



Neuronica s.r.l.
Via Caldera 21/c
20153 Milano
C.F. PIVA 13429360152
tel. 02 89421470
fax 02 89421697
info@neuronica.it



Sommario

Premessa	1
Impianto tabellare	1
Home Page.....	2
Fasi del processo di gestione delle informazioni.....	4
Generazione delle comunicazione	8
Esportazione dei dati.....	10

Premessa

Questa piattaforma software facilita la predisposizione del file previsto dalle comunicazioni pericliche da inviare alla Consob di cui alla Delibera n. 17297; più precisamente si riferisce alla comunicazione strutturata, da inviare telematicamente, conforme al modello XML prestabilito, relativa alla consistenza del portafoglio immobiliare.

Impianto tabellare

Le tabelle presenti sono relative ai Veicoli societari, agli Esperti indipendenti e ai Fondi; tutte sono disponibili direttamente dalla Home Page e il loro contenuto è facilmente amministrabili:

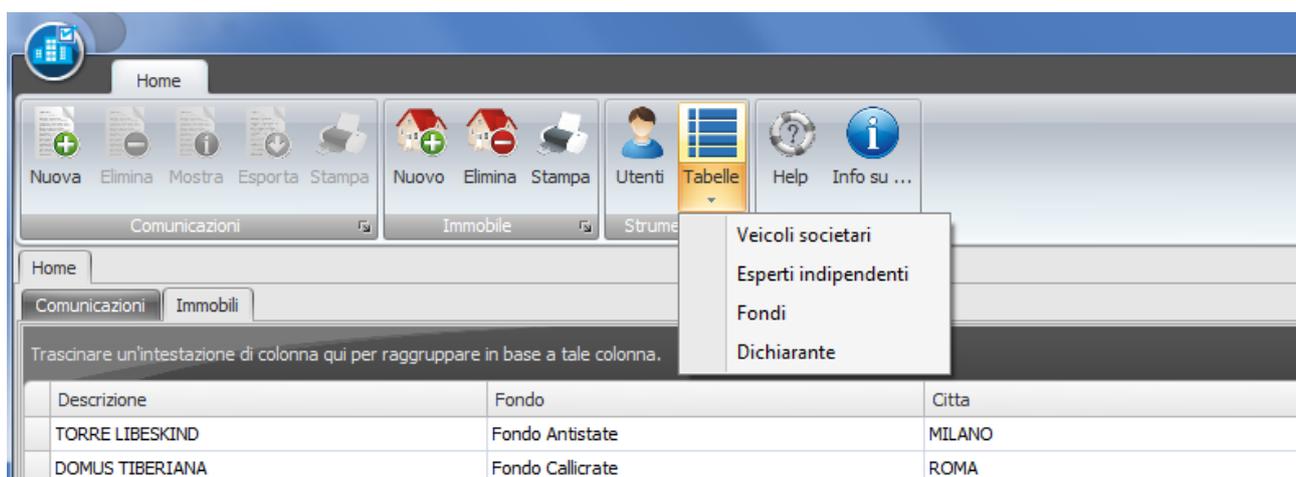


Figura 1: Impianto tabellare

Home Page

La Home Page si compone di due parti: Comunicazioni e Immobili, usabili a scelta.

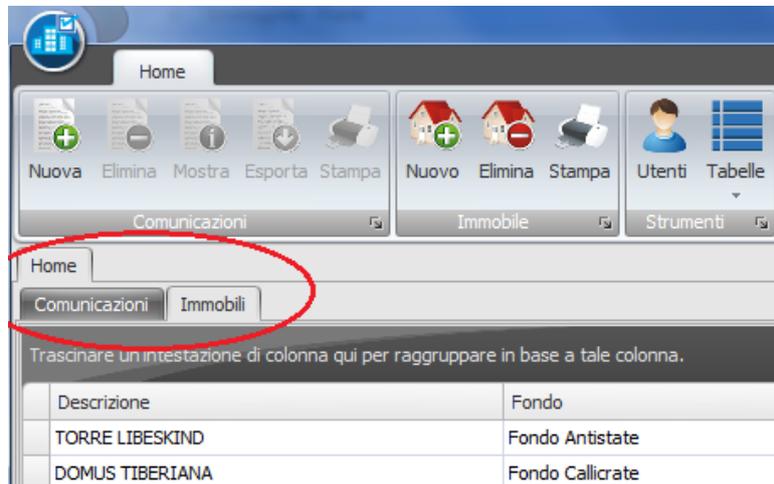


Figura 2: Home page

Nella Home Page – Immobili sono visualizzati tutti gli immobili censiti, con le principali caratteristiche elencate nelle rispettive colonne (Descrizione dell’immobile, Fondo, Città, Indirizzo, Data acquisizione, Destinazione ed Esperto indipendente); le colonne sono agevolmente movibili per una rappresentazione più ergonomica e aderente alle varie modalità di consultazione.

