR.p.A. é costituita da specialisti del settore immobiliare, integrati dal

supporto costante dei migliori advisors indipendenti (strategici, tecnici, legali, fiscali) presenti sul mercato. Ciò rappresenta un significativo punto di forza nello specifico settore di investimento, assicurando all'investitore le capacità indispensabili per le più accorte scelte di investimento, la migliore gestione e valorizzazione del patrimonio, la massimizzazione del ritorno sugli investimenti.

Ad oggi la società Polis Fondi S.g.r. annovera tra i propri prodotti undici fondi immobiliari che si differenziano tra loro per natura scopo e dimensione, di questi troviamo, dieci fondi chiusi di tipo speculativo dedicati ad investitori istituzionali, tra cui, molto interessanti nella concezione, due fondi riservati agli asset bancari riguardanti i non “performing loans¹¹”, uno dedicato agli investimenti in energie rinnovabili che è stato attivato nel 2012 e un fondo quotato di tipo retail che è attivo fin dal 2000 ed è stato prorogato nel corso dello scorso esercizio per altri 3 anni fino alla scadenza nel 2015.

Quest'ultimo, il fondo “Polis”, è il primo costituito dalla società e l'unico fondo retail presente in portafoglio, questo comprende investimenti diversificati per tipologia (direzionale, commerciale, logistica) e per area geografica: Milano, Roma, Bologna, Trieste oltre ad investimenti di minor peso patrimoniale nelle aree di Venezia, Domodossola, Bari, Catania, Cagliari e Sassari. Il prodotto ha negli anni ottenuto risultati mediamente molto vicini alle aspettative di rendita fissate all'apertura, attestandosi sul 4,73 % a fronte di un rendimento atteso del 5% annuo. Negli ultimi anni il rendimento e il valore della quota sono calati prevalentemente a causa della mutazione dei valori del mercato immobiliare e alla modifiche legislative che sono state implementate per affrontare la situazione economica del nostro

¹¹ “Prestiti non performanti” sono attività che non riescono più a ripagare il capitale e gli interessi dovuti ai creditori. Si tratta in pratica di crediti per i quali la riscossione è incerta sia in termini di rispetto della scadenza che per ammontare dell'esposizione. I non performing loans nel linguaggio bancario sono chiamati anche crediti deteriorati e si distinguono in varie categorie fra le quali le più importanti sono gli incagli e le sofferenze.

paese. Questo ha provocato da una parte la svalutazione del portafoglio immobiliare e dall'altra l'aumento degli oneri per la gestione, specialmente l'IMU, che ha avuto un aumento del 115%, provocando un risultato della gestione immobiliare negativo nonostante l'aumento dei ricavi per i canoni di locazione e di altri proventi rispetto all'anno precedente. Per quanto riguarda l'andamento borsistico delle quote di questa tipologia di prodotto, per propria natura piuttosto liquido ha mostrato un aumento del numero di scambi ma una forte diminuzione del valore, in considerazione del fatto che il sottostante portafoglio immobiliare non risulta di pronta liquidabilità, con un volume di scambi ridotto, ne risulta che i valori borsistici di scambio delle quote siano prezzati a sconto rispetto ai valori di collocamento.

Come detto in precedenza il portafoglio di prodotti della società comprende anche investimenti riservati a investitori qualificati in immobili riguardanti quei crediti che vengono chiamati non performing, i cui partecipanti sono costituiti da soggetti bancari, con lo scopo di investire in beni immobili localizzati prevalentemente nell'Italia centrosettentrionale provenienti da aste e procedure fallimentari, impiegando una quota del proprio attivo per acquistare crediti con garanzie immobiliari sottostanti. Polis ha fatto da apripista in Italia, lanciando due anni fa il Fondo Asset Bancari, specificamente concepito per investire in portafogli di immobili non strumentali di crediti non performing con sottostante patrimonio immobiliare provenienti dagli istituti di credito e ora anche altre Sgr hanno deciso di marcare più da vicino il settore dei "crediti immobiliari bancari", nonostante i limiti normativi che ne stanno frenando lo sviluppo.

E' uno strumento che ha tutte le potenzialità per catalizzare l'interesse degli investitori, lo sviluppo di un fondo di questo tipo risponde a quello che è il fallimento del mercato ed oggi è diventato estremamente importante per creare flussi di credito. E questo obiettivo è raggiunto attraverso un

meccanismo di disintermediazione, di fronte a questo aumento enorme di crediti immobiliari non performanti, le società di gestione attive nel real estate possano rappresentare un'opportunità importante per le stesse banche al fine di affrontare questa massa di credito rarefatto e le Sgr, dunque, sono un partner essenziale per gli istituti di credito nell'affrontare queste situazioni.

L'amministratore delegato Paolo Berlanda, conferma queste tendenze del mercato in un'intervista al giornale on-line, Casa 24 Plus: "Ci sono tante sofferenze bancarie su questo tipo di cespiti, purtroppo si tratta di una situazione in continuo peggioramento. E l'attuale situazione di crisi economica certamente non aiuta, basti pensare che oggi le sofferenze complessive di sistema ammontano a 120 miliardi di euro. Un numero destinato a crescere ulteriormente e di conseguenza le banche hanno un interesse rilevante nel cedere questi cespiti"¹².

Gli investimenti in questa tipologia di fondo saranno in futuro focalizzati su beni immobili e diritti reali riguardanti gli stessi, su beni immobili senza particolari vincoli per quanto attiene la destinazione d'uso nonché in terreni edificabili da valorizzare e/o riconvertire anche mutandone la destinazione d'uso originaria. A tali investimenti potranno aggiungersi operazioni di valorizzazione del patrimonio esistente per consentire una maggiore commerciabilità dei beni valorizzati e se ritenuto propedeutico alla cessione, tenendo a reddito alcuni cespiti. Inoltre verranno valutate nuove acquisizioni, da banche ed altri intermediari finanziari, di crediti o portafogli di crediti non performing garantiti da ipoteca su beni immobili.

L'ultima tipologia di fondo che la società ha nel proprio portafogli, è Star I che, come già accennato, prevede una strategia di investimento

¹² Paolo Berlanda, amministratore delegato di Polis Fondi Immobiliari Sgr - intervista al giornale on-line, Casa 24 +, Sezione de: Il Sole 24 Ore, Aprile 2011.

basata sull'acquisizione di beni immobili e diritti reali costituiti da impianti fotovoltaici allacciati e già in esercizio con flussi di cassa stabili, al fine di godere dei redditi derivanti da tali asset immobiliari. Si ricorda che la costituzione è avvenuta durante il 2012, quindi le attività iniziali di investimento si sono concentrate nella finalizzazione dell'operazione di acquisto di una società titolare dei permessi e delle autorizzazioni relative ad un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare con processo fotovoltaico, con potenza di circa 5000 kWp. In seguito è stato portato a termine il perfezionamento dell'operazione di sale e lease back avente ad oggetto la proprietà relativa agli impianti fotovoltaici, che unitamente al buon esito della riapertura delle sottoscrizioni di quote per cassa, renderà disponibili mezzi finanziari sufficienti per proseguire la pipeline di investimenti nel fondo.

In tale ottica, l'attività di gestione della SGR sarà orientata alla prosecuzione dei propri investimenti relativi ad acquisizioni di nuovi impianti, per una proficua messa a reddito, al fine di ottenere una maggiore diversificazione del portafoglio immobiliare gestito, nonché di sfruttare le capacità della leva finanziaria al fine di incrementare la redditività dei capitali investiti dal fondo. Per quanto riguarda il valore di mercato di questo prodotto estremamente nuovo nel nostro mercato, si registra un decremento del valore della quota, determinato in particolare dalle spese di start-up del fondo, dalle commissioni per l'intermediazione relative all'investimento effettuato nella società di produzione dell'energia, dagli oneri fiscali sostenuti per il trasferimento della proprietà immobiliare e dalle spese di gestione del fondo.

Per quanto riguarda gli altri prodotti di tipo speculativo, che riguardano gli investitori qualificati, presentano una forte varietà di caratteristiche, sia per quanto riguarda la destinazione d'uso che il loro

collocamento sul territorio nazionale garantendo varietà al patrimonio immobiliare gestito dalla società. Questo patrimonio si costituisce di sei fondi che hanno prefisso come obiettivo quello di realizzare una crescita del valore capitale degli assets gestiti attraverso l'attività di sviluppo, ristrutturazione e trading del portafoglio immobiliare, tra questi fondi che perseguono investimenti dedicati al patrimonio logistico, a quello residenziale, commerciale, e al comparto del terziario; sia sotto forma di fondi dedicati che di fondi misti.

4.2 - Prodotti gestiti da Polis fondi SGR

Il Management Team di Polis Fondi SGR ha complessivamente lanciato e gestito 12 fondi immobiliari per un Net Asset Value complessivo di circa 2 Miliardi di euro, completando oltre 70 investimenti nel campo della gestione del risparmio collettivo. Di seguito verranno riportate le principali caratteristiche dei prodotti sviluppati e gestiti dall'SGR per illustrare al meglio l'operato e l'entità degli investimenti che questa sostiene con l'obiettivo di mostrare il valore complessivo e l'ampiezza di investimenti della società di gestione persa in esame, approfondendo in particolare modo le tre tipologie accennate in precedenza.

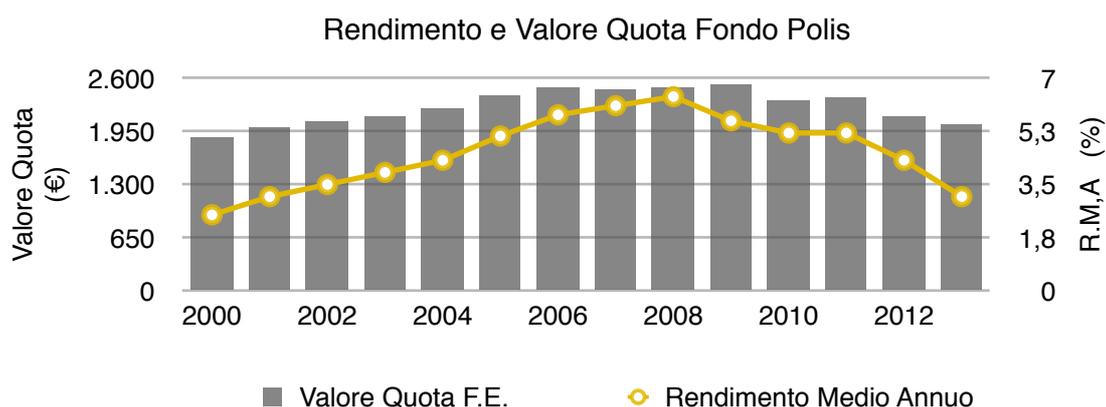
Di seguito sono riassunte schematicamente le principali informazioni su due dei fondi gestiti, le informazioni di dettaglio sono invece riepilogate nell'Allegato 1 - Analisi completa prodotti di Polis Fondi SGR (pag. 93).

Fondo Polis

Il Fondo Polis è stato il primo prodotto lanciato sul mercato da Polis Fondi SGR, questa tipologia d'investimento è destinata alla clientela retail, ma anche agli investitori qualificati, in particolare si rivolge a privati, aziende ed investitori istituzionali, con bassa propensione al rischio, che hanno aspettative di rendimento nel medio-lungo periodo e che vogliono diversificare adeguatamente il proprio portafoglio puntando sul mercato immobiliare. L'orizzonte temporale dell'investimento è di medio-lungo periodo, come per tutti gli investimenti in immobili, ma è possibile negoziare le quote attraverso la Borsa anche prima della scadenza naturale del fondo, come via d'uscita anticipata. La Società di gestione si propone di raggiungere un rendimento obiettivo pari al 5% alla scadenza del fondo.

Caratteristiche del fondo	Fondo di investimento immobiliare chiuso
Patrimonio iniziale	258 milioni di Euro
Durata del fondo	12 anni + 3
Gestore	Polis Fondi SGRpA
Data di inizio di operatività	18 giugno 2000
Numero di quote	129.000
Valore unitario quote al collocamento (18 giugno 2000)	2.000,00 Euro
Valore contabile della quota (30 Giugno 2013)	1.917,847 Euro
Valore complessivo netto del fondo (30 Giugno 2013)	247.402.273 Euro
Rendimento medio annuo composto	2,73%
Patrimonio Immobiliare del Fondo valutato dagli Esperti Indipendenti (30 Giugno 2013)	260.750.000,00 Euro

Tab. 2 - Riassunto caratteristiche fondo: Polis



Fondo “Asset Bancari”

La tipologia di investimento di questo fondo appartiene alla seconda di cui abbiamo parlato in precedenza con il riferimento ai crediti di difficile riscossione, i non performing loans, che hanno come oggetto un sottostante patrimonio immobiliare.

“Asset Bancari” è un Fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati a raccolta e ad apporto, li investitori, tutti italiani, sono primari istituti di credito con l'obiettivo di investire in immobili non strumentali, acquisire immobili provenienti da aste o procedure fallimentari, posti a garanzia di posizioni creditorie delle banche stesse e impiegare una quota dell'attivo del fondo per acquistare crediti non performing assistiti da garanzia ipotecaria.

Durata	10 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Gestore	Polis Fondi SGRpA
Valore Immobiliare	€ 23.371.000,00
Strategia di Asset allocation	Ristrutturazione/trading/sviluppo
Destinazione	Mista
Leverage	Target 60%
Data di inizio operatività	27 giugno 2012
Tasso interno di rendimento obbiettivo del Fondo	Pari all'inflazione + 3%
Regime di distribuzione proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni
Banca depositaria	Banca Société Générale

Tab. 3 - Riassunto caratteristiche fondo: Asset Bancari I

4.3 - Struttura Societaria

Di seguito verrà presentato l'organigramma interno della società Polis Fondi Immobiliari SGR, il quale mostra i rapporti gerarchici che intercorrono tra i diversi organi societari, verranno quindi illustrati i diversi livelli manageriali presenti al suo interno esplicitando le funzioni di appartenenza seguendo la scala gerarchica adottata, prendendo come base lo schema alla pagina seguente.

Al Consiglio di Amministrazione spettano tutti i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, a eccezione di quelli riservati per legge all'assemblea. Al Consiglio fanno capo le funzioni e la responsabilità di determinare gli indirizzi strategici e organizzativi per la Società e il Gruppo, nei confronti della Consob e di Bankitalia.

In particolare il Consiglio di Amministrazione esamina e approva nelle linee generali, i piani strategici industriali e finanziari della Società e del Gruppo, presentati dall'amministratore delegato, inoltre esamina e approva il sistema di Governo Societario della Società e la struttura del Gruppo.

L'amministratore delegato, con cadenza almeno trimestrale, riporta al consiglio, che valuta il generale andamento della gestione, confrontando i risultati conseguiti con quelli programmati. Poi sulla base delle indicazioni del Comitato Controllo di conformità, definisce le linee di indirizzo del sistema di controllo interno e verifica l'adeguatezza, l'efficacia e l'effettivo funzionamento del sistema societario valutando l'adeguatezza dell'assetto organizzativo amministrativo.

Presidente: *Roberto Ruozzi (Amministratore Indipendente)*

Consiglieri: *Pio Bersani (Amministratore Indipendente), Filippo Cappio, Paolo Mazza, Marco Mezzadri, Mario Lio, Fabio Cereghini, Giorgio Ricchebuono*

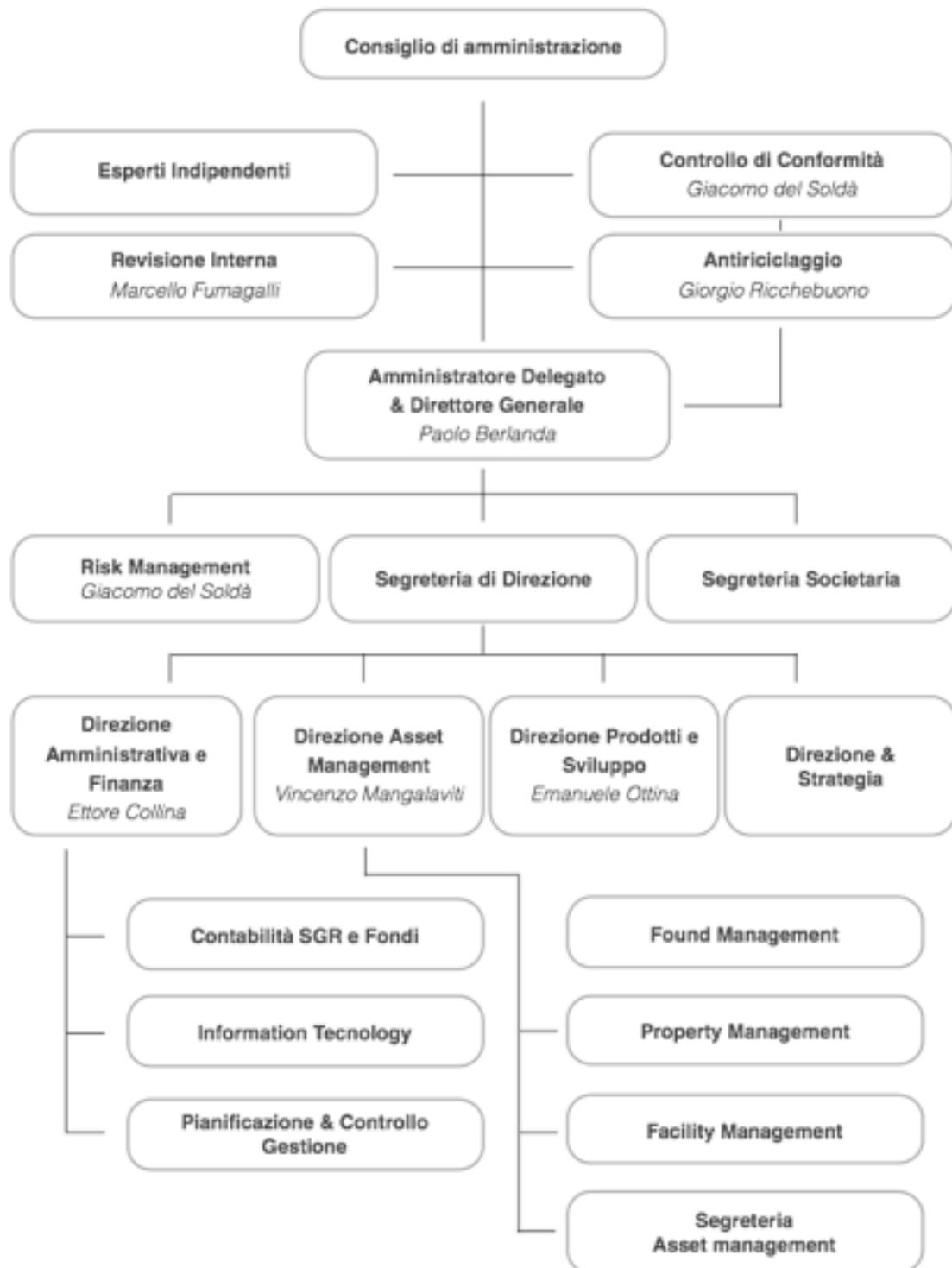


Fig. 2 - Diagramma societario Polis Fondi Immobiliari

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello statuto e ha funzioni di controllo sulla gestione, dovendo in particolare verificare su: rispetto dei principi di buona amministrazione; adeguatezza della struttura organizzativa della Società, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile. Verifica le modalità di concreta attuazione del Codice; l'osservanza della procedura adottata dalla Società in materia di operazioni con parti correlate; l'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle controllate in relazione agli obblighi di comunicazione al mercato delle informazioni privilegiate. Ad esso non spetta però la revisione legale dei conti, affidata ad una società esterna di revisione, mentre ha il compito di formulare all'assemblea una proposta motivata in ordine alla scelta di tale società; nel caso di Polis SGR la revisione del bilancio è affidata a Deloitte & Touche S.p.A.

Presidente:

Giorgio Moro Visconti

Sindaci Effettivi (supplenti):

Sergio Brancato, Angelo Faccioli, (Luciano Ceruti, Luigi de Puppi de Puppi)

Si possono apprezzare quindi le gerarchie tra il consiglio di amministrazione e l'amministratore delegato, e notare come tra quest'ultimo e il consiglio ci siano organi e aree societarie con l'obiettivo di verificare che l'operato del manager in questione, sia conforme alla normativa vigente e rispetti gli indirizzi dettati.

In questa fascia intermedia si pongono anche gli esperti indipendenti che vengono scelti dalla SGR per rispettare la normativa sulla trasparenza, come nel caso delle società di revisione contabile e degli esperti valutatori del settore immobiliare, una che controlla i bilanci societari e ha l'onere di redigere la valutazione del bilancio dichiarandone la conformità legislativa, l'altra che ha il compito di effettuare la valutazione di tutti gli immobili di cui l'SGR detiene il possesso. Un compito molto delicato vista la diretta implicazione del valore del portafoglio immobiliare con, il valore del fondo da una parte e il bilancio della società di gestione dall'altra, una variazione nel valore immobiliare, può generare plusvalenze e minusvalenze annuali molto significative, soprattutto in un periodo di forte incertezza come quello attuale.

Un'altra figura di raccordo e controllo all'interno della società è rappresentata dal Risk Manager, che si posiziona tra l'Amministratore Delegato e la sezione più operativa della SGR, questo ruolo fondamentale nella struttura societaria, è legato a doppio filo al settore finanziario, assicurativo, amministrativo ed economico. Come dice il nome stesso è un consulente che lavora sulla politica dei rischi, è chiamato a garantire la gestione dei rischi di un'azienda nei confronti di enti finanziari, compagnie di assicurazione, in più controlla il sistema di protezione aziendale, gestendo la contabilità di fondi e dei rischi ad esso collegati.

Scendendo nell'organigramma troviamo le figure di tipo direttivo, che hanno il compito di trasmettere le linee guida definite a monte, dal consiglio di amministrazione e dall'amministratore delegato, e trasmetterle alle sezioni operative dell'azienda, ma che hanno anche l'onere di responsabilità delle azioni nel perseguimento degli obiettivi aziendali, tra queste figure troviamo

la direzione amministrativa e finanza, che si occupa di organizzare e coordinare i servizi amministrativi, contabili e finanziari dell'azienda; la direzione asset management che si assicura il raggiungimento delle prestazioni ottimali, per quanto riguarda la gestione diretta degli immobili; la direzione prodotti e sviluppo che si occupa della fattibilità dei programmi futuri e dello sviluppo dei nuovi progetti.

Le funzioni di direzione asset management e di direzione amministrativa e finanza, si articolano poi in sotto-funzioni operative che si occupano della gestione societaria di livello base intraprendendo relazioni con i clienti, i fornitori e tutte le figure che entrano a far parte concretamente nella gestione quotidiana dei fondi e della società.

In questa area troviamo quindi: il reparto aziendale che si occupa di Facility Management, con funzione di analisi, controllo e gestione operativa



Fig. 3 - Figure e in Outsourcing all'interno dell'organigramma di Polis Fondi SGR

del patrimonio immobiliare strumentale e di tutte le parti connesse come i servizi tecnici e accessori; l'area aziendale che si occupa del property management che attua le adeguate politiche di marketing e di investimento, finalizzate a realizzare il massimo profitto dalla gestione del patrimonio; l'area di gestione del fondo con il compito di determinare la sequenza ed il mix ottimale dei progetti proposti per raggiungere nel miglior modo possibile gli obiettivi dettati; l'area della contabilità che, nel caso di Polis Fondi SGR, si occupa di operazioni di autorizzazione ai pagamenti, operazioni front-office e rappresenta l'area di raccordo con il back-office contabile e la redazione del bilancio affidati ad Unione Fiduciaria; altra area operativa molto importante in questa azienda è quella di pianificazione e controllo di gestione che ha il compito di analizzare il funzionamento dei processi informativi aziendali e di verificare il corretto svolgimento delle attività, nonché ha l'onere di verifica dei budget e autorizzazione ai pagamenti.

Il Caso di Polis Fondi Immobiliari presenta una particolare, per quanto riguarda il comparto contabilità, in quanto non tutte le funzioni aziendali sono operate da risorse interne, infatti il reparto contabilità all'interno della SGR ha una funzione di intermediazione e controllo in quanto il servizio di backoffice contabile è effettuato da Unione Fiduciaria S.p.a, sia per quanto concerne la contabilità operativa che per quanto riguarda la redazione del bilancio societario.

Altro discorso invece per quel che riguarda il settore del property management il quale verrà considerato parzialmente esternalizzato in quanto, in alcuni casi, la società si interfaccia con le figure degli "amministratori di condominio", quindi una parte delle mansioni che

riguardano il “property” viene eseguita da personale esterno, che rendiconta all’azienda la propria gestione.

L’Amm. di Condominio (Property Esterno) è nominato dall’assemblea dei condomini, ed esegue le attività standard di: redazione del bilancio spese annuale, che dovrà essere approvato dall’assemblea dei condomini; invio ai condomini della bollettazione per i pagamenti previsionali periodici, che verrà caricata nel sistema informativo aziendale (Ref-Building) dal Property Manager di Polis; convoca le assemblee straordinarie, redige il bilancio consuntivo, e dopo l’approvazione da parte dell’assemblea, emette la bollettazione di spesa consuntiva inviandola al Property Interno che esegue il conguaglio con attraverso Ref-Building®.

L’area del Property Management aziendale, ha quindi contatti diretti con i Property Esterni dovendo gestire le assemblee, le autorizzazioni, le spese, il loro caricamento attraverso sistema informativo aziendale e la loro ripartizione tra i condomini secondo competenza.

La situazione organizzativa societaria presenta alcuni aspetti particolari per quanto riguarda la gestione dei comparti aziendali operativi e queste caratteristiche si riflettono sui flussi informativi interni e sull’interfaccia con i sistemi informatici, andiamo quindi ad analizzare i flussi interni tra i reparti di facility, property, contabilità, sia interna sia per quanto riguarda l’interazione con Unione Fiduciaria, per analizzare la funzione di pianificazione e controllo e osservare come questi si rapportano con i reparti direzionali.

5. I SISTEMI INFORMATIVI AZIENDALI

5.1 - Introduzione

Dopo aver illustrato le caratteristiche principali della società Polis Fondi (prodotti offerti e struttura societaria), che costituisce il caso oggetto di analisi; prima di passare all'analisi dei flussi informativi specifici interni alla società di gestione, con questo capitolo si vuole approfondire la conoscenza degli strumenti direttamente utilizzati da Polis. Si è ritenuto opportuno quindi inserire un capitolo in cui affrontare, in termini del tutto generali, il tema dei sistemi informativi per la gestione, essendo questo uno degli aspetti di maggiore importanza all'interno di ogni tipologia di azienda.

Così come avviene infatti per gli altri segmenti di mercato, anche per la gestione immobiliare il valore dell'informazione condivisa tra i diversi settori aziendali è un elemento fondamentale che condiziona il raggiungimento degli obiettivi di business dell'azienda stessa.

Un sistema informativo viene definito come "l'insieme degli strumenti e procedure che consentono la gestione delle informazioni aziendali" ed è considerato uno dei punti essenziali per il funzionamento di un organismo aziendale. Le informazioni sono il suo sistema linfatico, all'interno di tutte le società si creano un'infinità di informazioni diverse in diversi livelli operativi e decisionali, possono provenire dal basso o essere generate dai livelli manageriali più alti, ma senza di esse non si potrebbero prendere decisioni oculute, stendere programmi o intervenire in caso di necessità.

Spesso però si tende a confondere i significati di "dato" e di "informazione", con il rischio di dedicare eccessivo tempo nel raccogliere dati senza essere in grado di tradurre questi in poche e sintetiche informazioni. Il dato costituisce il valore attribuito a determinate variabili di business, lo scopo di un sistema e delle procedure che lo regolano; è quello

di fare in modo che il suo valore sia univoco: troppo spesso accade infatti che in assenza di sistema vengano usati dei palliativi. Il caso tipico è il ricorso alla “informatica individuale” dei fogli excel che non solo non sono in grado di storicizzare ma gestiti anche da due diversi soggetti su postazioni diverse, generano risultati differenti. La garanzia del dato univoco può essere data unicamente da un sistema che si fonda su una “base dati” e su rigide procedure di controllo.

L’informazione invece è quello che “emerge” dalla analisi del dato e che consente di prendere le opportune decisioni: i dati deve essere infatti messi in relazione tra di loro e contestualizzati con l’attività e gli obiettivi della azienda.

Il sistema informativo è fortemente integrato con il sistema organizzativo in quanto le informazioni passano prima attraverso le persone che attraverso il computer, infatti esplicitato oppure no ogni azienda ha un sistema informativo al suo interno, composto da notizie, conoscenze e abilità che ogni persona porta con se o acquisisce con il tempo. Ecco quindi svanire il quella diretta correlazione a cui subito pensiamo tra il sistema informativo e il sistema informatico, per ricordare che, all’interno della definizione proposta inizialmente si considerano strumenti e procedure; se il sistema informatico è lo strumento, allora tra le procedure possiamo inserire la consuetudine di scambiarsi informazioni per il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Bisognerà a questo punto chiarire qual’è il concetto di informazione di cui stiamo parlando, non avrebbe infatti senso sviluppare e implementare un sistema informativo senza avere preso in considerazione i suoi futuri utilizzatori. Vista l’importanza attribuita alla componente umana del flusso informativo, non tutte le informazioni hanno la stessa forma e lo stesso impatto sull’utilizzatore, il dato diventa infatti significativo solo se diventa

leggibile. Le notizie devono poter essere verificate, utilizzate e implementate per essere reimmesse nel flusso con l'aggiunta di valore, contribuendo a all'efficientamento e al miglioramento costante delle conoscenze all'interno dell'azienda.

Una domanda sorge quindi spontanea: qual'è il legame e il rapporto tra chi trasmette e chi riceve l'informazione? Diventa determinante al fine di una comunicazione efficace che il dato abbia effetto sul ricevente, altrimenti può essere considerato solo "rumore", con la ovvia conseguenza della perdita di significato. E' importante quindi che all'interno del flusso informativo i dati cambino forma, complessità, grado di dettaglio e che sostanzialmente si passi da un dato ad un'informazione.

Le informazioni percepite come problemi, risalgono il concatenamento di relazioni, strumenti, persone che compongono l'azienda, per permettere il processo di soluzione e poter adottare azioni e contromisure puntuali. Ed ecco quindi che il sistema informatico diventa il supporto fondamentale per migliorare la rapidità e la precisione nella generazione, elaborazione, circolazione e memorizzazione delle informazioni.

Il sistema tecnologico acquisisce in primo luogo, lo stadio di strumento di lavoro, questo garantisce l'automazione delle operazioni di immissione e modifica dei dati, causando un conseguente miglioramento dell'uniformità sia formale che sostanziale del database, inoltre porta a ridurre tutte quelle funzioni parassite al processo informativo e aumenta la tempestività delle informazioni. In secondo luogo lo ci permette di raggiungere attraverso la capacità di elaborazione e comunicazione, lo stadio di strumento di coordinamento e controllo. Utile a trasformare i processi in attività e sottoattività per assicurare il corretto svolgimento dell'obiettivo complessivo, con una notevole riduzione del trattamento delle

informazioni. Questo aspetto deve essere tenuto particolarmente in considerazione quando all'interno dell'azienda sono presenti due o più sistemi che producono flussi informativi, in questo caso anche i sistemi devono essere perfettamente integrati, per perseguire l'efficienza, la tracciabilità e la reversibilità dei dati.

I vantaggi di un sistema informativo integrato si distribuiscono quindi lungo tutta la cascata di relazioni all'interno del sistema aziendale dalle fasi decisionali a quelle più operative. Infatti mediante il trattamento delle informazioni ogni azienda libera i dati dal loro carattere di neutralità ai processi di gestione e li caratterizza in funzione dei contenuti informativi che più le interessano. In particolare, il modello di elaborazione utilizzato è influenzato dal management ed è espressione dei suoi orientamenti in tema di obiettivi strategici. In altre parole, il modello che viene utilizzato nel trattamento delle informazioni è veicolo di trasmissione verso l'interno e verso l'esterno dell'organizzazione, delle linee di governo ideate dal management.

Le informazioni sono quindi una risorsa importante all'interno di un'azienda, non solo per il raggiungere l'obiettivo di aumentare l'efficienza dei processi interni, ma anche per essere più incisivi negli interventi esterni e poter offrire un prodotto migliore ai propri clienti.

5.2 - Il ruolo dei sistemi informativi

Una strategia gestionale che si pone l'obiettivo di ottimizzare l'efficienza del servizio e l'efficacia delle attività interne, attraverso la pianificazione e la successiva organizzazione del servizio, non può rinunciare ad attivare e strategie innovative di gestione dell'informazione tecnica di supporto.

Un sistema informativo "é un sistema nel quale determinati dati vengono raccolti, elaborati e resi noti in modo tale da fornire assistenza ai responsabili dell'utilizzazione delle risorse"¹³,

A tal fine la norma UNI 10951 sui sistemi informativi definisce il sistema informativo per la gestione della manutenzione dei patrimoni immobiliari come: "... un sistema di supporto decisionale ed operativo costituito da una base-dati e da procedure e strumenti finalizzati a raccogliere, archiviare, elaborare, utilizzare ed aggiornare informazioni necessarie per la gestione in qualità dei processi (progettuali, programmatori, tecnici ed amministrativi) sottesi all'impostazione, all'attuazione e alla gestione del servizio di manutenzione.¹⁴"

Un sistema caratterizzato da complessità, varietà e vastità delle informazioni da gestire, che rende necessaria l'attuazione di procedure automatizzate (informatizzate), in quanto l'informatizzazione anche se svolge poco di più di quanto si può fare manualmente, lo svolge molto più velocemente e con minore rischio di errori, ciò determina innegabili vantaggi grazie alla standardizzazione delle procedure gestionali, all'utilizzo di tecniche di programmazione, all'impiego di strumentazioni di supervisione e controllo dei servizi.

¹³ Corso di Abilità Informatiche della facoltà di architettura presso la Seconda Università degli studi di Napoli, docenti: Ing. Vincenzo D'Elia, Arch. Gabriella Abate

¹⁴ Estratto da norma UNI 10951 - Obiettivi e requisiti dei sistemi informativi.

5.3 - L'articolazione del sistema informativo

Il sistema informativo deve potere essere applicabile a qualsiasi patrimonio immobiliare, prescindendo dalla sua destinazione d'uso, dimensione, tipologia, dislocazione e strutturazione gestionale. Deve inoltre essere applicabile in funzione di qualsiasi forma di gestione scelta dall'SGR, sotto il profilo procedurale ed organizzativo, ed essere applicabile prescindendo dal sistema operativo (cartaceo o informatizzato).

Il sistema informatico deve inoltre essere strutturato in funzione delle esigenze di conoscenza del patrimonio immobiliare, di pianificazione, programmazione e gestione delle attività; nonché di controllo tecnico, economico ed organizzativo degli interventi. L'ambito operativo, lo si può immaginare costituito essenzialmente da un data base o anagrafe, costituita da una base dati legata agli immobili oggetto della gestione ed articolata in una anagrafe identificativa e tre anagrafi specifiche: funzionale, amministrativa e tecnica.

Inoltre un sistema informatizzato deve avere, un insieme di procedure che definiscono le modalità di raccolta, trattamento e aggiornamento dei dati, ovvero permettere di applicare le strategie e le modalità operative definite dalla struttura di gestione, in conformità alle eventuali procedure definite dell'ente proprietario o gestore del patrimonio immobiliare. Un insieme di funzioni che realizzano le attività di conduzione e manutenzione, tali funzioni fanno in genere riferimento alle aree della pianificazione, della gestione e del controllo e possono essere ricondotte alle attività di: raccolta, trattamento dati, elaborazione statistica e monitoraggio, fornendo agli utilizzatori uno strumento indispensabile per la gestione di ampi patrimoni immobiliari.

5.4 - Il database

Il data-base costituisce la prima e più importante sezione di un qualunque sistema informativo per la gestione immobiliare. La parola “data-base” esprime un concetto generale inglese che indica sia i dati che vengono registrati a sistema, che le loro relazioni di interdipendenza, questa sezione dovrebbe fornire informazioni sulla consistenza tecnica degli immobili, sui materiali utilizzati, sul comportamento in esercizio nel tempo, sulle procedure di intervento e sul loro esito tecnico economico.

Vi sono diversi tipi di data-base, gerarchico, a rete e relazionale, ottimo è il data base relazionale che offre una grande flessibilità e permette all'utente finale di decidere autonomamente il tipo di informazione che si desidera e la relativa presentazione. In termini operativi la costruzione del data-base avviene attraverso le schede di identificazione anagrafica e di rilevazione degli immobili, che rappresentano la strumentazione operativa di base indispensabile per l'alimentazione dei dati al sistema informativo.