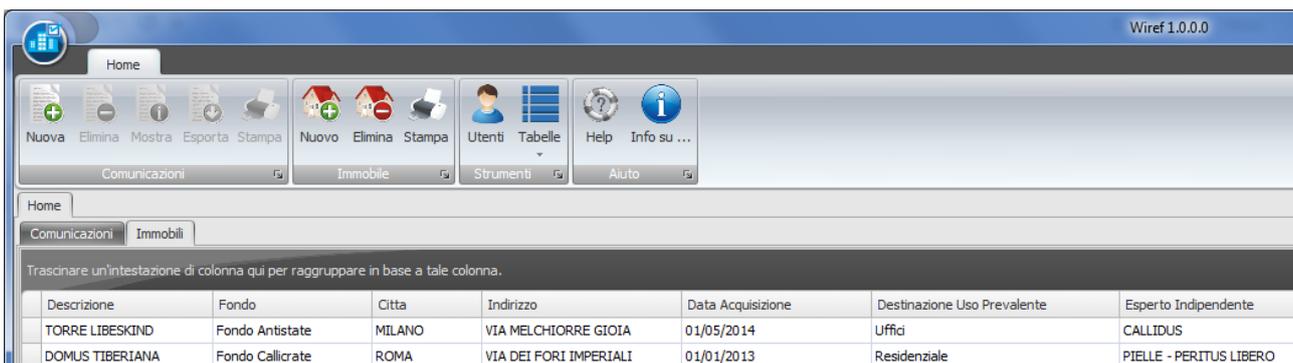
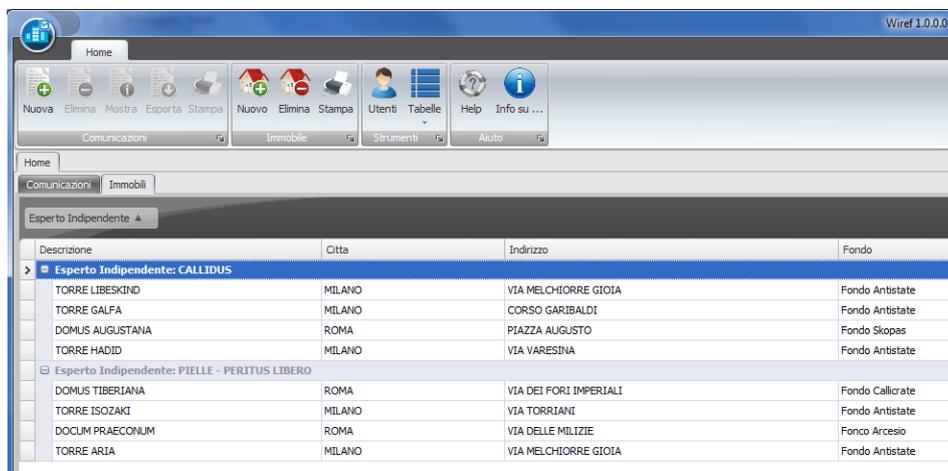


Figura 3: Composizione della Home page

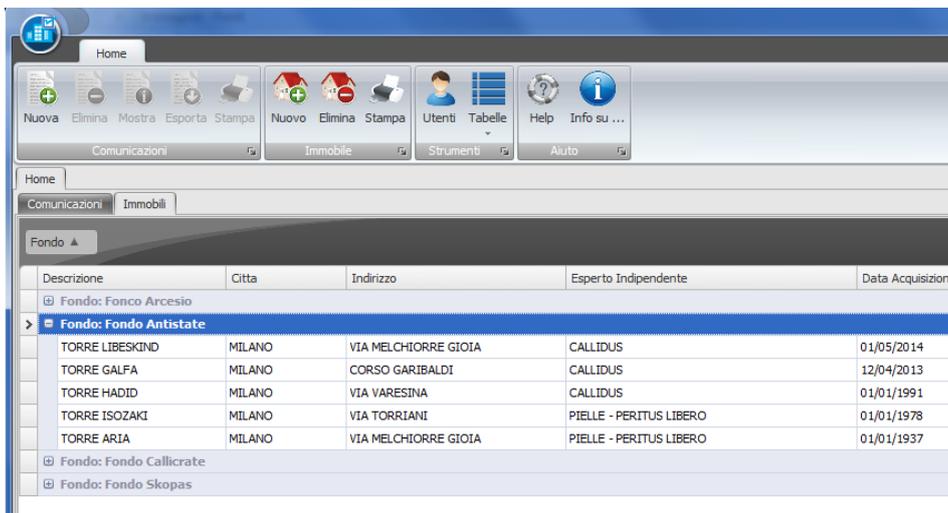
La Descrizione è una informazione privata, non è prevista dalle specifiche tecniche del flusso; questa è stata aggiunta volutamente per avere una parola che aiuti a riconoscere e ricordarsi meglio dell’unità immobiliare; in altre parole è un epiteto.