L'implementazione del data-base costituisce un'operazione complessa ed è perciò necessario che sia preceduta dalla definizione di strategie complessive d'approccio al problema conoscitivo del patrimonio immobiliare “progetto di gestione”. Questo progetto dovrà individuare: la struttura organizzativa che dovrà procedere alla raccolta dati e all'implementazione nel sistema; la struttura organizzativa che dovrà gestire il sistema informativo a regime; gli operatori e gli utenti che saranno coinvolti nel processo di formazione e aggiornamento del data-base; la pianificazione temporale per lo sviluppo del sistema informativo; i rapporti e i passaggi tra le procedure manuali e le procedure automatizzate di gestione dell'informazione.

A seguito del progetto di gestione si può procedere alla formazione delle anagrafiche conterranno un insieme strutturato di dati ed informazioni descrittive, provenienti da fonti ed archivi di diversa natura, su supporti diversi e realizzati in formati differenti. In specifico le anagrafi generabili, secondo la norma UNI 10951 possono comprendere:

- *Un'anagrafe Identificativa*: che fornisca i dati di tipo quantitativo e localizzativo relativi al patrimonio immobiliare ed in particolare le coordinate di localizzazione territoriale, lo stato di consistenza del patrimonio relativamente agli aspetti dimensionali;
 - *Un'anagrafe Funzionale*: finalizzata a raccogliere e mettere a disposizione i dati relativi alle destinazioni d'uso, alle modalità d'uso e specifici requisiti nell'uso degli spazi, i riferimenti di norma applicabili, gli utenti e i referenti;
 - *Un'anagrafe tecnica*: finalizzata a fornire la consistenza tecnica dei sistemi edilizi ed impiantistici presenti, oltre a raccogliere e mettere a disposizione, per ciascuna unità funzionale ed elemento tecnico rilevante ai fini manutentivi.
 - *Un'anagrafe amministrativa*: finalizzata ad acquisire e mettere a disposizione i dati utili a supporto della gestione amministrativa del patrimonio immobiliare, raccogliendo dati relativi ai contratti di locazione e compravendita; ai contratti di forniture di prodotti, di opere e di servizi relativi agli immobili; allo stato giuridico degli immobili e vincoli relativi; ai budget e consuntivi sintetici e analitici delle attività manutentive.
-

5.5 - Le modalità di utilizzo dell'informazione

Tra le varie strumentazioni operative a supporto della gestione di un patrimonio immobiliare, il sistema informatico di gestione e controllo assume un ruolo strategico nella conduzione dei grandi patrimoni immobiliari territorialmente distribuiti. Attraverso un complesso di norme, procedure, mezzi, strumenti, atti all'acquisizione, memorizzazione, trasformazione, emissione delle informazioni, si realizza il sistema informativo "labile", in grado nel tempo con la statistica di trasformare le strategie, di ottimizzare la distribuzione temporale delle risorse economiche, di pianificare le attività, le risorse, i mezzi, gli uomini.

In funzione delle caratteristiche di eterogeneità dei patrimoni immobiliari, e della loro distribuzione territoriale è fondamentale definire il rapporto tra, la centralizzazione dell'informazione, per permettere all'Ente tecnico gestore (Ente Locale, Impresa, Società di Servizi) la definizione strategica e gestionale dei livelli qualitativi da garantire (standard); e il decentramento dell'utilizzo dell'informazione per consentire all'operatore addetto alla esecuzione della manutenzione, la conoscenza degli standard qualitativi e tecnici da garantire, definiti dal sistema informativo

L'efficacia di una tale strategia gestionale passa attraverso la definizione delle soglie di decentramento dell'informazione, che devono conciliare le opposte necessità di: centralizzare per programmare, gestire e controllare e decentrare per istruire, seguire e verificare.

Fondamentale è inoltre l'istruzione del personale addetto, nonché l'organizzazione operativa della formazione, per uno specifico patrimonio immobiliare, in quanto la soluzione proposta dal sistema, non è assoluta ma funzionale alla definizione del rapporto tra personale interno (Ente) e il personale esterno (Gestore), nel caso di patrimoni gestiti all'esterno.

6 - I SISTEMI UTILIZZATI DA POLIS FONDI IMMOBILIARI SGR

Per i capire al meglio l'analisi dei flussi informativi realizzata nel prosieguo di questa tesi, riguardo il caso studio Polis Fondi SGR, si riporta in questo capitolo, una breve panoramica dei sistemi informativi, che attualmente sono in uso presso l'SGR in esame.

I software in questione sono: Ref Building, realizzato da IdeaRE, che gestisce integralmente, in modo modulare, il patrimonio immobiliare della società, attraverso un sistema informativo web based, suddiviso in quattro aree principali, (Asset, Property, Facility ed Agency) in cui si posizionano 19 moduli, per coprire a pieno le necessità di gestione. L'accesso si effettua mediante credenziali certificate che definiscono le possibilità operative di ogni utente e permettono di tenere traccia dei movimenti effettuati da ogni utente, garantendo il controllo sui dati.

Archimede® realizzato da Unione Fiduciaria S.p.a è dedicato alla gestione contabile del front, middle e back-office aziendale, presenta numerose opportunità ed applicazioni, ed è estremamente flessibile, dando all'utente la possibilità di configurare gli schemi contabili e di impostare tutti i controlli di quadratura ritenuti più opportuni. Nella maggior parte dei casi, viene effettuato un servizio in modalità outsourcing completo, con il quale UF gestisce interamente la parte contabile della società che acquista il servizio, nel caso oggetto dell'analisi, infatti, troviamo una situazione di questo tipo.

Nell'analisi dei due sistemi informativi, ci si soffermerà particolarmente sulle capacità del sistema informativo Ref-Building®, per la maggior attinenza del sistema con lo scopo di questa tesi, che si ricorda non voler essere un confronto tra sistemi informativi, e per il semplice fatto che il trattamento dei dati contabili avviene in pieno in UF.

6.1 - Il sistema informativo Ref-Building®

E' il prodotto di punta di IdeaRE, il sistema web based di asset, property, facility ed agency management, utilizzabile mediante comune browser internet, costruito sulla piattaforma Ref, che conta circa 800 tabelle e oltre 2000 funzioni in linea, è distribuito nella quasi totalità dei casi in ASP (Application Services Provider), ed è ospitato presso l'infrastruttura tecnologica aziendale, installata presso la server farm di ITnet.

Il software costruito da consulenti di gestione immobiliare è modulare e completamente personalizzabile sulle richieste del cliente, l'erogazione di Ref-building si configura infatti, come "servizio", in quanto oltre al relativo utilizzo, associa un puntuale servizio di Help Desk, fornendo periodici aggiornamenti tecnologico-funzionali, e garantendo la costante compatibilità con la normativa vigente, in materia di gestione immobiliare. Il target di riferimento è assolutamente variegato in funzione delle esigenze e della complessità del patrimonio in gestione, il software è infatti modulare e scalabile, quindi configurabile sulle necessità del gestore.

Il concetto e le tecnologie su cui Ref-Building è basato, lo rendono un sistema di gestione immobiliare unico nel suo genere, i vantaggi nel suo utilizzo sono riconducibili alla fruibilità delle informazioni con accesso indipendente dal luogo, mediante l'utilizzo del solo Browser Internet, e sicuramente la fruizione in ASP (pay per use) costituisce un vantaggio dal punto di vista economico. Inoltre il sistema garantisce l'integrazione del mondo del Property, con quello del Facility, per affrontare ogni attività con una gestione informatizzata, grazie all'elaborazione automatizzata della documentazione fiscale e contabile, basata sui modelli documentali già presenti all'interno dell'organizzazione cliente, e ottenendo il massimo livello

di controllo sulla gestione tramite le funzionalità di tracking (chi fa cosa) e di analisi statistica.

Viene inoltre garantito il costante allineamento alla normativa vigente per quanto riguarda la fiscalità immobiliare, le locazioni ed il patrimonio impiantistico; con un costante affiancamento del reparto di Help Desk, per affrontare i processi di gestione più complessi.

Caratteristiche principali del sistema Ref-Building:

- I. L'accesso al database avviene attraverso una web application accessibile via Internet e tramite rete locale (LAN, WAN, VPN).
- II. Offre una gestione integrata della consistenza patrimoniale, delle locazioni, dei costi, della tesoreria e del facility.
- III. E' una suite modulare configurabile sulle specifiche esigenze del cliente.
- IV. Propone un sistema di comunicazione interno attraverso cui gli Utenti possono essere avvisati via e-mail ed SMS di eventuali attività/azioni registrate nel sistema informativo. Questo assume valenza soprattutto nelle casistiche relative a work-flow autorizzativi, ove stretti legami di propedeuticità legano le attività di utenti diversi.
- V. E' altamente personalizzabile per rispondere in modo puntuale a tipologie di gestione anche molto verticalizzate.
- VI. Garantisce dà la possibilità di estrarre i dati da fonti tecnologicamente differenti (Oracle, MS SQL, ecc.).
- VII. Accessibile via PC, telefono e tramite dispositivi mobili.

I Moduli di Ref-Building®



Fig. 4 - Moduli di Ref-Building®

Per avere una più chiara e precisa panoramica delle funzioni e delle funzionalità del sistema informativo utilizzato presso Polis Fondi Immobiliari, si rimanda agli Allegati (Cap. 12) 1 - Analisi completa dei moduli di Ref-Building®, al termine dell'elaborato.

6.2 - Il sistema informativo Archimede®

Dal 1984 l'Area informatica di Unione Fiduciaria eroga servizi informatici in ambito finanziario a SGR, Banche, Società Fiduciarie, Operatori Finanziari rappresentando un punto di riferimento sul mercato. L'esperienza informatica accumulata in più di 30 anni, accompagnata all'evoluzione tecnologica, ha permesso di ampliare la tipologia di servizi offerti arrivando alla situazione odierna dove più del 90% dei clienti utilizza i servizi informatici in modalità outsourcing. In collaborazione con i propri uffici amministrativi oltre alla fornitura di servizi e prodotti informatici infatti, fornisce l'outsourcing completo di tutte le attività contabili ed amministrative tipiche dei back office e degli uffici contabili delle Società di Gestione del Risparmio, dei Gestori Patrimoniali, delle Fiduciarie e delle Trust Company.

In questo modo Unione Fiduciaria è in grado di proporre alla propria clientela qualsiasi applicazione, progetto o soluzione "chiavi in mano", sia standard che personalizzata, collaborando col cliente all'analisi ed allo sviluppo di specifiche richieste per la realizzazione di sistemi informativi gestionali e contabili di Front Office, Middle Office, Back Office, auditing e controllo, avvalendosi di procedure proprietarie sviluppate in "multiutenza" e in "multilingua".

Il servizio offerto è garantito attraverso una piattaforma proprietaria e due CED che permettono una duplicazione real time dei dati ed un servizio di disaster recovery con il più alto grado di affidabilità, che unita all'esperienza acquisita dall'area Informatica di Unione Fiduciaria garantisce che il cliente venga guidato e supportato nell'intero processo di migrazione da altri sistemi e piattaforme esterne, piuttosto che nei processi di creazione, fusione o acquisizione di nuovi fondi e delle stesse SGR.

Archimede è il prodotto in uso alle principali SGR per la gestione e l'amministrazione di Fondi d'Investimento aperti e chiusi, Fondi Pensione, Gestioni Patrimoniali e calcolo del NAV, e risulta costantemente aggiornato, sia dal punto di vista normativo che tecnologico. Si propone come un sistema integrato, contabile e gestionale, per una efficiente automazione a supporto delle attività tipiche della SGR o della Banca Depositaria cui è affidato il calcolo del NAV piuttosto che l'amministrazione dei Sottoscrittori.

Tutti i moduli sono integrati tra loro e condividono la stessa struttura di base, mentre si differenziano per le funzionalità che contraddistinguono la gestione di ogni singolo prodotto. Rispetto alla maggior parte di prodotti presenti oggi sul mercato, che si propongono come semplici algoritmi di elaborazione del NAV, Archimede è invece una procedura sia gestionale che contabile e questa totale integrazione tra operatività, amministrazione e contabilità, porta indubbiamente notevoli vantaggi ad ogni livello in quanto non vi sono interfacce, più o meno strutturate, da gestire, ma ogni evento viene correttamente elaborato e registrato: per la contabilità del Fondo, per i dati di competenza della Banca Depositaria, per le segnalazioni di Vigilanza, per i flussi di settlement e per la reportistica a supporto della gestione.

Tutto questo si traduce in una maggiore efficienza e livello di automatismi, tali da richiedere il minimo impiego di risorse con conseguente riduzione dei costi di struttura. Il sistema, estremamente solido e affidabile, realizzato in ambiente "IBM-iSeries" con interfaccia grafica HTML, è in grado di gestire tutti gli aspetti operativi, contabili e normativi dei Fondi comuni e di fornire utili strumenti di analisi e di reporting a supporto delle scelte decisionali.

L'attività della SGR deve rispondere a precisi requisiti che dipendono dalla vigente normativa dai controlli della Banca depositaria, dalla verifica della società di revisione; "Archimede" è in grado di gestire tutti gli aspetti

contabili e normativi (per esempio il calcolo del NAV) e fornire validi strumenti di analisi e di reporting.

La società di gestione del risparmio ha la possibilità di delegare l'attività di gestione amministrativa dei Fondi a Unione Fiduciaria che mette a disposizione un team di risorse altamente specializzate; la SGR sarà comunque sarà fornita, tramite un collegamento internet, di profili utenti che avranno la possibilità di interrogare il proprio data-base per le verifiche e controlli del caso (Soluzione Global Outsourcing); è comunque possibile uno scenario diverso nel quale la SGR, dotata di un proprio back office gestisce la parte amministrativa e, in questo caso, avrà a disposizione profili utenti autorizzati alla gestione dei propri dati (Soluzione Outsourcing Informatico); in entrambe le soluzioni proposte gli ambienti a disposizione sono regolati da autorizzazioni sull'utilizzo dei dati che possono essere diversificate in base alle esigenze della SGR e delle persone predisposte all'utilizzo del sistema.

L'applicativo Archimede® è uno strumento pensato per la gestione della contabilità delle SGR e SIM , basato sugli Standard contabili previsti da "Banca d'Italia" ed in linea con le regole per la redazione dei bilanci degli intermediari finanziari. L'intero applicativo è sviluppato su macchina IBM con interfaccia CGI (Common Gateway Interface); tale impostazione prevede che l'interfaccia tra utente e applicativo sia effettuata attraverso un browser generico (normalmente Internet Explorer) e che tutta l'operatività sia gestita attraverso pagine HTML di facile comprensione da parte dell'utente stesso.

Archimede è inoltre predisposto per ricevere flussi di informazioni da altri sistemi (esempio da Property Manager) e provvedere al controllo/caricamento dei dati e per standardizzare al massimo il flusso informativo sono state create delle voci separate per flussi diversi ma, ovviamente, in base alle esigenze di ogni singolo Cliente, è possibile personalizzare tali

flussi e, soprattutto, utilizzarli tutti o in parte. Unione Fiduciaria può proporre (flusso per flusso) dei tracciati di files prestabiliti o, in alternativa e in base alle esigenze del cliente, adattare le interfacce su tracciati personalizzati; stabilendo l'operatività e la tempificazione di ricezione dei flussi stessi.

I Moduli di Archimede

Archimede® si divide in moduli standard e moduli complementari, e il tutto si integra alla perfezione in funzione delle esigenze del cliente.

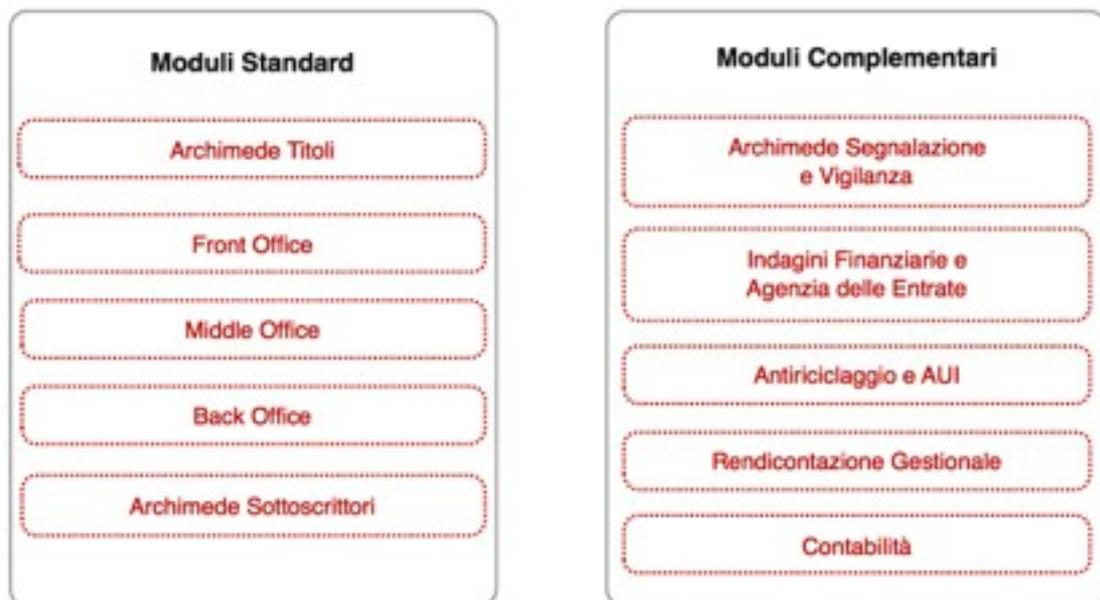


Fig. 5 - Moduli di Archimede®

7. ANALISI DEI FLUSSI INFORMATIVI IN POLIS FONDI SGR

7.1 - Analisi dei Flussi Informativi

Dopo aver illustrato le principali caratteristiche dei due sistemi utilizzati da Polis Fondi verranno analizzati i flussi di informazione che si scambiano i diversi reparti aziendali, di livello operativo, seguendo lo schema alla pagina seguente, in cui si rappresentano le principali aree aziendali. In tale schema viene sempre tenuto in considerazione il ruolo dei sistemi informativi adottati, riportando per maggiore leggibilità sullo stesso con le lettere: R per Ref-Building ed A per Archimede.