Tutte le informazioni possono essere raggruppate agevolmente trascinando nell’apposita area posta sopra il data base l’intestazione della colonna per i cui valori si intendono raggruppare le informazioni disponibili (nella figura successiva è rappresentato il raggruppamento per destinazione e l’esplosione del raggruppamento Uffici):



Descrizione	Città	Indirizzo	Fondo
Esperto Indipendente: CALLIDUS			
TORRE LIBESKIND	MILANO	VIA MELCHIORRE GIOIA	Fondo Antistate
TORRE GALFA	MILANO	CORSO GARIBALDI	Fondo Antistate
DOMUS AUGUSTANA	ROMA	PIAZZA AUGUSTO	Fondo Skopas
TORRE HADID	MILANO	VIA VARESINA	Fondo Antistate
Esperto Indipendente: PIELLE - PERITUS LIBERO			
DOMUS TIBERIANA	ROMA	VIA DEI FORI IMPERIALI	Fondo Callicrate
TORRE ISOZAKI	MILANO	VIA TORRIANI	Fondo Antistate
DOCUM PRAECONIUM	ROMA	VIA DELLE MILIZIE	Fondo Arcesio
TORRE ARIA	MILANO	VIA MELCHIORRE GIOIA	Fondo Antistate

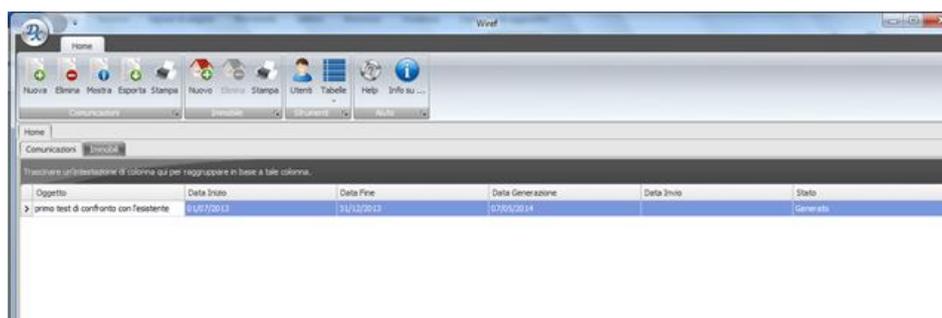
Figura 4: Raggruppamento smart delle informazioni per Esperto Indipendente



Descrizione	Città	Indirizzo	Esperto Indipendente	Data Acquisizione
Fondo: Fondo Antistate				
TORRE LIBESKIND	MILANO	VIA MELCHIORRE GIOIA	CALLIDUS	01/05/2014
TORRE GALFA	MILANO	CORSO GARIBALDI	CALLIDUS	12/04/2013
TORRE HADID	MILANO	VIA VARESINA	CALLIDUS	01/01/1991
TORRE ISOZAKI	MILANO	VIA TORRIANI	PIELLE - PERITUS LIBERO	01/01/1978
TORRE ARIA	MILANO	VIA MELCHIORRE GIOIA	PIELLE - PERITUS LIBERO	01/01/1937
Fondo: Fondo Callicrate				
Fondo: Fondo Skopas				

Figura 5: Raggruppamento smart delle informazioni per Fondo

Dalla Home Page – Comunicazioni è possibile visualizzare tutte le comunicazioni effettuate nel tempo; ciascuna può essere agevolmente visualizzata, esportata o stampata.



Oggetto	Data Inizio	Data Fine	Data Generazione	Data Invio	Stato
> primo test di confronto con l'esistente	04/07/2013	31/12/2013	07/05/2014		Generato

Figura 6: Comunicazione generate e disponibili per la consultazione

Fasi del processo di gestione delle informazioni

Il processo di gestione delle informazioni consta di 4 fasi: Inserimento Anagrafico, Acquisizione, Gestione e Cessione:



Inserimento Anagrafico: l'inserimento di queste informazioni è volutamente previsto in una fase smart e a se stante, nella quale è possibile immettere informazioni di tipo "privato" che non andranno inviate nelle successive comunicazioni xml a Consob: Descrizione (è di fatto un epiteto che serve per riconoscere e ricordare meglio l'immobile) e le Note (qui è possibile inserire tutto ciò che aggrada alla SGR).

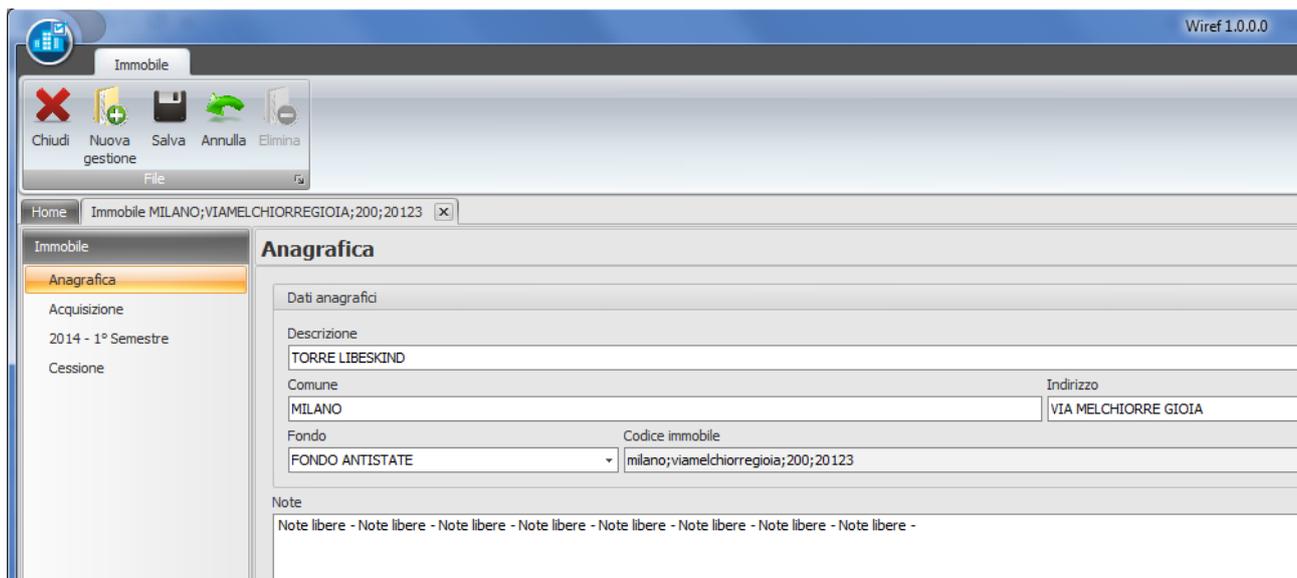
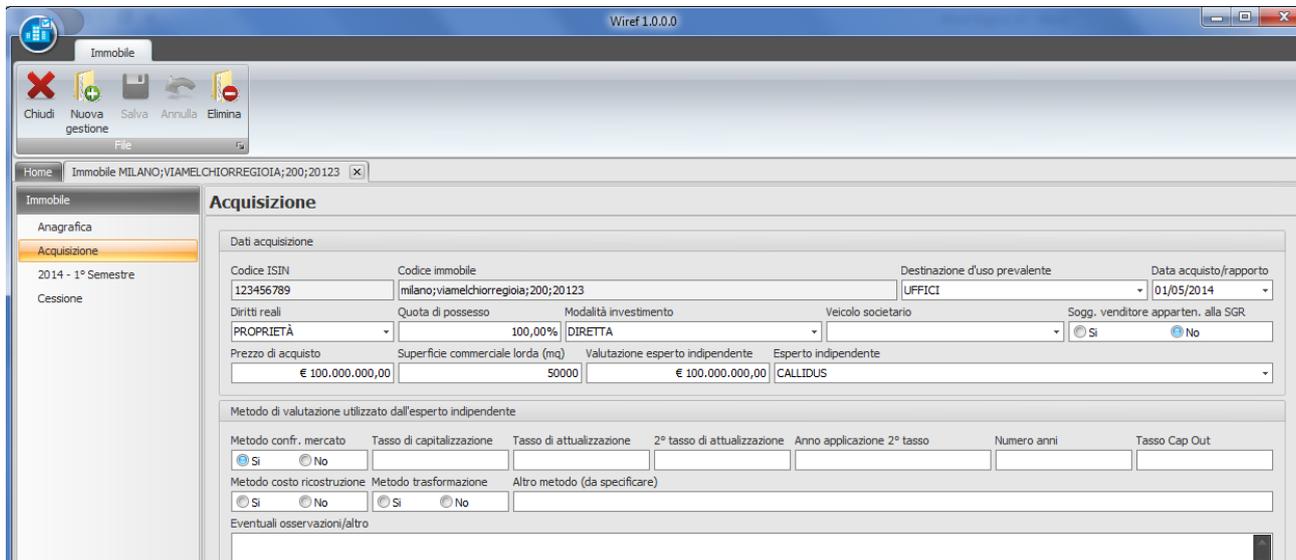


Figura 7: Inserimento in Anagrafica

Quando si immettono le informazioni anagrafiche non è necessario disporre di tutte le informazioni di carattere amministrativo previste per completare l'acquisizione o l'apporto.