Il database immobiliare di Polis Fondi SGR si trova sulla piattaforma Ref-Building, ogni manager ha una propria utenza di ingresso, che permette l'utilizzo dei moduli del programma, un eventuale modifica su un contratto, o dato di budget, viene quindi rintracciata ed evidenziata. I manager del property, del facility e del controllo di gestione in questo caso sono abilitati a interrogare e modificare tutti i moduli; il fund manager è invece abilitato ad utilizzare, in modalità di interrogazione, i moduli di *asset*, *property*, *facility* ed e quello di *agency* e in modalità modifica, dopo l'approvazione dell'operazione da parte del CdA. Queste quattro figure sono le uniche dell'intero organigramma ad interfacciarsi con il sistema informativo aziendale, questo causa una crescita di flussi documentali e autorizzativi, necessari a tenere sotto controllo il sistema delle decisioni all'interno dell'azienda.

Il property manager da una parte ha, per esempio, l'onere di gestire la rendicontazione dei property esterni, i contratti di locazione, la fatturazione ai locatari, la gestione degli addebiti ordinari e straordinari, l'IMU e le altre tasse connesse agli immobili, e lo fa, attraverso l'utilizzo del sistema informativo,

dall'altra, la gestione di queste attività, produce un flusso autorizzativo verso il reparto di contabilità generale dell'azienda, che ha l'obbligo di autorizzare pagamenti e incassi, tenendo sotto controllo i cash-flow aziendali.

Procedura molto simile anche per quanto riguarda il facility manager per il quale, all'ordinaria attività di gestione delle risorse, il monitoraggio delle loro attività e il report di gestione di ogni singolo budget, deve ottenere autorizzazione di spesa da parte della contabilità generale, la maggior parte dei documenti scambiati da questi attori sono dunque fatture, le quali vengono autorizzate con firma apposta sul documento; e se non si tratta di fatture l'autorizzazione è effettuata su documento cartaceo qualsiasi esso sia (IMU, Spese condominiali, Proforme, interessi bancari...).

Anche l'area di pianificazione e controllo aziendale, intrattiene stretti rapporti con la contabilità generale, in quanto ne redige il piano cassa da una parte e dall'altra verifica che l'andamento dei cash-flow siano in linea con quelli previsti, intervenendo puntualmente in caso di errori o incongruenze. Questa funzione aziendale ha inoltre l'abilitazione a caricare i budget di cassa all'interno dell'appropriato modulo del sistema informativo contabile Archimede, utilizzato da Unione Fiduciaria, con il compito di verificare che i bilanci di periodo siano in ordine rispetto ai movimenti di cassa registrati all'interno della contabilità aziendale.

Queste quattro aree interagiscono con i livelli superiori di riferimento, cioè il direttore amministrazione e finanza per quel che riguarda il controllo di gestione e il direttore asset management per quel che riguarda le aree di property e facility, attraverso la redazione di report mensili di gestione, con cui vengono illustrate le operazioni effettuate nel periodo di riferimento, utilizzando estrapolazioni dei dati da Ref-Building o nella maggior parte dei casi, elaborazioni dei dati stessi, adeguate dall'utente.

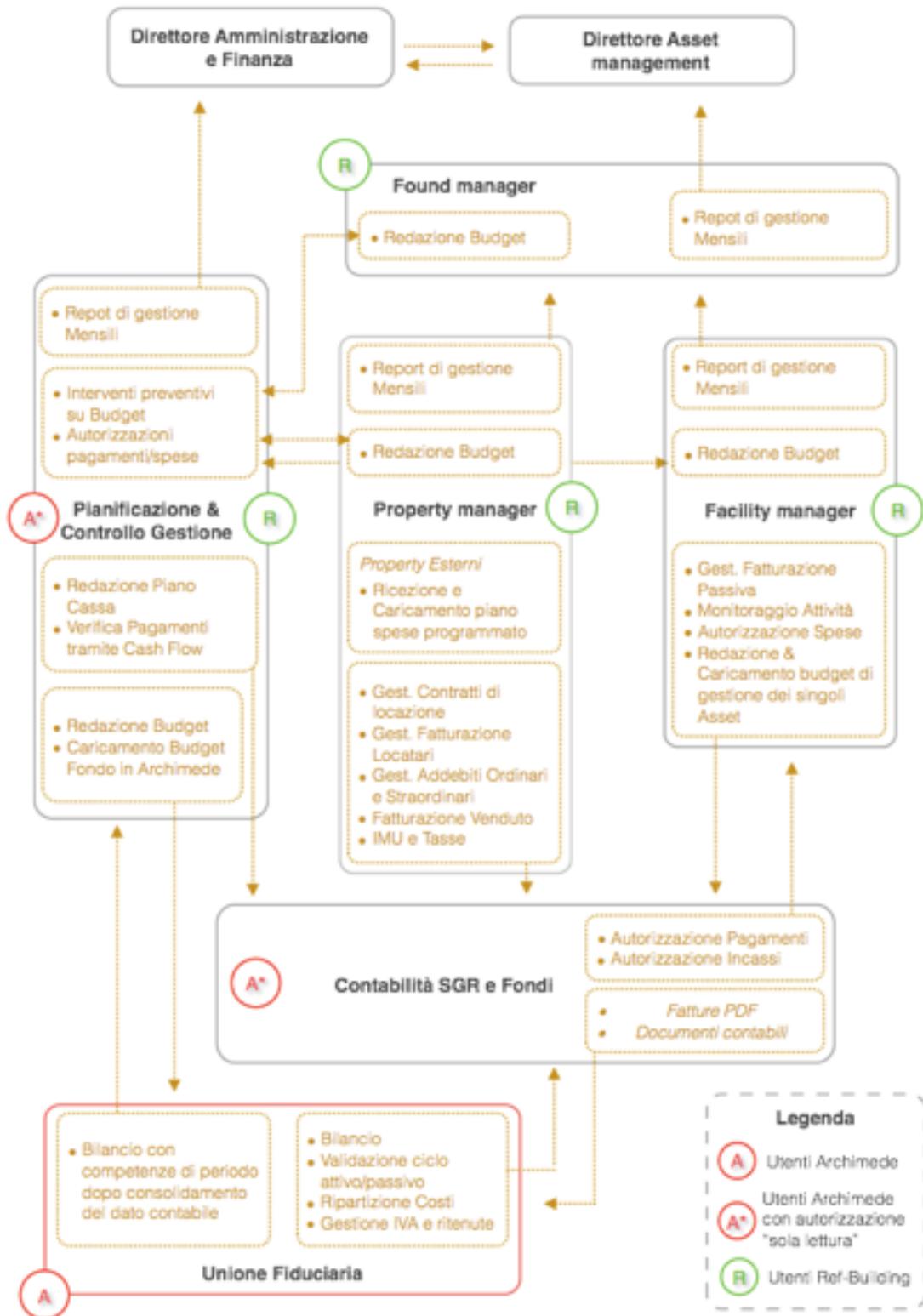


Fig. 6 - Flussi informativi all'interno di Polis Fondi SGR

La redazione di budget di gestione quindi deve passare sotto il controllo dell'area pianificazione e controllo per la verifica e autorizzazione delle spese e per possibili varianti da apportare, in modo che la contabilità sia allineata riguardo tutte le strategie aziendali.

La presenza di parti della gestione al di fuori dell'azienda implica un attento e corretto trattamento dei dati, poiché dovranno effettuare diversi passaggi all'interno e all'esterno del percorso societario, un errore nella redazione di un documento, se non intercettato in modo puntuale, con una organizzazione di questo tipo, potrebbe causare scostamenti contabili difficilmente rintracciabili. E' molto importante quindi che, come capita in Polis Fondi Immobiliari SGR, ci sia un responsabile del controllo sulla gestione, che in questo caso ha implementato un sistema semplice ma efficace, per tenere traccia dei dati, sia quelli inseriti nel sistema informativo, sia quelli che vengono scambiati all'interno del sistema aziendale.

Si fa ricorso ad una fattura unificata, che riporta: la tipologia di contratto considerato (es. lavorazione ordinaria, straordinaria, capex); il codice di contratto numerico univoco, il codice di spesa in riferimento al piano dei conti e il protocollo di contratto; in questo modo si riesce a mantenere alto il livello di controllo e si mette in condizione Unione Fiduciaria, di avere dei vantaggi nel ribaltamento dei costi rilevati sulle fatture, per capire da quali aree aziendali di riferimento, sono state prodotte.

Da questa analisi emerge un flusso informativo interno ed esterno piuttosto complicato, difficile da gestire, con la caratteristica presenza di molti work-flow autorizzativi, per mantenere sotto controllo ogni operazione effettuata dal personale aziendale, con l'aggravante dettata dalla mancanza di condivisione dei dati, tra il sistema informativo interno Ref-Building®, e il sistema contabile utilizzato da Unione Fiduciaria, Archimede®.

7.2 - Le problematiche di condivisione dei dati

Dall'analisi dei flussi descritta in precedenza e dagli incontri di approfondimento effettuati con un responsabile di Polis Fondi Immobiliari SGR il dott. Bonafede, (responsabile pianificazione e controllo gestione) e uno di Unione Fiduciaria S.p.a, il dott. Regalbuto dell'area informatica di UF, (responsabile fondi chiusi e contabilità SGR) sono emerse alcune problematiche di cui risente pesantemente il sistema informativo aziendale, e rendono difficoltoso lo scambio interno dei dati e delle informazioni.

- I. la prima osservazione emersa riguarda il fatto che l'attuale gestionale in uso Ref-Building® non è strutturato in modo da sovrapporsi completamente alla situazione interna di Polis Fondi Immobiliari SGR, come è stato riportato, si sono verificati ad esempio in passato problemi nella trasmissione dei dati ai conduttori.
- II. la funzione di controllo e di autorizzazione non è pienamente coperta dal servizio offerto dal sistema come meglio di seguito riportato.
- III. una delle funzioni fondamentali della pianificazione e controllo gestione è di autorizzare i pagamenti delle fatture emesse in base al budget stimato; questo viene effettuato attraverso l'autorizzazione di ogni singolo documento in base rapporto con il fornitore, alla data di scadenza e all'ammontare della fattura; la mancanza all'interno del programma di work-flow autorizzativi per i pagamenti puntuali, causa un rallentamento dei processi aziendali interni, che devono attendere il nulla osta cartaceo prima di procedere.
- IV. è emersa in taluni casi, una difficoltà di condivisione dei dati tra i sistemi informativi utilizzati all'interno dell'SGR (Ref-Building® e Archimede®), i due sistemi possono effettivamente scambiarsi

informazioni ma il problema risiede nel tipo di dato scambiato. Come si può vedere nella presentazione del sistema, il programma di IdeaRE ha una struttura anagrafica che suddivide i beni edificati in “edifici”, “parti comuni”, “piani”, “unità immobiliari”, “spazi”; questa situazione va a scontrarsi con la struttura anagrafica utilizzata dal sistema Archimede®, che propone invece una scomposizione in “complesso”, “fabbricato”, “piano/scala”, e “unità”. In questo contesto quindi, è possibile lo scambio di macro-dati aggregati riferiti ai fondi, alle unità immobiliari nel loro complesso o in riferimento ad una certa operazione gestionale, ma non è possibile l’adozione di una struttura anagrafica condivisa, grazie alla quale si potrebbero fondere al meglio le aree aziendali di contabilità e gestione immobiliare.

La differenza nella gestione dei dati, si ripercuote negativamente anche sull’operato del reparto aziendale di “pianificazione e controllo gestione” che ha rilevato la differenza tra i budget di gestione caricati in Ref-Building® e in Archimede®. Il primo permette il monitoraggio della singola spesa per contratto e per asset, il secondo propone analisi di scostamento complessivo di ogni fondo tenendo in considerazione i costi corporale (commissioni di gestione, spese dell’intero fondo, ecc.).

Nei vari colloqui di approfondimento durante la preparazione della tesina è emerso come l’utilizzo di sistemi integrati potrebbe aiutare a realizzare uno scadenziario condiviso dai due sistemi, per ogni tipologia di documento, di modo che ci possa essere un controllo sulle scadenze sia da parte di UF che Polis, migliorando il controllo e aiutando ad avere una visione condivisa dell’orizzonte operativo.

8. L'APPLICAZIONE DI UN GESTIONALE ALTERNATIVO

8.1 - Introduzione

Governare un'impresa, o il proprio compito al suo interno, significa, osservare una o più variabili di cui abbiamo la responsabilità, ovvero recepire informazioni e attuare azioni correttive, per riportare l'andamento nelle condizioni previste dal processo di pianificazione.

Il sistema informativo è il mezzo che supporta l'impresa raccogliendo informazioni elementari da aree interne ed esterne all'impresa, per fornire a ciascun "ruolo aziendale" le informazioni necessarie, nella conformazione più utile; se questa caratteristica viene meno il sistema informativo aziendale perde una delle funzioni principali che ne caratterizza la funzionalità e anche i flussi informativi interni subiranno una perdita di efficienza.

Per questo elaborato si è ipotizzato di "sostituire" idealmente il sistema Ref-Building® con Esse-RE® prodotto da eFM Property Solution, in quanto durante lo stage effettuato presso quest'azienda si è potuto sviluppare un ottimo grado di conoscenza del software in questione, per verificare come questo sistema possa produrre miglioramenti.

Prima però di analizzare questi aspetti, viene presentata la società produttrice del sistema, eFM Property Solutions.

8.2 - eFM Property Solutions Srl – Gruppo eFM

eFM è nata nel 2000, dall'incontro di un gruppo di professionisti affermati nei settori del Real Estate e del Facility Management, con lo scopo di fornire servizi a 360° per la consulenza e l'outsourcing nel campo immobiliare e dei Servizi Ausiliari. Azienda leader nell'offerta di soluzioni integrate per la gestione immobiliare e punto di riferimento del settore per professionalità, esperienza e soluzioni innovative.

Attraverso 150 esperti di Property, Facility, Asset ed Energy Management, è in grado di fornire ai propri clienti una soluzione unica sul mercato che integra la consulenza riguardo i servizi di ingegneria e i sistemi Informativi; attualmente l'azienda gestisce oltre 70 milioni di mq di patrimonio immobiliare appartenente ad oltre 150 Aziende, collabora con le principali Aziende leader nel proprio mercato, che rappresentano l'intero settore del real estate, dai costruttori ai proprietari immobiliari, ai Corporate User e Service Provider. La riduzione dei costi, l'aumento dei livelli dei servizi, la diminuzione dei rischi e l'aumento del valore patrimoniale sono gli obiettivi che l'azienda si pone in tutte le soluzioni proposte, con un occhio sempre rivolto ai clienti.

Nel 2010 ha vinto il Premio Nazionale Innovazione della Presidenza del Consiglio dei Ministri ed il premio Imprese per l'Innovazione di Confindustria per "la gestione illuminata e integrata dell'innovazione che attraverso il coinvolgimento creativo e motivato di tutto il personale", consolidando la propria posizione di leadership in Italia. Nel 2013 poi il general manager dell'azienda, Daniele di Fausto è stato riconosciuto Manager di Eccellenza 2013 da Manager Italia, CFMT e Confcommercio.

8.3 - *EsseRE*[®]

Il software *EsseRE* è oramai diventato uno standard di mercato tra gli applicativi per la gestione immobiliare, è utilizzato in modo diretto da oltre 60 operatori nel real estate a cui se ne aggiungono altri 20 in modo indiretto. Il gestionale si è affermato nel tempo grazie alla logica industriale con cui è stato progettato e realizzato, ed è in grado di soddisfare in modo rapido e parametrico, le esigenze di settori immobiliari con caratteristiche diverse tra loro per: dimensione, tipologia e consistenza del patrimonio (abitativo, commerciale, abitativo, spazi); ruolo ricoperto dal cliente nei processi immobiliari (proprietario, gestore, locatario, consorzio); finalità di business (reddito, sviluppo, vendita, trading); dimensione aziendale e struttura organizzativa (centralizzata, decentralizzata, ridotta, estesa).

La presenza di *Esse-RE* sul mercato immobiliare è molto vasta ed estremamente eterogenea, dalle società gestori di centri commerciali (es. ArcoRetail, Cogestretail, Gallerie Commerciali Bennet), società di property e di facility (BNP Paribas RE, Beni Stabili Property, Coima, Reag), istituti finanziari, enti previdenziali, gruppi privati, developer. Il sistema si adatta quindi perfettamente a molti tipi di patrimonio, multi attore, ad elevata dinamicità, con continuo turnover dei conduttori, con una tipologia contrattuale disomogenea sia per quanto riguarda la durata che i canoni su fatturato e con destinazioni d'uso molto diversificate.

E' inoltre stato scelto da molte SGR e Fondi Immobiliari (es. Duemme, Fabbrica, Finev, Finint A.I., Hines Italia, Sorgente, Valore Reale, Vegagest, ecc.) con patrimonio a reddito e a sviluppo che hanno la necessità di rendicontare le attività agli investitori, con la massima trasparenza, per la redazione del bilancio societario e la determinazione del NAV¹⁵.

¹⁵ E' un acronimo che sta per Net Asset Value. è un metodo usato per valutare il rendimento dei loro portafogli.

Il sistema Esse-RE è pensato per far confluire, nei sistemi contabili della società, le informazioni gestionali integrate con le valutazioni semestrali degli esperti indipendenti, per determinare le plusvalenze/minusvalenze sugli immobili; un tema che come abbiamo detto, sta molto a cuore alle SGR che gestiscono un ampio patrimonio immobiliare.

Caratteristiche principali del sistema EsseRE:

- I. Effettua operazioni massive in automatico (una volta impostate) con la preparazione di tutte le comunicazioni ai locatari quali ad esempio: disdette, adeguamento istat, solleciti, preventivi/consuntivi e le conserva come archivio.
- II. Permette di archiviare documenti scansionati (copia del contratto di locazione, le comunicazioni in entrata, la planimetria dell'unità locata, il tour virtuale dell'immobile, ecc...) associandoli al livello immobiliare a cui si riferisce (fabbricato, unità, num. contratto).
- III. Consente sempre di esportare i dati su Excel e su tutti gli altri formati Microsoft® (.pdf, .rpt, .doc, .rtf) per report o per successive elaborazioni.
- IV. Garantisce la corretta condivisione delle informazioni in azienda in tempo reale, ogni singolo dato ha "un solo valore corrente" e ciascuno opera solo sul settore di propria competenza. Mappando la struttura organizzativa della società, ogni utente può svolgere solo le attività pre-determinate, a lui assegnate (modifica o visione dati, agire su uno/più società o immobili, usare tutti o alcuni moduli del sistema).
- V. Ogni utente accede al sistema mediante una chiave protetta da codice segreto e le attività svolte vengono tutte registrate e tracciate, raggiungendo il massimo livello di controllo su "chi" e "quando" ha eseguito l'operazione.