Per effettuare l'**acquisizione** o l'**apporto** è necessario disporre delle fondamentali informazioni amministrative relative all'immobile.

Con questa funzione è possibile inserire, modificare e cancellare le informazioni specifiche relative all'acquisizione immobile selezionato fra quelli censiti. Queste informazioni si possono inserire scegliendo l'immobile dalla Home Page (quindi già inserito nell'anagrafica).



Acquisizione

Dati acquisizione

Codice ISIN: 123456789 | Codice immobile: milano;viamelchiorregioia;200;20123 | Destinazione d'uso prevalente: UFFICI | Data acquisto/rapporto: 01/05/2014

Diritti reali: PROPRIETÀ | Quota di possesso: 100,00% | Modalità investimento: DIRETTA | Veicolo societario: | Sogg. venditore apparten. alla SGR: SI No

Prezzo di acquisto: € 100.000.000,00 | Superficie commerciale lorda (mq): 50000 | Valutazione esperto indipendente: € 100.000.000,00 | Esperto indipendente: CALLIDUS

Metodo di valutazione utilizzato dall'esperto indipendente

Metodo confr. mercato	Tasso di capitalizzazione	Tasso di attualizzazione	2° tasso di attualizzazione	Anno applicazione 2° tasso	Numero anni	Tasso Cap Out
<input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> No						

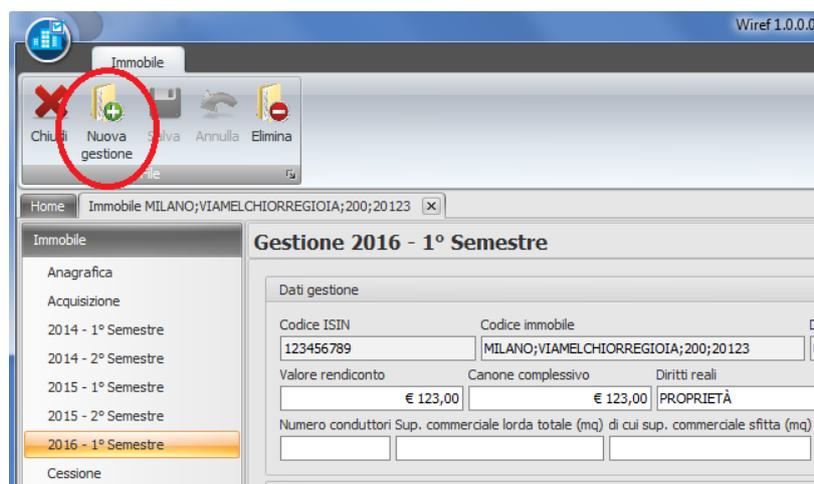
Metodo costo ricostruzione: SI No | Metodo trasformazione: SI No | Altro metodo (da specificare):

Eventuali osservazioni/altro:

Figura 8: Acquisizione o apporto

Per inserire le informazioni relative al risultato della **gestione semestrale** occorre avere la piena contezza di tutti i valori previsti dalla comunicazione Consob. E' comunque possibile completare l'input in più sessioni. E' possibile anche correggere precedenti inserimenti e rifare la generazione della comunicazione senza eccessivi formalismi.

Nella pagina di uno specifico immobile (censito e acquisito) è possibile accedere al form di inserimento delle informazioni relative alla gestione dello stesso. La modalità di avvio del caricamento è evidenziata dall'apposita icona (cerchiata nella figura successiva)



Gestione 2016 - 1° Semestre

Dati gestione

Codice ISIN: 123456789 | Codice immobile: MILANO;VIAMELCHIORREGIOIA;200;20123

Valore rendiconto: € 123,00 | Canone complessivo: € 123,00 | Diritti reali: PROPRIETÀ

Numero conduttori Sup. commerciale lorda totale (mq) di cui sup. commerciale sfitta (mq):

Figura 9: Immissione di informazioni afferenti la gestione

Nella pagina dell'immobile sono disponibili tutte le registrazioni afferenti le gestioni precedenti.

Per agevolare l'immissione di informazioni ricorsive è stata aggiunta la funzione di replica dell'ultima gestione presente:

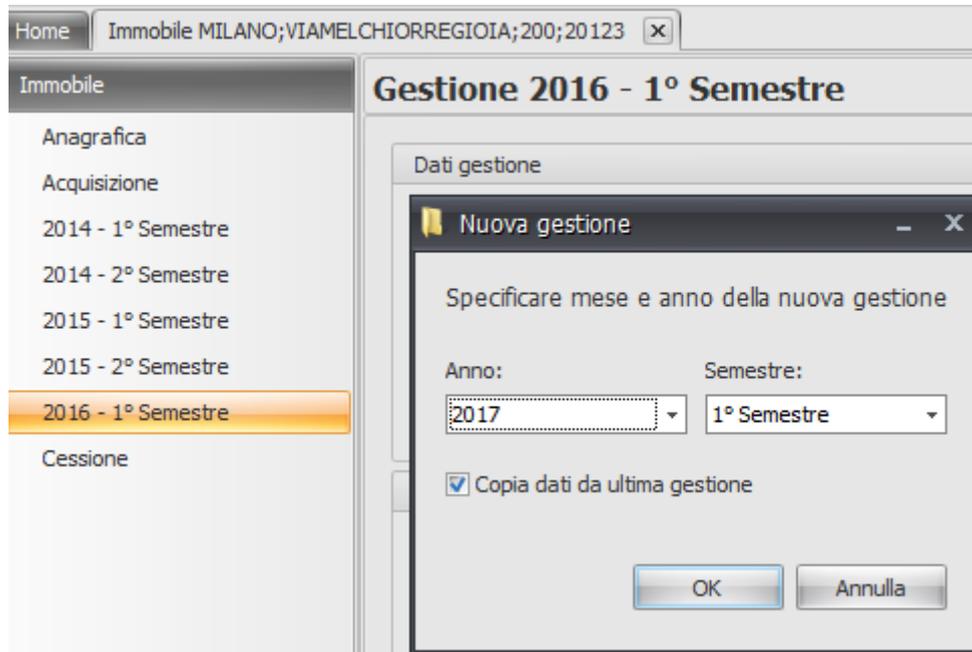


Figura 10: Copia delle informazioni ricorsive di gestione

Analogamente è possibile, partendo dall'immobile presente nella Home Page – Immobili, procedere alla cessione dell'immobile selezionato:

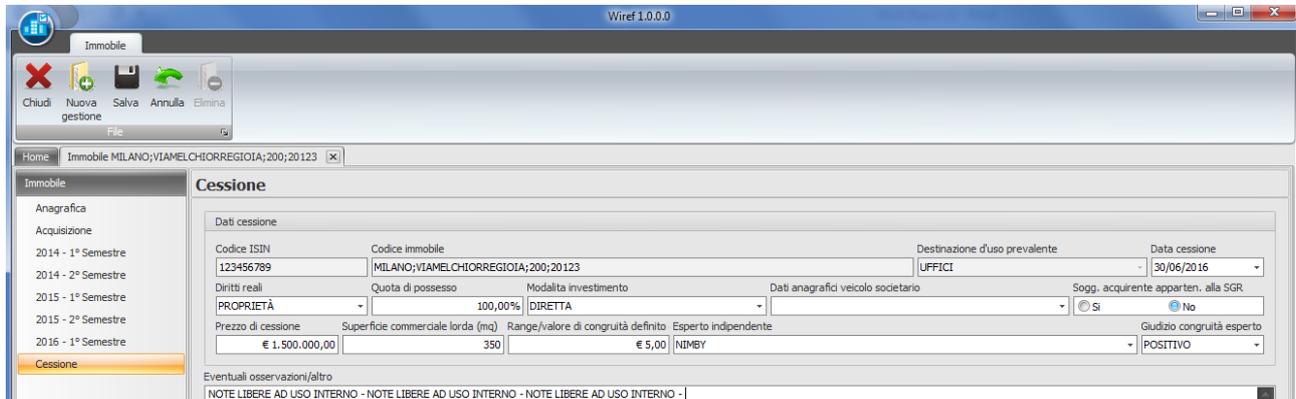


Figura 11: Cessione

Le registrazioni relative alle gestioni, ma anche la cessioni e l'acquisizione possono essere eliminate.

Una apposita icona consente di eliminare completamente le evidenze elettroniche della registrazione che si intende togliere:

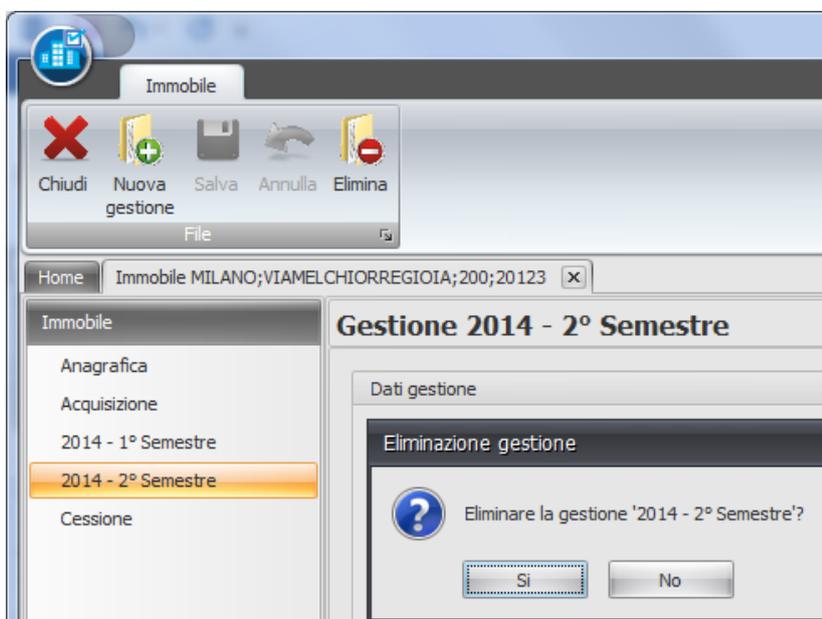


Figura 12: Eliminazione registrazione

Generazione delle comunicazione

La comunicazione viene generata partendo dal Menu Principale – Comunicazioni e selezionando l'icona Nuova Comunicazione (indicata nella figura successiva). La generazione di una comunicazione è gestita da un apposito Wizard concepito per aiutare l'utente nell'attività (in ogni modo semplice).

Per ciascuna comunicazione viene richiesto un nome distintivo e il semestre a cui si riferisce.

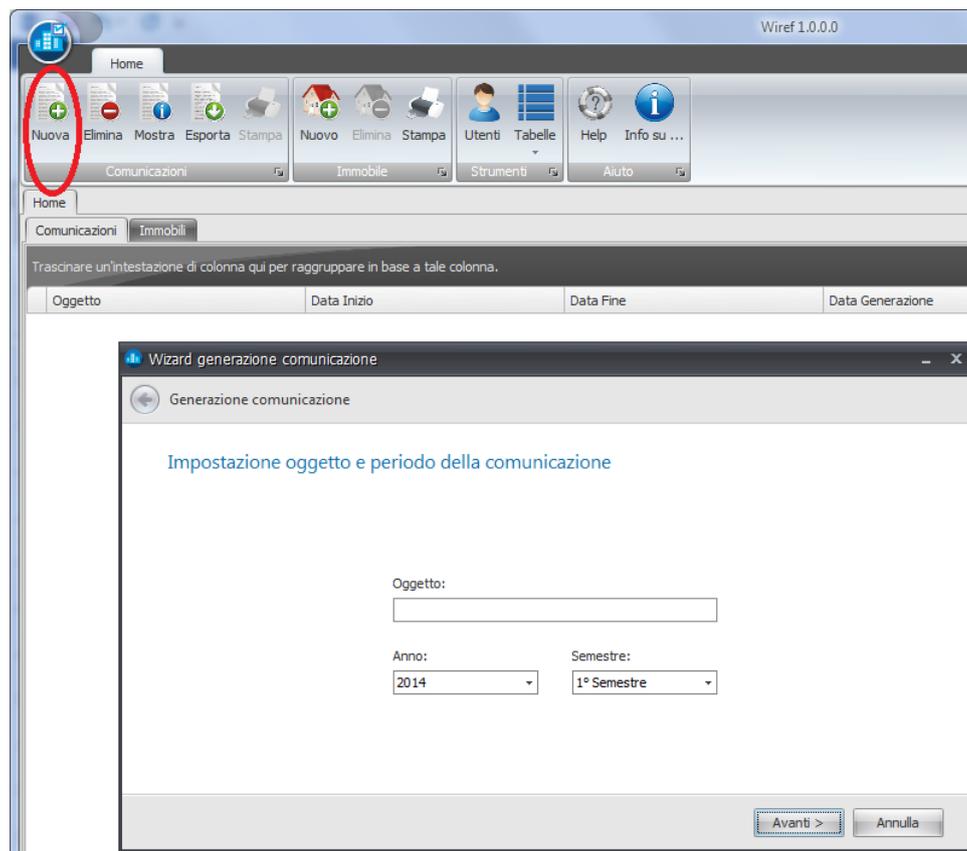


Figura 13: Generazione della Comunicazione

Le registrazioni “già comunicate” non vengono proposte in nuove comunicazioni afferenti lo stesso periodo; le registrazioni vengono infatti “marcate” per evitare una doppia comunicazione; una delle finalità di questa opzione è di mostrare solo le nuove registrazioni effettuate nel caso si voglia controllare l'esito di un lavoro progressivo.

Se si volessero vedere tutte le registrazioni del periodo selezionate, occorre semplicemente apporre il segno di spunta nell'apposito spazio (evidenziato in verde nella figura successiva).