- VI. Il sistema storicizza tutti i dati, registra la situazione precedente alla modifica e quella vigente, dando la possibilità di ricostruire la situazione ad una determinata data, ottenendo massima trasparenza informativa.
- VII. Il sistema ragiona secondo una logica di competenza per tutte le operazioni che hanno un riflesso contabile (fatture attive, passive, note di credito, sal, ...), dialogando con estrema facilità con i sistemi contabili.
- VIII. Particolarmente flessibile EsseRE gestisce il patrimonio immobiliare: "tradizionale" (unità, ufficio, negozio, terreno), "virtuale/dinamico" quali ad esempio gli spazi temporanei nelle gallerie commerciali o le pubblicità sugli edifici, garantendo un'ampia copertura sulle casistiche di patrimonio gestibile.
- IX. Il sistema è "interattivo" perché segnala, ma lascia all'utente la scelta finale sulle posizioni delicate (applicazione della mora, lettere di sollecito). Diventa poi "preventivo" in quanto avvisa l'utente tutte le volte in cui rileva la presenza di anomalie (dati non presenti da recuperare, attività che non sono state svolte). Consente quindi sempre di gestire i rapporti con la clientela, generando un notevole risparmio di tempo per il recupero preventivo di informazioni mancanti e nel controllo sull'attività da svolgere.

I Moduli di Essere®



Fig. 7 - Moduli di Esse-RE®

Per avere una più chiara e precisa panoramica delle funzioni e delle funzionalità del sistema informativo utilizzato presso Polis Fondi Immobiliari, si rimanda agli Allegati (Cap. 12) 1 - Analisi completa dei moduli di EsseRE®, al termine dell'elaborato.

8.4 - L'applicazione di EsseRE al caso Polis Fondi Immobiliari

In questa fase si andrà ad analizzare come, il sistema informativo EsseRE®, possa adattarsi alla situazione societaria presente in Polis Fondi Immobiliari SGR; da una parte, valutando gli aspetti che lo portano ad integrarsi al meglio con l'organigramma, migliorando la linearità dei flussi informativi nei diversi livelli aziendali e dall'altra per apprezzare come il sistema prodotto da eFM si integra con Archimede®, utilizzato da Unione Fiduciaria, per la gestione contabile delle SGR Immobiliari.

L'architettura proposta rappresenta la soluzione migliore tutte le volte che il numero di fondi ed il numero di soggetti che devono interagire è, oppure può diventare significativo nel tempo, infatti questa soluzione è già stata adottata da altre SGR nel campo immobiliare come Fabbrica Imm.re, Valore Reale e Finint.

Come si può vedere nello schema x alla pagina seguente, alcuni moduli di Essere®, si sovrappongono in maniera trasversale rispetto all'organigramma societario di Polis, garantendo una base comune dei dati anagrafici (immobili, clienti, fornitori) accessibile da tutti i livelli, ma possono essere applicate restrizioni alla modalità (solo lettura, lettura/scrittura) e all'ampiezza dell'accesso alle informazioni (solo i fondi di competenza).

Gli altri moduli invece vengono assegnati ai manager in base alle competenze aziendali e necessità di accesso, quindi l'area operativa (fund, property, facility, pianificazione e controllo gestione) avrà accesso a tutte le funzioni del programma in modalità lettura/scrittura per le aree di pertinenza, mentre per quanto riguarda l'area direttiva, (direzione amministrativa, direzione asset, direzione prodotti e sviluppo, direzione e strategia) avrà delle credenziali limitate nella modalità di modifica, e accederà ai moduli di propria competenza solo per verificare, attraverso gli appropriati strumenti,



Fig. 8 - Integrazione tra Essere e l'organigramma di Polis Fondi SGR

La creazione di una banca dati comune, con la stessa struttura, come è stato anticipato in precedenza, permette inoltre di ottenere vantaggi sotto il profilo dell'integrazione con il sistema di gestione della contabilità, EsseRE® condivide infatti la stessa anagrafica locatari, fornitori, immobili e contratti, con Archimede®.

Per fare questo è importante, per prima cosa, garantire che tutti gli attori “parlino la stessa lingua” in modo da permettere alla società master, Polis Fondi SGR, di effettuare confronti tra le stesse tipologie di grandezze, trattate da soggetti diversi, così da avere subito dei benchmark effettivamente omogenei e avere anche la possibilità di confrontare le prestazioni dei property esterni (redditività/mq, incidenza media dei costi manutentivi/mq, ecc ...).

La garanzia di uniformità, deriva dal fatto che è l'SGR stessa a fissare tutti i possibili valori delle “Tabelle di Servizio”(Img xx, pag 105), una serie di elenchi dove sono raccolte tutte le variabili di standardizzazione in uso presso l'azienda e presso i property esterni (“destinazione d'uso”, “tipologia di immobile”, “tipologie di ricavo”, “tipologie di costo”, ecc ...), in questo modo l'uniformità è garantita anche nel passaggio dei dati al sistema contabile Archimede®.

Un database gestionale unico garantisce uniformità alle strutture dei dati che vengono inseriti e gestiti dai manager all'interno dell'azienda (property, facility, controllo gestione, fund) e attribuisce significato ai risultati che possono emergere da un sistema di “Business Intelligence” collocato a livello direzionale (direzione amministrativa, direzione asset, direzione prodotti e sviluppo, direzione e strategia), posto tra il sistema gestionale e quello contabile.

Descrizione	Tipo	Lung.	Dec	Da	A	Obbl.	Contenuto	Esempio
Identificativo Fissato	A	6		1	6	SI	FATATT	
Codice Fondo	A	2		7	8	SI	Codice Fondo Archimede	
Codice Inquilino	N	6	0	9	14	SI	Codice Locatore	045477
Numero Contratto	A	7		15	21	SI		050805
							Codice Immobile Esempio = 00008 Se codice Property numerico e nell'ambito delle 5 pezioni altrimenti specificare Codice Property in Fondo al Tracciato	
Codice Immobile	N	5	0	22	26	SI		04240
Contadizione Ten	N	5	0	27	31	SI	Fissa 00000	
Anno Fattura	N	4	0	32	35	SI		2005
Data Fattura	N	8	0	36	43	SI		20050601
Numero Fattura	N	7	0	44	50	SI	Il programma di ricezione UF controlla la sequenzialita' e lo status di "buchi"	419
Rif. Anno Fattura	N	4	0	51	54	SI	Obbligatorio per Nota Credito	
Rif. Data Fattura	N	8	0	55	62	SI	Obbligatorio per Nota Credito	
Rif. Numero Fattura	N	7	0	63	69	SI	Obbligatorio per Nota Credito	
							FL = Fattura di Locazione FS = Fattura Spese Varie FV = Fattura Vendita NC = Nota Credito ND = Nota Debito	
Tipo Documento	A	2		70	71	SI		

Fig. 9 - Es. tabella di servizio "Fatture ciclo attivo cliente"

L'unica base dati tra l'SGR e gli attori esterni produce vantaggi per quanto riguarda la trasparenza delle attività tecniche, in quanto non richiede nessun investimento in tecnologia, i server sono offerti con un noleggio mirato, compreso di manutenzione tecnica, installazione automatica di nuovi servizi e nuove release del sistema, gestione del back-up dei dati e del disaster recovery, svolti dal personale del centro servizi di eFM PS, una soluzione validata ed apprezzata anche da Banca d'Italia.

Inoltre con l'identica parametrizzazione gestionale, stabilita a monte dalla SGR, non avviene nessun macchinoso scarico dati via flusso, ma permette una visione in tempo reale della situazione da parte della società, con dati sempre disponibili, aggiornati e con la funzione di "accesso controllato", la visualizzazione dei dati è possibile da fuori sede e da ogni postazione.

Nel prossimo paragrafo si mostreranno le opzioni sviluppate in eFM, per andare incontro alle esigenze di personalizzazione suggerite, dal responsabile Controllo Gestione di Polis Fondi in sede di analisi.

8.5 - L'implementazione di specifiche condivise del "cliente"

Si presenta ora, la soluzione realizzata per l'implementazione delle funzioni del sistema EsseRE®, dedicata a sopperire alla problematica di autorizzazione al pagamento delle fatture, emersa durante un colloquio con il dott. Bonafede, resp. pianificazione e controllo gestione, presso Polis Fondi SGR; attraverso la modifica dei processi interni del sistema informativo, si attiveranno le funzioni che risultano mancanti nel sistema attualmente utilizzato, e verranno riportate le schermate prodotte durante le fasi di test delle funzioni stesse, effettuate presso eFM.

Autorizzazione pagamenti

La funzione consente di visualizzare le fatture passive, i proforma, le note di credito in entrata slegate da fattura e di autorizzarne il pagamento. Dopo aver attivato la ricerca il sistema visualizza l'elenco di tutte le fatture passive del fondo selezionato presenti in banca dati (Autorizzate e Non autorizzate).

L'autorizzazione al pagamento avviene in maniera molto semplice, tramite la selezione del movimento contabile in questione, apponendo il relativo flag "Selezione" e all'attivazione del tasto "Salva", il sistema effettua l'autorizzazione del pagamento del movimento contabile selezionato e modifica lo stato del movimento da "non Autorizzato" ad "autorizzato" aggiornando anche i campi "autorizzato da" e "data autorizzazione".

Il sistema, per come è stato implementato in questo caso permette di modificare lo stato da "Autorizzato" a "Non autorizzato" per i soli movimenti autorizzati ma non pagati.

Selezione	Autorizzato	Numero documento	Tipo documento	Numero fattura fornitore	Data	Data scadenza	Importo netto	Importo IVA	Importo lordo P.c.
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	1	FATTURA FORNIT	9	21/07/2008	31/08/2008	4.312,69	862,54	5.175,23 LJC
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	6	FATTURA FORNIT	890703	09/10/2008	09/11/2008	1.500,00	300,00	1.800,00 MC
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	5	FATTURA FORNIT	3081818463	22/10/2008	21/11/2008	80,00	16,00	96,00 KC
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	7	FATTURA FORNIT	139H	22/10/2008	25/11/2008	35,30	6,87	40,00 CA
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	4	FATTURA FORNIT	5907	30/10/2008	29/11/2008	175,00	36,00	210,00 EV
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	2	FATTURA FORNIT	1108	31/10/2008	30/11/2008	800,00	120,00	720,00 BC
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	8	FATTURA FORNIT	1684	31/10/2008	30/11/2008	818,04	163,61	981,65 AT
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	3	FATTURA FORNIT	52004060713034	06/11/2008	25/11/2008	25,69	2,67	29,36 EN
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	10	FATTURA FORNIT	23	27/01/2009	04/03/2009	24,00	6,00	30,00 G :
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	1	FATTURA FORNIT	25	30/01/2009	29/02/2009	429,17	85,63	513,80 CE
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	3	FATTURA FORNIT	29017404	04/02/2009	04/03/2009	294,58	33,25	327,84 ES
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	14	FATTURA FORNIT	29017907	04/02/2009	12/03/2009	347,56	36,62	383,17 ES
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	203	FATTURA FORNIT	200181711	09/02/2009	14/07/2009	1.666,90	331,39	1.998,32 EN
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	12	FATTURA FORNIT	36277	19/02/2009	12/03/2009	7.847,46	794,76	8.632,18 AC
<input type="checkbox"/>	Non autorizzato	13	FATTURA FORNIT	33290	19/02/2009	12/03/2009	8,22	0,82	9,04 AC

Fig. 10 - Schermata EsseRE - Property fornitori/Gestione/Pagamenti/Elenco fatture passive

Pagamenti

La funzione si attiva dal menù del sistema, Property fornitori/Gestione/Pagamenti, e consente di effettuare il pagamento dei movimenti contabili precedentemente autorizzati nella maschera “Autorizzazione pagamenti”, e se è stato definito il periodo contabile nella maschera della “proprietà”, arrivati alla scheda “fatturazione”, il sistema verifica che la data di pagamento e la data valuta siano compresa nel periodo contabile aperto altrimenti emette un messaggio di blocco della procedura.

Dopo aver indicato il “tipo modalità documento”, il conto corrente del beneficiario, l’eventuale “descrizione” e le date di pagamento e di valuta, attivando il tasto “elabora” il sistema visualizza il risultato della ricerca in due elenchi: “Riepilogo per fornitore” e “Fatture da pagare”.

Verranno visualizzate tutte le fatture fornitore autorizzate che, oltre ai criteri di ricerca specificati, abbiano data di emissione che rientri nell'anno indicato nel campo "Numero/Anno da pagare dal", che il sistema pone per default uguale all'anno in corso; se non si seleziona il filtro di ricerca per fornitore il sistema visualizza i movimenti contabili di tutti i fornitori appartenenti alla proprietà selezionata rispondenti ai criteri di selezione obbligatori, la procedura consente infatti di effettuare il pagamento di Movimenti Contabili di più fornitori contemporaneamente.

Nella maschera "gestione pagamenti" qualora venga selezionato come "tipo modalità documento" la voce "bonifico" il sistema distingue tra pagamenti relativi a fatture legate a contratto di fornitura e non, secondo i seguenti casi:

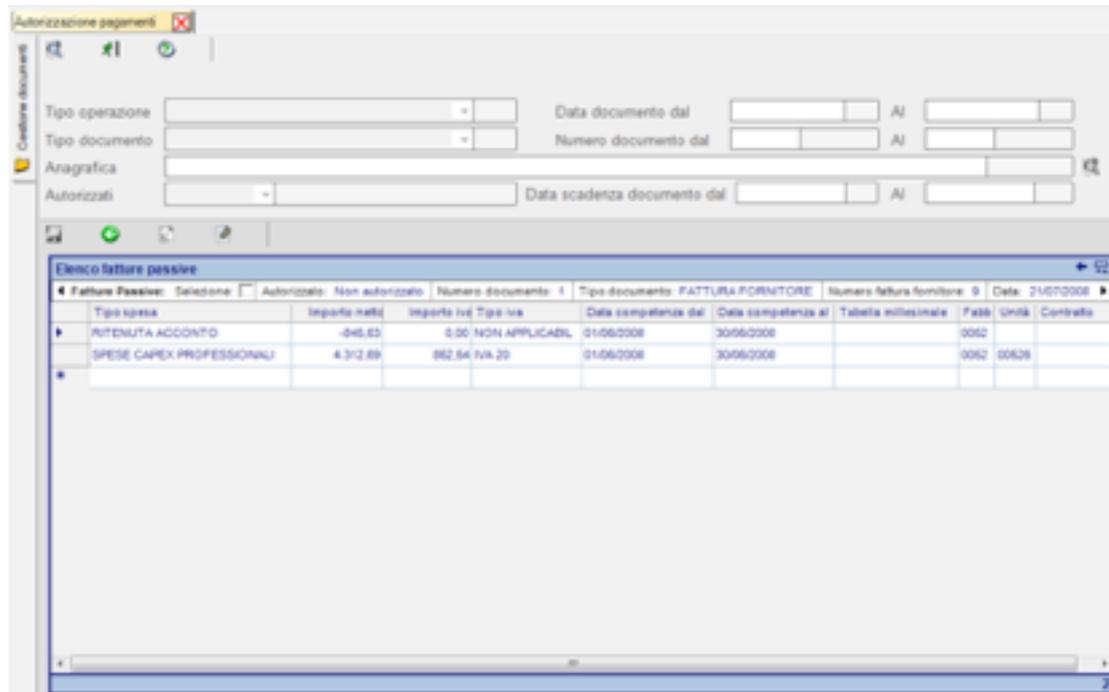


Fig. 11 -Schermata EsseRE - Property fornitori/Gestione/Pagamenti/Dettaglio fattura

- I. le fatture legate ad un contratto di fornitura, nel caso in cui facciano riferimento a diversi contratti relativi ad una stessa anagrafica, vengono considerati i conti correnti indicati in ciascun contratto e deve essere applicata per ogni diversa anagrafica presente.
- II. le fatture non legate a contratto, nel caso in cui il pagamento faccia riferimento a una o più fatture, anche per fornitori diversi, viene selezionato, per ciascun fornitore, il primo conto corrente in ordine crescente secondo il campo "Codice".

Il sistema, inoltre verifica che i conti correnti presenti nella lista dei pagamenti, sia al momento dell'elaborazione che al momento del salvataggio, siano stati valorizzati con l'importo da pagare e siano presenti

The screenshot shows the 'Autorizzazione pagamenti' window. The form contains the following data:

- Tipo operazione: FLUSSO DI CASSA
- Tipo modalità documento: BONIFICO
- Data inserimento: 19/03/2014
- Conto corrente: CASSA - CND - ABI:0000 - CAB:0000 - N°BI
- Descrizione: PAGAMENTO FATTURA NR.9
- Tipo documento: PAGAMENTO
- Data pagamento: 21/01/2014
- Data valuta: 23/01/2014
- Importo da pagare: 4.329,60
- Numero/anno da pagare: 2008 / 2014

Below the form, there are two tables:

Riepilogo per fornitore

Fornitore	Importo totale da pagare	Importo in pagamento	Tipo soggetto
LIGABUE	4.329,60	4.329,60	Fornitore

Fatture da pagare

Importo da pagare	Importo compensabile	Importo netto	Importo iva	Fornitore	Numero doc	Tipo	Codice iva	Data documento
5.175,23	5.175,23	4.312,69	862,54	LIGABUE	1	SPESE CAP	Iva 20	21/07/2008
-845,63	-845,63	-845,63	0,00	LIGABUE	1	RITENUTA A	NON APPLICABI	21/07/2008

Fig. 12 - Schermata EsseRE - Property fornitori/Gestione/Pagamenti/Autorizzazione al pagamento

tutti i campi necessari per la creazione del codice IBAN. Nel caso in cui anche uno solo dei campi indicati non sia valorizzato, apparirà un messaggio bloccante che avvisa della mancanza dei dati specificando il conto corrente e il dato mancante.

Dopo aver salvato, il sistema attiva i tasti “emissione bonifico” con il quale viene predisposta l’emissione del bonifico in formato .TXT da inoltrare all’istituto di credito e il tasto “visualizza” con il quale può essere visualizzato il modello a video. Se si procede al pagamento di una fattura con ritenuta d’acconto, il sistema presenterà per la stessa due righe: una relativa all’importo fattura comprensivo dell’IVA ed una negativa, relativa alla ritenuta d’acconto con codice IVA: “Non Applicabile”.

Abbiamo visto quindi come il sistema Essere® sia un elemento maggiormente flessibile all’interno del sistema informativo, l’integrando al meglio la necessità, del personale utente all’interno del management aziendale, in modo puntuale e mirato.

9. UNA SOLUZIONE INNOVATIVA

Come già richiamato nel Capitolo 5 dedicato ai sistemi informativi, la soluzione innovativa nel real estate è di creare uno strumento unico in grado di superare la dicotomia intrinseca ed atavica tra i processi e le viste del mondo gestionale da una parte e quello del mondo contabile dall'altro.

Questi due mondi, come illustrato precedentemente, trovano oggi spesso "best practice" (si chiamino REF Building®, Esse-RE®, Archimede® o altro) che usano logiche e motori diversi e richiedono poi un allineamento forzoso e molto attento tra ambienti che viene fatto con modalità "esterne" alle logiche dei due mondi. Gli allineamenti, come visto, sono effettuati con tipici passaggi di dati (flussi) su procedure realizzate ad hoc (quel che in gergo si chiamano "interfacce") che hanno tutti i limiti di questo modo di operare che genera inefficienze e possibilità di errore.

Le cause principali risiedono:

- I. nella interpretazione di dati tra sistemi funzionalmente diversi;
- II. nella presenza di archivi con le medesime finalità su due applicativi distinti, che si vanno però a sovrapporre (si pensi semplicemente alla duplicazione delle anagrafiche clienti/fornitori);
- III. nella limitazione delle informazioni che possono essere passate tramite un flusso;
- IV. nella necessità di andare a modificare la struttura del flusso ogni volta che si interviene con una modifica significativa sugli applicativi (a monte o a valle) o si richiede il trasferimento di informazioni aggiuntive.

Il motore invece che è deve essere alla base del nuovo sistema deve potersi muovere su una banca dati unica e quindi, per sua intrinseca natura, generare efficienza semplificando il processo, secondo una filosofia "ERP".

In un ambiente unico deve essere possibile governare con estrema facilità tutti i processi operativi immobiliari (Asset, Property, Facility e Development) e i loro riflessi contabili evitando:

- I. duplicazioni di dati e di archivi;
- II. fonti di informazioni difformi;
- III. condivisione delle informazioni in tempo reale tra area gestionale e area contabile;
- IV. complicanze operative per il personale;
- V. rischi di errori;

Il vantaggio di avere un archivio unico è particolarmente sentito nell'ambito del ciclo passivo in quanto consente di avere una visione unitaria del processo legato alla procedura di acquisto, partendo dalla RdA per passare all'ordine ai fornitori, ai SAL delle attività svolte, alle fatture passive collegate agli ordini ed ai rispettivi pagamenti (previsionali ed effettivi).

10. CONCLUSIONI

Negli ultimi anni le tecnologie dell'informazione e della comunicazione quali computer, palmari e smartphone sono diventate una parte integrante della nostra vita quotidiana, l'influenza di queste tecnologie, tuttavia, è destinata ad aumentare ancora nei prossimi anni.

I professionisti, dunque, che riusciranno a combinare una buona conoscenza informatica classica a quella delle moderne tecnologie di comunicazione godranno delle migliori opportunità sul mercato del lavoro. Quante volte, però, nonostante la nostra si possa tranquillamente definire come l'epoca della comunicazione informatizzata, si trovano intere aree aziendali nelle quali le persone si rifiutano di imparare ad usare adeguatamente i mezzi informatici a disposizione.

Determinare “cosa” debba essere comunicato, “quando” debba essere comunicato e “come”; è un'operazione molto delicata all'interno di qualsiasi società, spesso purtroppo, soggetta alle decisioni di persone che non hanno la cultura della comunicazione e dell'informazione condivisa e hanno delle lacune, dal punto di vista della conoscenza degli strumenti gestionali informatici. La mancanza di queste competenze può provocare diversi scompensi all'interno di una società, lo strumento informatico infatti è diventato lo strumento fondamentale in ogni società, e la capacità di comprendere le sue potenzialità anche senza saperlo utilizzare operativamente è un requisito imprescindibile, in un'ottica di management moderno, tutte le competenze sono connesse e intrecciate tra loro in maniera inseparabile.

Nel caso preso in esame, nell'SGR Polis Fondi Immobiliari, è stata rilevata una certa complessità nell'organizzazione del flusso informativo interno ed esterno, come è stato presentato, infatti, anche se sono stati

apportati alcuni rimedi per quanto riguarda il controllo dell'informazione attraverso la "fattura unificata", l'integrazione del sistema informativo con l'organigramma aziendale e con le funzionalità necessarie alla gestione può invece sicuramente essere migliorata, semplificando il compito anche per i partner esterni alla società.

Emergono quindi gli ampi margini di miglioramento che si possono ottenere nel caso specifico, con una maggiore attenzione nella gestione dei dati e delle informazioni attraverso l'applicazione di un sistema informativo maggiormente integrato, sia con l'organigramma aziendale, sia con gli attori esterni, ponendo obiettivi elevati per gli attori di Polis Fondi SGR, coinvolti nel miglioramento del flusso informativo aziendale. Avere a disposizione un sistema informativo, con una maggior propensione all'integrazione con le procedure aziendali, che sa rendere al meglio sui diversi livelli aziendali, è una risorsa da tenere sempre in considerazione, da sviluppare e integrare costantemente per con le funzioni aziendali.

Questo elaborato quindi non si propone di essere un confronto tra due sistemi informativi, ma un'analisi del mercato delle SGR in Italia e delle politiche aziendali implementate in un caso reale del settore della gestione immobiliare. Attraverso la scelta di perseguire l'armonizzazione dei flussi informativi interni, con l'utilizzo di un sistema diverso da quello utilizzato attualmente; l'elaborato può diventare un'analisi sulla quale Polis Fondi SGR può tarare gli obiettivi di miglioramento delle performance del sistema informativo aziendale o ricavare un modello di gestione interno più funzionale, che può essere la base per un'effettivo prosieguo del progetto di efficientamento del sistema delle informazioni, sia interne che esterne.

11. BIBLIOGRAFIA

- I. Bisogni G.B., *I modelli organizzativi della SGR nella prestazione del servizio di gestione collettiva*, in *Le Società*, n. 10/1998.
- II. Banca d'Italia; *L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario*; 2012.
- III. Camera dei Deputati, *Indagine conoscitiva sull'attuazione del Testo Unico della finanza*, Roma, 2002
- IV. Morena M.; *Finanza e Costruzioni, il nuovo mercato immobiliare*; Aracne; 2007
- V. Paglia F.; *Asset e Property management*; Esselibri; 2007.
- VI. Talamo C.; *L'organizzazione delle informazioni nei servizi di gestione immobiliare*, Maggioli; 2011.
- VII. Talamo C.; *Sistemi informativi per i servizi di FM, il ruolo dell'anagrafe immobiliare*;
- VIII. Tronconi O., Ciaramella A., Pisani B.; *La gestione di edifici e di patrimoni immobiliari*; Il sole 24 Ore, 2007.
- IX. Assogestioni, *Rapporto semestrale del mercato italiano dei fondi immobiliari*; Settembre 2013.
- X. Rosetti C., del Soldà M.; *Fondi immobiliari e Private Equity*; 2010

Principali siti web consultati

Assogestioni (<http://www.assogestioni.it>)
Assoimmobiliare (<http://www.assoimmobiliare.it>)
Banca d'Italia (<http://www.bancaditalia.it>)
CONSOB (<http://www.consob.it>)
eFM Property Solution (<http://www.efmnet.it>)
IdeaRE (<http://www.idearespa.com>)
Il Sole 24 Ore (<http://www.ilsole24ore.com>)
Performance Trading (<http://www.performancetrading.it>)
Polis Fondi Immobiliari (<http://www.polisfondi.it>)
Unione Fiduciaria (<http://ufsoftware.it/en/home>)

Riferimenti normativi

- I. Legge n. 86 del 25/01/1994
- II. Legge n. 410 del 23/11/2001
- III. Decreto del Ministro del Tesoro n. 228 del 24/11/2003
- IV. D.L. n. 269 del 30/09/2003 convertito in legge n. 326 del 24/11/2003
- V. Legge n. 350 del 24/12/2003
- VI. Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 47 del 31/01/2003
- VII. Provvedimento della Banca d'Italia del 14/04/2005.
- VIII. Delibera Consob n. 14990 del 14/04/2005
- IX. Regolamento dei mercati organizzati di Borsa Italiana S.p.A. del 06/09/2001
- X. UNI 10951:2001. Sistemi informativi per la gestione delle manutenzioni dei patrimoni immobiliari - Linee guida.

12. ALLEGATI

INDICE DEGLI ALLEGATI:

1. <i>Analisi completa prodotti di Polis Fondi SGR</i>	93
2. <i>Analisi completa dei moduli di Ref-Building®</i>	103
3. <i>Analisi completa dei moduli di EsseRE®</i>	117

1 - Analisi completa prodotti di Polis Fondi SGR

Fondo: "Asset Bancari I"

La valorizzazione del fondo verrà perseguita, sia attraverso la compravendita dei cespiti nello stato di fatto in cui si trovano, sia operando azioni di riqualificazione/valorizzazione che abbiano come obiettivo quello di posizionare l'asset sul mercato in una condizione di migliore appetibilità rispetto al contesto in cui si trovava.

Le attività di organizzazione, implementazione e gestione di questa tipologia di fondo di investimento immobiliare ha avuto inizio piuttosto recentemente, infatti il prodotto "Asset Bancari" è stato lanciato nel giugno e "Asset Bancari II" a dicembre del 2012.

Fondo: "Asset Bancari II"

Gestore	Polis Fondi SGRpA
Destinatari	Investitori qualificati
Valore Immobiliare	€ 11.080.000,00
Durata	10 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Gestore	Polis Fondi SGRpA
Strategia di Asset allocation	Ristrutturazione/trading/sviluppo
Destinazione	Mista
Leverage	Target 60%
Data di inizio operatività	28 dicembre 2012
Tasso interno di rendimento obbiettivo del Fondo	Pari all'inflazione + 3%
Regime di distribuzione proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni
Banca depositaria	Banca Popolare di Sondrio

Tab. 4 - Riassunto caratteristiche fondo: Asset Bancari II

Fondo: “Star I”

Star I è un Fondo immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati lanciato nel 2012, l’obiettivo del fondo è l’investimento in beni immobili, terreni, senza particolari vincoli quanto alla destinazione d’uso, localizzati prevalentemente in Italia, al fine di provvedere alla realizzazione, gestione e successiva dismissione di parchi e/o impianti fotovoltaici, nonché di altre infrastrutture nel settore delle energie rinnovabili e sostenibili. Lo scopo del Fondo consiste nell’investimento e nella gestione del patrimonio raccolto, al fine di realizzare a medio-lungo termine una rivalutazione del valore dei beni oggetto di investimento e massimizzare il risultato netto finale da ripartire, a seguito dello smobilizzo, tra i partecipanti.

Dopo il primo anno di attività le operazioni si sono concentrate sull’acquisizione della società detentrici dei permessi, relative ad un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaico con potenza autorizzata e installata di quasi 5 MWp, il quale beneficia della tariffa incentivante del IV conto Energia approvato dal Consiglio dei Ministri per gli impianti concessi entro il 31 dicembre 2011. Nel corso dell’esercizio appena trascorso, la società ha fatto registrare ricavi per la cessione dell’energia elettrica prodotta nel corso del 2012 dall’impianto fotovoltaico per un importo vicino ai 500.000 €, mentre i contributi incentivanti di competenza dell’esercizio (pari a 0,181€ per ogni kWh) ammontano a Euro 1.343.927.

Alla chiusura dell’esercizio la quota risulta essere pari a 467.584,33 registrando un decremento pari al 6,48% rispetto al valore di sottoscrizione, la riduzione del valore della quota è determinata, in particolare, dalle spese di start-up del fondo, delle commissioni per l’intermediazione relative all’investimento effettuato nella società di produzione dell’energia, dagli oneri

fiscali sostenuti per il trasferimento della proprietà immobiliare e dalle spese di gestione del fondo.

Natura	Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso
Gestore	Polis Fondi SGRpA
Destinatari	Investitori qualificati
Durata	20 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Strategia di Asset allocation	Impianti fotovoltaici esclusivamente in esercizio prevalentemente a reddito
Leverage	Target 75%
Data di inizio operatività	06 agosto 2012
TIR obiettivo del Fondo	Pari al 8% annuo composto
Regime di distribuzione proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni
Banca depositaria	Banca Popolare di Vicenza
Patrimonio valutato da esperti Indipendenti (30 Giugno 2013)	260.750.000,00 Euro
Negoziazione	Borsa di Milano dal 19/04/01

Tab. 5 - Riassunto caratteristiche fondo: Star I

Fondo: “Polis Tre”

Il Fondo Polis Tre è un fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati. Ad oggi i Consorzi Agrari del Lombardo-Veneto, di Siena e Arezzo, di Padova e Venezia e della Maremma Toscana hanno fatto confluire nel Fondo diciannove immobili, nella maggior parte con una destinazione di tipo magazzino o deposito, costruiti tra il 1900 e il 1945, per una s.l.p totale di circa 34.000 mq. Questi immobili, non più strumentali per l'azienda, a prevalente destinazione produttivo artigianale a seguito dello sviluppo delle aree in cui sono situate non risultano più essere risorse fondamentali per l'attività dei consorzi ma potrebbero essere interesse di sviluppo, ristrutturazione e investimento immobiliare.

Natura	Fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato
Gestore	Polis Fondi SGR.p.A.
Destinatari	Investitori qualificati
Vslore Immobiliare	€ 3.376.000,00
Durata	8 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Strategia di Asset allocation	Sviluppo/ristrutturazioni/trading
Destinazione	Residenziale 65,8% Sviluppo 34,15%
Leverage	Target 70%
Data di inizio operatività	10 dicembre 2008
Tasso interno di rendimento obbiettivo del Fondo e IRR	Pari al 25% annuo composto
Banca depositaria	Banco Popolare

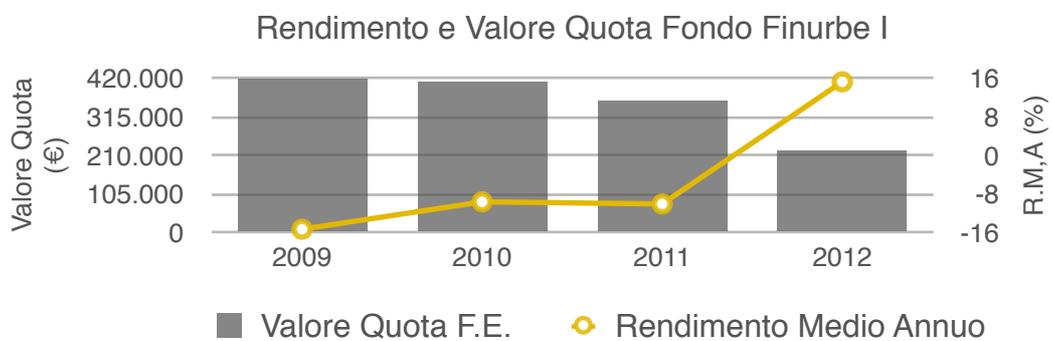
Tab. 6 - Riassunto caratteristiche fondo: Polis Tre

Fondo: “Finurbe”

Il Fondo Finurbe I è un fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati a raccolta e ad apporto con uno stile d’investimento “value added”. Lo scopo del Fondo consiste nella gestione professionale e valorizzazione del patrimonio al fine di accrescerne il valore iniziale e ripartire tra tutti i partecipanti il risultato netto derivante dal relativo smobilizzo.

Natura	Fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato
Gestore	Polis Fondi SGR.p.A.
Valore Immobili	€ 22.615.000,00
Destinatari	Investitori qualificati
Durata	10 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Strategia di Asset allocation	Sviluppo/trading/ristrutturazione
Destinazione	Mista
Leverage	Target 70%
Data di inizio operatività	23 dicembre 2010
Tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo e IRR	Pari al 15% annuo composto
Regime di distr. proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni

Tab. 7 - Riassunto caratteristiche fondo: Finurbe



Fondo: “REA”

Il Fondo REA è un fondo immobiliare chiuso speculativo riservato ad investitori qualificati con uno stile di investimento opportunistico caratterizzato dal fatto che tutti gli immobili appartenenti a questo asset si collocano a Milano.

Natura	Fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato
Gestore	Polis Fondi SGR.p.A.
Destinatari	Investitori qualificati
Valore immobili	€ 4.100.000,00
Valore della quota 31/12/2012	€ 182.603,832
Durata	7 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Strategia di Asset allocation	Sviluppo/trading/ristrutturazione
Destinazione	Residenziale 26,4 % Uffici 73,6 %
Leverage	Target 80%
Data di inizio operatività	20 dicembre 2007
Tasso interno di rendimento obbiettivo del Fondo e IRR	Pari al 10% annuo composto
Regime di distr. proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni
Banca depositaria	Iccrea Banca

Tab. 8 - Riassunto caratteristiche fondo: Rea

Fondi: “Il Vignola” e “Linkizo”

Questi sono entrambi fondi immobiliari speculativi di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati a raccolta e ad apporto con uno stile d’investimento “value added”. Lo scopo di questi fondi consiste nella gestione professionale e valorizzazione del patrimonio al fine di accrescerne il valore iniziale e ripartire tra tutti i partecipanti il risultato netto derivante dal relativo smobilizzo.

Il Vignola:

Gestore	Polis Fondi SGR.p.A.
Valore immobili	€ 36.170.000,00
Destinatari	Investitori qualificati
Durata	8 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Strategia di Asset allocation	Sviluppo/ristrutturazioni/trading
Destinazione	Sviluppo 76,95 % Residenziale 21,60% Commerciale 1,45%
Leverage	Target 70%
Data di inizio operatività	10 dicembre 2008
Tasso interno di rendimento obbiettivo del Fondo e IRR	Pari al 25% annuo composto
Regime di distr. proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni
Banca depositaria	Banco Popolare

Tab. 9 - Riassunto caratteristiche fondo: Il Vignola

Fondo Linkizo:

Natura	Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso
Gestore	Polis Fondi SGRpA
Destinatari	Investitori qualificati
Valore Immobili	€ 24.924,00
Durata	10 anni + periodo di grazia non superiore a 3 anni
Strategia di Asset allocation	Trading/sviluppo
Destinazione	Residenziale 2% Residenziale 16% Sviluppo 74% Turistico 1%
Leverage	Target 60%
Data di inizio operatività	14 dicembre 2012
Regime di distribuzione proventi	Facoltà di procedere a distribuzioni
Banca depositaria	Banca Rothschild

Tab. 10 - Riassunto caratteristiche fondo: Linkizo

Fondo “Soreo I”

Il Fondo Soreo I è un fondo immobiliare chiuso speculativo riservato ad investitori qualificati con uno stile di investimento “value added”.

Il prodotto è stato lanciato il 19 dicembre 2006 e rappresenta il primo veicolo presentato al mercato successivamente all’ingresso di Sopaf Group nel capitale di Polis Fondi. Il primo e i successivi closing sono stati sottoscritti da Sopaf Group attraverso apporti di assets immobiliari e versamenti di danaro.

L’obiettivo del fondo è quello di realizzare una crescita del valore capitale degli assets gestiti attraverso l’attività di sviluppo, ristrutturazione e trading del portafoglio immobiliare. Gli asset in capo al portafoglio sono per l’87% immobili, mentre il restante 13% sono partecipazioni in società immobiliari.

Natura	Fondo immobiliare chiuso riservato speculativo
Gestore	in liquidazione
Destinatari	Polis Fondi SGR.p.A.
Valore immobili 31/12/2012	€ 20.170.000,00
Valore della quota 31/12/2012	€ 1.358,41
Durata	Investitori qualificati
Strategia di Asset allocation	8 anni + 2 di periodo di grazia
Destinazione	Sviluppo/ristrutturazioni/trading
Leverage	Mista
Data di inizio operatività	Target 80%
Tasso interno di rendimento obbiettivo del Fondo e IRR	19 dicembre 2006
Regime di distr. proventi	Pari al 25% annuo composto

Tab. 11 - Riassunto caratteristiche fondo: Soreo I

2 - I Moduli di Ref-Building®



Consistenza

Il modulo “*Consistenza*” raccoglie l’insieme degli oggetti del patrimonio immobiliare in gestione e consente di registrare tutte le principali caratteristiche relative al censimento dei beni immobili; attraverso l’integrazione con il modulo facility rende possibile una capillare classificazione degli elementi strutturali, funzionali e tecnologici che lo compongono o che sono ad esso riferibili.

Gli oggetti del patrimonio immobiliare sono strutturati secondo livelli gerarchici principali che permettono un’articolata mappatura dei beni in funzione delle loro diverse tipologie gestendo le informazioni inventariali del bene, i diritti, la localizzazione sul territorio e quanto altro rappresenti un valore patrimoniale, correlando a ciascun oggetto attributi descrittivi e di

valore tali da individuarlo, gestirlo nel tempo, determinarne l'uso e la redditività.

Ref-building consente di gestire in modo diverso le varie tipologie di oggetti immobiliari componenti il patrimonio immobiliare suddividendole nel modo seguente:

- I. Aggregati
- II. Aggregati Amministrativi
- III. Beni edificati:
 - Edifici
 - Parti Comuni
 - Piani Edificio
 - Unità Gestionali / Unità Immobiliari
 - Ambienti / Spazi
 - Altri Oggetti Immobiliari
- IV. Beni non edificati:
 - Terreni
 - Porzioni

Una nota particolare va dedicata agli “Aggregati Amministrativi” ed agli “Altri Oggetti Immobiliari” che permettono l’aggregazione amministrativa dei beni rispondendo all’esigenza di aggregare oggetti immobiliari per fini puramente amministrativi, ad esempio per tenere memoria di tutti gli oggetti immobiliari acquistati con un unico atto, indipendentemente dalla “localizzazione” e dalla struttura tecnico/amministrativa del patrimonio stesso.

La tipologia “Altro Oggetto Immobiliare” permette, invece, di inquadrare in modo corretto oggetti immobiliari particolari, come ponti, attraversamenti, prefabbricati che si vogliono censire. Questa tipologia di

oggetto permette quindi di tenere “pulito” il proprio inventario patrimoniale ovviando alla usuale necessità di dover creare unità immobiliari fittizie.

Per ogni oggetto del patrimonio è possibile gestirne gli attributi dimensionali, valori e caratteristiche specifiche, quindi per alcune tipologie di dimensioni (mq, mc, vani, ecc.) Ref-Building permette la gestione di specifiche routine di calcolo, come la determinazione del canone di locazione e del valore dell'immobile.

Grazie all'integrazione con la cartografia digitale (Navteq), permette la georeferenziazione del bene sul territorio e la normalizzazione del relativo indirizzo secondo la forma "Nazione, Regione, Provincia, Comune, Descrizione, Civico, CAP".

Per ogni oggetto inoltre è previsto un “archivio documenti” grazie al quale è possibile caricare nel sistema file di diversa natura e formato, quali planimetrie, foto e documentazione varia.

2 - Catasto

Il sistema permette di registrare e storicizzare tutte le informazioni relative ai dati catastali legati all'immobile, rilevabili dai certificati catastali relativi alle proprietà immobiliari e di registrare le denunce di variazione catastale, compresi i processi di frazionamento ed accorpamento.

Consente, inoltre, la gestione dei vincoli amministrativi e urbanistici gravanti sull'immobile e di tutte le informazioni che definiscono la relativa posizione urbanistica, la sua regolarità edilizia e conformità urbanistica, nonché l'individuazione di eventuali capacità edificatorie residue. Dal punto di vista della gestione giuridica, in quanto gestisce i dati di conservatoria (dichiarazione, variazione, annotazione, trascrizione e registrazione), l'eventuale presenza di servitù attive e passive gravanti sull'immobile e la

definizione delle informazioni sugli atti di proprietà e sulle assicurazioni stipulate.

3 - Fiscalità

Il modulo fiscalità permette la gestione dell'ICI, con la possibilità di definirne lo stato dichiarativo, i parametri utili alla determinazione dell'importo ed i dati necessari alla predisposizione dei modelli di stampa (bollettini e dichiarazioni).

Il sistema è aggiornato automaticamente con le aliquote ICI principali e permette la creazione di bollettini di pagamento sia suddivisi in due rate che il bollettino per il pagamento in un'unica soluzione (proponendo l'acconto, il saldo e il totale) e ne consente la stampa mediante l'utilizzo di modelli preimpostati.

Gli ulteriori tributi che il sistema è in grado di gestire sono: Tarsu, Tia, Tosap ed insegne pubblicitarie, con tariffe diverse in funzione della tipologia di tributo, inoltre è possibile inserire coefficienti variabili in funzione della dimensione e localizzazione.

Il sistema raffronta le informazioni calcolate autonomamente dagli avvisi di pagamento provenienti dal comune, gestisce l'inserimento degli avvisi, le cartelle di pagamento e lo scadenziario delle rate; tramite avvisi via mail. registra i pagamenti effettuati e produce il tracciato per i pagamenti automatizzati.

4 - Gestione Documentale

L'applicazione consente una gestione avanzata della documentazione collegata al patrimonio immobiliare, infatti oltre a rendere possibile la registrazione e caricamento a sistema dei documenti digitali, consente la gestione dei documenti obbligatori e delle relative scadenze.

La gestione della documentazione immobiliare inizia dalle attività di parametrizzazione per rendere il supporto del software allineato alle esigenze informative del gestore. In tal modo gli utenti abilitati (di solito il profilo “amministratore”) hanno facoltà di definire i processi di gestione dei documenti (es. classe e tipologia di documento; Stati di un documento; utenti autorizzati alla tipologia di documento).

Configurato il sistema, è possibile associare le classi e le tipologie di documenti ai vari livelli di oggetti immobiliari ed impiantistici, a cui segue la registrazione dei documenti, attuata attraverso una procedura di “upload” semplice ed intuitiva eseguibile su tutti i formati file esistenti (documenti testuali, fogli di calcolo, immagini, planimetrie, pdf, ecc.).

5 - CAD

Le funzionalità destinate alla gestione delle planimetrie CAD sono attive grazie a CADlight, una particolare integrazione sviluppata in esclusiva.

Il tool integrato all'interno del sistema risulta essere quindi un potente strumento di visualizzazione e gestione delle planimetrie CAD, permettendo di visualizzare le planimetrie e gli asset direttamente tramite Ref-Building, anche da parte di operatori esterni agli uffici tecnici, grazie alla visualizzazione in tecnologia Silverlight.

L'integrazione è realizzata in maniera asincrona, fornendo un tool proprietario di supporto alle funzionalità di AutoCAD, il software permette di esportare informazioni strutturate dagli elaborati, secondo un tracciato che permette il riversamento delle stesse informazioni all'interno di Ref-Building, aggiornando i dati di inventario patrimoniale ed impiantistico.

Dal punto di vista funzionale, qualora un elemento gestito dal sistema sia associato ad un disegno, l'ambiente grafico apre direttamente il disegno ed evidenzia l'elemento, all'interno del disegno AutoCAD, poi possono

essere visualizzate informazioni provenienti dalla banca dati del gestionale, come lo stato manutentivo dell'elemento, la data relativa all'ultima manutenzione, il recapito telefonico del locatario, i diversi centri di costo, le occupazioni, ecc. E' possibile modificare i dati presenti in Ref-Building partendo da un disegno CAD, quindi il valore aggiunto dell'integrazione è dato dalla possibilità di popolare l'intera anagrafica tecnica, a valle dell'edificio, a partire dagli elaborati grafici; in particolare consente il caricamento delle informazioni inventariali e dimensionali, a partire da elaborati grafici in formato *dwg redatti secondo un tracciato definito.

6 - GIS (Asset)

Ref-Building è integrato con una suite GIS che permette di sovrapporre diverse fonti cartografiche e strati vettoriali, nello specifico è possibile analizzare i dati relativi al proprio patrimonio immobiliare attraverso immagini satellitari e/o ortofoto. L'utente ha, così, la facoltà di eseguire misurazioni di superfici, controllare abusivismi edilizi, modifiche del territorio dovute a fenomeni naturali o i rischi di crolli, attraverso tecnologie ad hoc.

La sovrapposizione della cartografia permette, inoltre, di integrare i dati relativi all'identificazione stradale dell'immobile (indirizzo) con i dati di carattere fotografico, riuscendo in tal modo ad individuare l'immobile sia partendo dall'indirizzo postale che dalla posizione identificata dalle coordinate geografiche.

7 - Locazioni Attive

Il modulo individua l'insieme degli oggetti, delle funzioni e dei processi che consentono la completa gestione dei rapporti di locazione attiva. La gestione del rapporto di locazione inizia con il processo di stipula,

tale processo consente di operare ogni attività relativa alla stipula di un contratto di locazione e di stampare la relativa documentazione.

Le attività del processo di stipula sono:

- I. definizione parametrica delle tipologie di rapporto di locazione al fine di consentire la gestione di ogni casistica contrattuale inerente al patrimonio immobiliare;
- II. gestione della consistenza contrattuale (entità patrimoniali oggetto del rapporto) anche secondo logiche di locazione parziale o multipla;
- III. gestione di tutte le tipologie di soggetti che intervengono nel rapporto contrattuale e delle caratteristiche degli stessi, con possibilità di definizione di percentuali di fatturazione diverse sui soggetti degli obblighi contrattuali o partecipazione differenziata agli stessi per tipologia di addebito (canoni, oneri, altri addebiti);
- IV. gestione dei canoni contrattuali e delle modalità di rivalutazione;
- V. gestione dei depositi cauzionali, delle fideiussioni e delle polizze assicurative;
- VI. stampa del rapporto di locazione.

8 - Locazioni Passive

Questo modulo contiene tutte le funzioni relative al patrimonio preso in locazione dal gestore, con informazioni in grado di monitorare gli oggetti immobiliari di proprietà di terzi ed i relativi rapporti contrattuali.

La struttura ed il dettaglio della banca dati consentono di ricostruire la situazione amministrativa ed il relativo quadro contabile, fornendo un completo set informativo in grado di controllare tutta la gestione delle locazioni passive.

I processi principali gestiti sono i seguenti:

- I. Gestione dei contratti di locazione passiva e delle relative anagrafiche registrando, tutti i dati sul proprietario, sull'intestatario/locatore e sull'eventuale Beneficiario. Il set informativo è completato dai dati di consistenza contrattuale quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le date di riferimento, la tipologia contrattuale, la definizione dei canoni, il relativo regime IVA applicato, la modalità di pagamento e quanto altro integri la gestione informativa dei contratti.
- II. Gestione amministrativa dei rapporti di locazione passiva attraverso tre processi principali: l'adeguamento ISTAT, i depositi cauzionali ed i rinnovi fiscali. Per quanto concerne l'adeguamento ISTAT, il sistema consente la simulazione del processo, ai fini di una verifica preliminare. I depositi cauzionali possono essere fruttiferi ed infruttiferi e nel primo caso l'applicazione esegue il relativo calcolo degli interessi maturati. Per la gestione dell'imposta di registro, il programma invece, consente l'organizzazione di uno scadenziario per il rinnovo annuale e segue il processo di simulazione degli importi da pagare, per la finale definizione.
- III. Gestione contabile attraverso la gestione delle locazioni passive con funzionalità di elaborazione fatture/bollette, contabilizzazione delle stesse e relativo pagamento.

9 - Incassi

Il modulo "Incassi" di Ref-Building contiene tutte le funzioni relative agli aspetti finanziari (cassa e banca) della gestione attiva di un patrimonio immobiliare, la struttura ed il dettaglio della banca dati consentono di ricostruire la situazione contabile delle movimentazioni gestite per eventuali interfacciamenti con software amministrativi esterni.

Ref-Building offre la possibilità di scegliere tra due metodologie di registrazione alternative: incassi manuali ed incassi automatici nel quale sono implementati gli standard ABI, (MAV, RID, RIBA) e gli standard postali (Bancoposta-Postel). A seguito della registrazione dell'incasso è possibile attivare il processo di attribuzione dello stesso alle singole partite contabili, tenendo conto del periodo e del pieno rispetto dei principi contabili.

In questo contesto appositi prospetti ed analisi di quadratura supportano la ricostruzione contabile del movimento e attraverso opportuni report, esegue la quadratura dell'incassato per conto corrente e per data.

10 - Gestione Crediti

Ref-Building consente di gestire le attività relative all'insoluto ed agli eventuali contenziosi, attraverso alcune funzionalità di monitoraggio e controllo delle posizioni critiche.

L'analisi dei ritardati pagamenti esamina tutti gli incassi pervenuti con data di pagamento o data di valuta posteriore rispetto a quella di scadenza della fattura/avviso di riferimento, quindi è possibile analizzare ed addebitare per ogni anagrafica, la somma degli interessi di ritardato pagamento di competenza, con il tasso di interesse di riferimento per il periodo.

L'applicazione, infine, mette a disposizione funzionalità per la gestione della pratica legale, con mappatura e monitoraggio dei legali, dei vari step con cui l'azione si espleta, di tutte le scadenze legate a tali azioni.

11 - Servizi al Fabbricato

La gestione dei servizi al fabbricato in Ref-Building esegue la ripartizione delle spese sulla base dei documenti di costo registrati a sistema e per ognuno è possibile registrare tutte le informazioni propriamente contabili (fornitore, data, netto, IVA, aliquote applicate, ecc.) e le informazioni

che ne permettono la ripetibilità ai locatari/proprietà (tabelle millesimali, criteri di addebitabilità, ecc.).

La gestione della ripartizione delle spese permette di definire, per ogni singolo oggetto immobiliare, dall'aggregato all'unità immobiliare tramite le tabelle millesimali, e per tipologia di costo, il preventivo, alimentato dai budget, ed il consuntivo alimentato automaticamente dal processo di registrazione dei documenti di costo.

12 - Condomini

Ref-Building esegue una gestione completa dell'anagrafica condominiale, registrando le informazioni riguardanti gli immobili e/o unità in condominio in aggiunta ai dati degli "Amministratori condomini" per l'invio delle fatture e dei report riepilogativi dei consumi e delle spese. La gestione anagrafica è completata con la definizione a sistema di tutte quelle informazioni essenziali quali la data di inizio e di fine gestione, la competenza, la classificazione per modalità di pagamento, per tipologia di gestione.

La gestione contabile dei condomini consiste nella gestione degli scadenziari e dei relativi addebiti delle rate condominiali, in tal modo si supportano le attività di riferimento attraverso:

- Gestione degli addebiti e delle rate condominiali;
- Registrazione automatica addebiti;
- Registrazione fatture da condominio;
- Pagamento addebiti/fatture;
- Rendicontazione;
- Estrazione informazioni per contabilità.

13 - Foresterie

Il modulo “Foresterie” contiene tutte le funzioni relative all'utilizzo di cespiti per uso foresterie, i processi supportano l'utilizzo di immobili da parte dei dipendenti del gestore a fini aziendali (sezioni distaccate, trasferimenti, ecc.), e consente la gestione su unità immobiliari di proprietà o prese in locazione dalla gestione.

14 - Acquisti

La gestione degli acquisti in Ref-Building parte dalla definizione del budget, per passare al contratto di servizio, all'ordine di lavoro ed alla gestione dei costi.

Tramite il processo di “gestione budget” viene inserito il budget riferito ad una tipologia di spesa, per un determinato periodo e su uno specifico oggetto immobiliare; con il processo di gestione dei contratti, Ref-Building gestisce le diverse tipologie di contratti di fornitura (contratto aperto di servizi, a canone, di utenza, una tantum, contratto a S.A.L.) e per ogni contratto di fornitura sono individuati gli oggetti immobiliari inerenti.

In seguito un ordinativo di fornitura può fare riferimento sia ad un contratto già stipulato con un fornitore, che ad una entità organizzativa interna all'azienda consentendo la registrazione dei documenti di costo pervenuti e verificare, all'atto della registrazione del documento di costo, se l'ordine a cui questo si riferisce è stato chiuso dal fornitore e validato dal committente.

Per la gestione pagamenti: è possibile individuare tutti i documenti di costo in scadenza per i quali non è ancora stato effettuato il pagamento, per tali documenti è possibile definire la somma che si desidera mettere in pagamento e predisporre il pagamento per i documenti selezionati.

15 - Manutenzione Programmata

La manutenzione programmata in Ref-Building permette di gestire la pianificazione degli interventi in relazione al patrimonio edile ed impiantistico, in questo ambito il modulo in esame gestisce logiche di pianificazione diverse ed alternative.

Il modulo in questione ha una architettura flessibile, giungendo alla finale elaborazione del programma di manutenzione grazie ad una definizione parametrica e graduale di tutti i dati necessari. Si determina in primo luogo il catalogo dei servizi manutentivi, organizzato in schede ed attività. Segue la definizione degli oggetti destinatari degli interventi, a livello impiantistico e tecnologico ed a livello edile ed architettonico.

La propedeutica gestione delle risorse umane e materiali consente la finale elaborazione del piano di manutenzione, e la procedura prevede una fase di simulazione, in cui eseguire l'analisi dei risultati e gli eventuali aggiustamenti, e la validazione dei record di programmazione.

Lo status definitivo del programma di manutenzione genera automaticamente: l'insieme degli ordinativi di lavoro associati e in tale contesto Ref-Building supporta l'intero processo di evasione ed esecuzione degli ordini.

15 - Manutenzione su Guasto

In Ref-Building la manutenzione su guasto consente di attivare diversi processi gestionali, che possono coinvolgere direttamente anche i locatari o gli utilizzatori degli immobili gestiti.

I processi previsti dal sistema sono: la gestione della segnalazione e la registrazione della richiesta, la gestione dell'iter inerente gli interventi, la verifica della richiesta, il sopralluogo, la preventivazione, la gestione del pronto intervento, la gestione dei materiali e della manodopera associati

all'intervento e la consuntivazione ed entrata merci. Gli attori coinvolti possono accedere direttamente all'applicativo attraverso interfacce pubbliche ed essere avvisati della modifica di status della segnalazione effettuata tramite SMS.

La gestione dei livelli di urgenza associati alle varie richieste di intervento, in virtù dell'impianto/componente edilizio da mantenere e/o della loro ubicazione e dei relativi work-low, prevede, la definizione ed il monitoraggio degli ordini di lavoro scaturiti dalla richiesta di intervento con la validazione ed assegnazione dell'ordine, la consuntivazione ed entrata merci, la localizzazione grafica dell'intervento e la gestione dei dati e delle informazioni di ritorno.

16 - Modulo Progetti

In questo modulo, il sistema, supporta la gestione di progetti complessi (es. nuove costruzioni, riqualificazione edile, installazione impianti, grande manutenzione, ecc. In questo contesto il modulo applicativo consente la gestione delle informazioni tecniche, legate al controllo dei singoli interventi, e di quelle amministrative, legate al budget allocato ed ai costi operativi dei lavori.

L'applicazione gestisce la pianificazione delle commesse ed il relativo controllo, attraverso gantt e work flow tecnici di esecuzione delle opere, che sono liberamente parametrizzabili dalla gestione, supportando l'analitico monitoraggio degli stati di avanzamento e dei rapporti con i fornitori esterni.

17 - Voice Portal

Ref-Building è integrato con la piattaforma vocale "Voxnauta" di Loquendo S.p.A, società leader nel mercato internazionale delle tecnologie e soluzioni vocali. Tale integrazione permette, attraverso normale telefono fisso

o mobile, di interagire con il sistema gestionale. La piattaforma vocale, accessibile attraverso diversi codici di sicurezza, permette di interagire direttamente con la parte gestionale per conoscere in tempo reale il saldo contabile, le ultime fatture pagate, le fatture inevase ed interagire con il sistema.

Con lo stesso procedimento, permette ad esempio, di eseguire segnalazioni di guasto attraverso un processo wizard che guida l'utente nella composizione della richiesta. A chiusura della telefonata vengono archiviati i dati e i messaggi vocali (file audio) che vengono contemporaneamente spediti via e-mail al Facility Manager.

18 - Vendite

Il modulo "Vendite" consente la pubblicazione su sito web delle unità in vendita, gestendo la relativa procedura di alienazione per soggetti privati e pubblici (aste).

Il sito web di riferimento viene alimentato automaticamente dei dati residenti nel sistema, erogando in tal modo informazioni su dati catastali, urbanistici, ubicativi, dimensionali ed economici.

Il modulo in questione permette la gestione della documentazione necessaria, (proposte di vendita, procedure di alienazione, offerte pervenute, visite, ecc.) e l'integrazione con la cartografia digitale, Nav-Tech, permette, l'erogazione di servizi di calcolo dei percorsi e gestione di punti di interesse nelle vicinanze del bene in vendita.

3 - I Moduli di Essere®



1 - Inventario

Il modulo Inventario costituisce il vero motore di Esse-RE®, ai dati delle unità gestionali presenti nell'Inventario attingono infatti tutti gli altri moduli del sistema, consentendo la gestione delle informazioni relative alle unità catastali e alle unità gestionali che costituiscono il patrimonio immobiliare del Cliente.

Le viste del “mondo catastale” e del “mondo gestionale” sono legate attraverso l'associazione di un identificativo catastale ad una o più unità

gestionali, con la possibilità di modificare la loro relazione nel tempo, procedere all'accorpamento o al frazionamento di un identificativo e con la relativa storicizzazione. A partire dalla fase di acquisizione sino a quella di dismissione dei singoli identificativi catastali, il sistema gestisce i dati relativi all'indirizzo del mappale e ai suoi attributi (categoria, classe, rendita, etc.), consentendo sempre la storicizzazione delle informazioni ai fini del corretto calcolo dell'IMU.

Dal punto di vista gestionale i dati della consistenza sono gestiti su quattro livelli: Complesso (facoltativo), Fabbricato (obbligatorio), Piano/Scala (facoltativo), e Unità (obbligatorio).

2 - Property Clienti

Il modulo permette la gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare e riguarda la gestione dei singoli contratti di locazione dalla stipula alla riconsegna.

Il sistema consente di registrare tutte informazioni sul contratto, oltre naturalmente ad archiviare una copia del testo originale nella parte documentale, automatizzando le operazioni periodiche e massive:

- la fatturazione (importi dovuti sia di natura ordinaria che straordinaria, ciascuno con la propria competenza e la relativa aliquota iva) con creazione automatica di fatture, avvisi di pagamento e file per l'invio alle banche dei flussi Mav e RID;
- i rinnovi fiscali (con produzione automatica del file Mod. F23 e per l'invio telematico);
- i rinnovi taciti e gli aggiornamenti Istat (con recupero automatico del conguaglio);
- la gestione delle disdette e dei depositi cauzionali;

La procedura dei rinnovi fiscali genera automaticamente gli addebiti da fatturare ai locatori, producendo le relative comunicazioni per i locatari con testi liberamente impostabili dall'utente.

3 - Gestione del credito

Il modulo supporta le attività legate alla gestione del contenzioso e al recupero del credito, investendo due piani differenti; da una parte consente il calcolo degli interessi di mora per il ritardato pagamento (o della mora maturata), secondo le modalità e le percentuali indicate nel contratto di locazione; dall'altro permette la produzione delle comunicazioni di sollecito e, ove ciò sia necessario, il conseguente avvio della pratica legale al superamento del numero limite di solleciti.

Poiché la gestione dei solleciti e l'applicazione degli interessi di mora sono aspetti che vanno gestiti con particolare riguardo in funzione dei rapporti con i soggetti interessati, il sistema "produce" automaticamente la segnalazione delle attività da svolgere (fase intermedia), mentre l'effettiva autorizzazione a procedere è data dall'utente mediante un "flag" di selezione, in particolare, il calcolo degli interessi, se autorizzato, produce una voce di addebito che viene inserita nella fattura al locatario alla prima emissione utile.

Esse-RE® consente anche la gestione dei piani di rientro, oltre al monitoraggio della profondità del credito, attraverso le funzioni di:

- "Ageing credito residuo" cioè il non pagato suddiviso per fasce di giorni di scaduto.

- “Ageing ritardati incassi” cioè tutto quello che è stato pagato con indicazione dei giorni di ritardo per far emergere le caratteristiche comportamentali dei singoli locatari.

4 - Property Fornitori

Il modulo consente la gestione dei fornitori e la registrazione dei contratti di fornitura secondo le due logiche principali: “a canone” che prevede un importo certo a data certa (per singola prestazione prevista), oppure “a utenza”, dove solo la data è certa mentre l’importo non è noto preventivamente in quanto generato dal consumo, in tal caso viene impostato il criterio di ripartizione percentuale dei costi delle utenze sulle tabelle millesimali.

Le fatture dei fornitori possono essere registrate agganciandole direttamente: ai contratti di fornitura o di utenza, ad una singola unità lodabile o ad una tabella millesimale; tale associazione sarà recuperata anche dalle funzioni del modulo degli Oneri Accessori per il corretto ribaltamento dei costi ai locatari secondo il criterio pre-impostato.

Le procedure per il pagamento delle fatture prevedono una fase preliminare di “autorizzazione al pagamento” ed una successiva che consente, ove necessario, la creazione di flussi per il pagamento massivo tramite ordini di bonifico automatici.

Analogamente a quanto avviene nel modulo Property Clienti, sono previste funzionalità che consentono di monitorare gli scadenziari delle fatture dei fornitori in forma sintetica e analitica mostrando il dettaglio delle singole voci di costo che compongono le fatture.

5 - Manutenzione su Guasto

Questo modulo permette di gestire il tipico processo degli “interventi a chiamata” secondo la logica dei ticket che vengono aperti da un segnalante (l'inquilino, una autorità esterna, un testimone dell'accaduto, ...)

L'iter, a secondo della entità del danno, può prevedere un numero di passi differente grazie ad un “workflow” liberamente parametrizzabile, gli step di base sono:

- apertura del ticket ad un Call Center o centro di raccolta;
- assegnazione ad un tecnico di competenza (es. building manager);
- può prevedere un sopralluogo on site;
- termina nella produzione di un ordine di lavoro.

La segnalazione può essere legata ad un complesso immobiliare, a un singolo fabbricato, ad una unità immobiliare singola o ad una unità tecnologica/ambientale (es. l'ascensore) o ad un singolo elemento costruttivo (es. fune dell'argano).

Nella fase della registrazione del costo a consuntivo, che può differire da quello a preventivo, il sistema mette a disposizione un insieme di criteri per l'eventuale recupero della spesa da parte dell'inquilino: l'imputazione diretta su una unità o la suddivisione secondo tabelle/criteri di ripartizione e nel caso sia stato registrato un contratto assicurativo, automaticamente il sistema produce la lettera da inoltrare alla assicurazione per il rimborso della spesa.

6 - Manutenzione Programmata

Il modulo è stato creato per consentire la gestione della manutenzione programmata secondo una logica tipicamente immobiliare, permette infatti all'utente di definire il livello di dettaglio del patrimonio oggetto di attività di facility, così da creare un corretto equilibrio tra la numerosità dei dati della consistenza tecnica da gestire/aggiornare, ed i vantaggi che si ottengono in termini di informazioni.

Il sistema permette di creare un piano di manutenzione preventiva con gli interventi che hanno, sia lo scopo di preservare la funzionalità di singoli beni, sia di rispettare la normativa in materia di impiantistica (ascensori, caldaie, impianti di spegnimento, ...).

Con procedure semplici e guidate, il sistema permette di impostare:

- oggetti da ispezionare (unità tecnologiche/ambientali ed elementi costruttivi);
- l'istante di inizio della procedura;
- le cadenze successive degli interventi (annuali, semestrali, mensili, ...);
- le attività da svolgere per i singoli oggetti per creare un piano di manutenzione programmata;

Opzionalmente si possono anche inserire il numero delle risorse necessarie, la durata della singola attività e la strumentazione necessaria così da avere una quadro statistico completo degli interventi per finalità di controllo. Le attività oggetto del piano sono trattate come ordini di lavoro automatici verso fornitori esterni, o come fogli di lavoro nel caso di squadre interne, per il monitoraggio degli interventi il sistema indica con una 'E' su sfondo verde se già eseguito, 'P' blu se da eseguire, 'S' su sfondo rosso se scaduto e ancora non eseguito, visualizzate sullo uno schema di sintesi l'intervento.

7 - Oneri Accessori

Questo modulo costituisce il raccordo tra il lato passivo e quello attivo della gestione in quanto permette di svolgere le attività legate al ribaltamento ai locatari dei costi sostenuti per le spese comuni.

In particolare, Esse-RE® consente di inserire i preventivi di spesa, con la possibilità di rivalutare un preventivo od un consuntivo già presente in banca dati, e di fatturarli ai locatari secondo la cadenza desiderata che non necessariamente è quella con cui sono fatturati i canoni.

A fine anno, la ripartizione di tutte le fatture inserite sulla singola unità o su una tabella millesimale consente di confrontare l'importo fatturato a preventivo con il consuntivo di spesa avendo la possibilità di generare in automatico gli importi a conguaglio.

Il sistema produce comunicazioni da inviare ai locatari che contengono i dettagli delle singole voci di costo che hanno determinato l'importo del conguaglio. In linea generale, è possibile ribaltare le spese in percentuali differenti dal 100% (es. 90% per le spese di portierato) e gestire periodi di rendicontazione che non coincidano con l'anno solare (es. spese di riscaldamento rendicontabili dal 15 ottobre 2009 al 15 aprile 2010).

Le tabelle millesimali sono dinamiche e possono essere storicizzate: questa caratteristica consente di gestire puntualmente il ribaltamento di costi su unità per le quali si siano verificati avvicendamenti di locatari, periodi di sfittanze e volture.

8 - IMU e Tasse

Questo modulo consente:

- I. La gestione di tutte le attività legate al calcolo e al pagamento dell'IMU, sia per il calcolo dell'importo dovuto come Acconto che come Saldo per ciascun anno, con la relativa stampa su bollettini di conto corrente, modulo F24 e F24 telematico.
- II. La funzione di dichiarazione Tarsu, per la quale all'acquisizione e alla dismissione degli identificativi catastali, nonché in alcune modifiche contrattuali.
- III. Le funzioni di dichiarazione e comunicazione Cosap differenziate per acquisizione di passi carrabili, subentro per oggetti diversi da passi carrabili e di cessazione.
- IV. Una reportistica per la determinazione del reddito del fabbricato utilizzando gli stessi dati della maschera dell'elenco dei dati catastali ma in cui sono presenti i campi utili per il calcolo del reddito di ciascun identificativo.

9 - Asset

Dopo aver organizzato gli immobili in portafogli (centri di ricavo e centri di costo), il modulo consente la definizione di un budget economico (costi e ricavi) e finanziario (entrate e uscite di cassa) finalizzato a elaborare una stima dei costi e dei ricavi previsti e a monitorarne l'andamento/scostamento dal pianificato in corso d'opera.

Un ulteriore strumento di supporto all'interno di questo modulo è il Tableau de Bord, che presenta un sistema di reporting parametrizzabile.

Tra i possibili grafici:

- cash flow netto per portafoglio;
- occupancy rate per portafoglio - cash flow netto per building;
- mq. totali gestiti per portafoglio - occupancy rate per building;
- redditività per portafoglio;

10 - Iniziative Immobiliari

Il modulo Iniziative Immobiliari permette la gestione operativa e il monitoraggio dei progetti e delle iniziative di sviluppo (nuove edificazioni o ristrutturazioni significative) che hanno un orizzonte temporale pluriennale.

Il sistema consente di:

- I. impostare la struttura della commessa secondo la gerarchia tipica dei progetti di sviluppo: iniziativa immobiliare, lotti edificatori, edifici, unità immobiliari;
- II. definire il budget iniziale dell'iniziativa, articolato nel tempo per voci di ricavo e di costo liberamente parametrizzabili, tale budget, oltre che storicizzabile in caso di variazioni, viene aggiornato automaticamente nel tempo una volta che parte l'attività operativa in base agli ordini emessi ai fornitori, ai SAL di lavorazione e alle relative fatturazioni;
- III. impostare i criteri ("driver") di ribaltamento dei costi dei livelli più alti dell'iniziativa sulle unità elementari (es. mq, mc, ecc...) e permettere, in base alla natura contabile dei costi (capex o no) di determinare il costo storico della singola unità;
- IV. registrare la valutazione degli esperti indipendenti.

Tutte queste informazioni, trasferite dal gestionale mediante una opportuna interfaccia da concordare con il gestore del sistema di contabilità

a valle, permettono a quest'ultimo di determinare una plusvalenza o minusvalenza all'interno del bilancio.

All'interno del modulo Iniziative Immobiliari è inserita anche la gestione dei contratti di finanziamento che, considerati i costi significativi per la realizzazione dell'iniziativa, è solitamente garantita da ipoteca su tutta l'area edificatoria e viene rilasciato dall'istituto erogante a stati di avanzamento. Il modulo permette di registrare:

- I. le informazioni principali sul finanziamento;
- II. la ricezione del finanziamento con l'imputazione agli elementi gestionali del sistema (iniziativa, lotti, fabbricati e driver di ribaltamento);
- III. i movimenti contabili legati al finanziamento: ricezione anche in più tranche; pagamento delle rate e spese varie; contabilizzazione dei costi; rimborso del finanziamento.

A lavori terminati, Esse-RE® permette di gestire anche il frazionamento del mutuo, mediante il quale si stabilisce la misura in cui il debito viene distribuito sulle varie unità.

11 - Vendite

Il modulo Vendite è temporalmente l'ultimo nato della suite e risulta perfettamente integrato con tutti gli altri moduli del sistema, in particolare con quello delle Iniziative Immobiliari di cui costituisce la continuità da un punto di vista logico di processo.

Terminata infatti la realizzazione dell'immobile, le unità, già presenti nel modulo Inventario con uno stato di inisponibilità, potranno risultare destinate alla vendita (Modulo Vendite) oppure destinate alla locazione (Modulo Property Clienti).

Il modulo Vendite consente di gestire l'iter collegato alla vendita delle unità immobiliari di proprietà, dove il ruolo di Agency ("procacciatore di affari") può essere svolto da un soggetto terzo specializzato in materia.

In questo modulo la proprietà può svolgere le seguenti macro attività:

- I. Definizione e l'aggiornamento del listino di vendita delle unità, strutturati sia in €/mq, differenziati per destinazione d'uso e "modulati" in base ai classici parametri di posizionamento nel fabbricato quali piano/scala; sia strutturati a corpo.
- II. Definizione del contratto di intermediazione immobiliare con il soggetto che effettua l'attività di Agency con le fee differenziate per singolo intermediario.
- III. Definizione e la gestione del contratto di vendita con le principali informazioni contenute nelle varie tipologie di contratti legati alla vendita: prenotazione, preliminare e rogito con eventuali fidejussioni e/o depositi cauzionali.
- IV. Fatturazione di vendita (acconto e saldo) differenziate per singolo cointestatario indicato nel contratto di vendita.

12 - Controlli

Il modulo Controlli è trasversale rispetto ai Moduli ed alle funzionalità di Esse-RE® attualmente esistenti ed è in grado di fornire alert, segnalare attività da svolgere nel breve o evidenziare anomalie di sistema con lo scopo di prevenire errori di procedura.