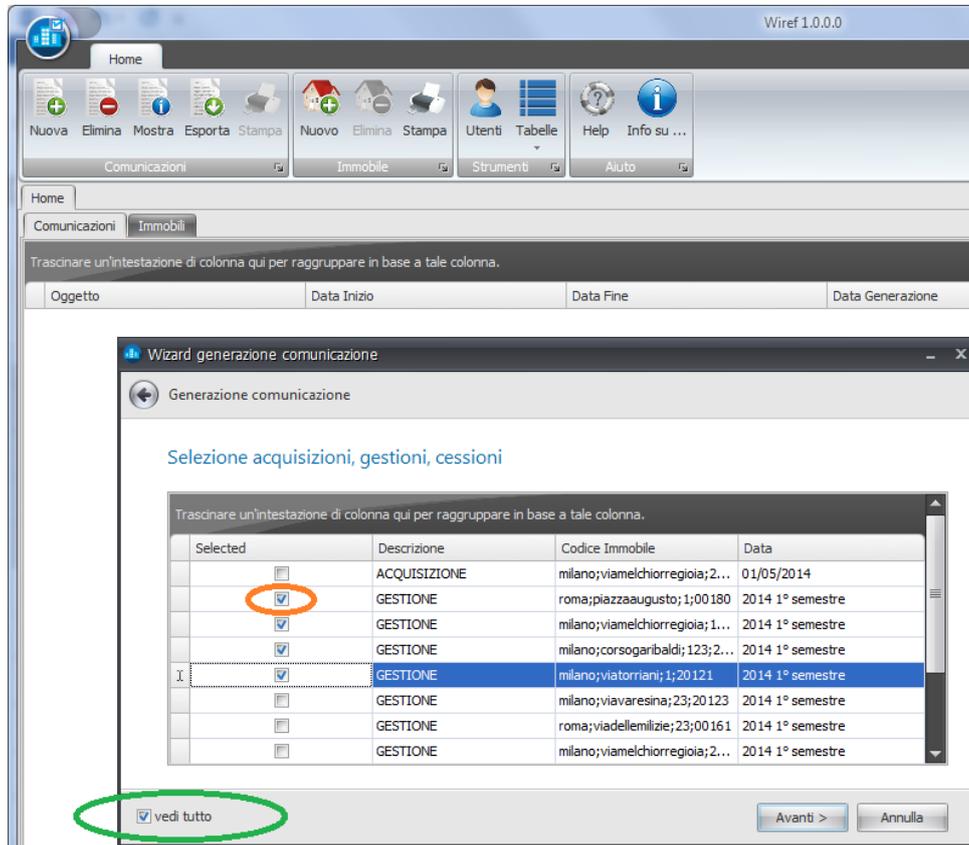


Figura 14: Wizard di generazione delle comunicazione

Infine è possibile una ulteriore opzione di selezione delle registrazioni che si desidera “comunicare”, pertinenti al periodo preimpostato in fase di selezione, apponendo un simbolo di spunta accanto ad ognuna di esse (evidenziato in rosso nella figura precedente).

Esportazione dei dati

Il processo di generazione della comunicazione termina con l'esportazione del file, nel formato previsto dalla normativa vigente; l'invio all'organo di controllo avviene tramite la piattaforma telematica denominata Teleraccolta, disponibile all'indirizzo: <https://www.consob.it/tlrc-web/>

L'esportazione avviene dalla Home Page – Comunicazioni, selezionando il file desiderato e quindi selezionando l'icona Esporta del menu Comunicazioni (vedi freccia nella figura successiva):

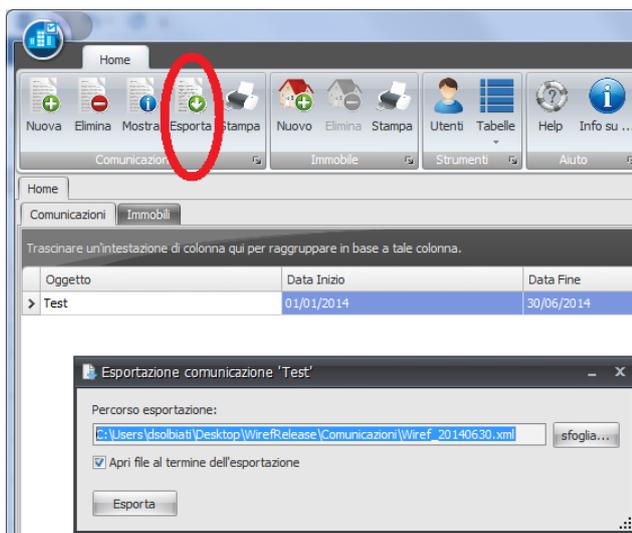


Figura 15: Esportazione dei dati

L'esportazione avvia un modulo nel quale viene proposto un percorso di salvataggio e un nome di default attribuito al file. E' possibile modificare sia il percorso proposto che il nome da attribuire al file.

Dopo aver confermato l'esportazione, nella cartella indicata dal percorso verrà allocato il file da importare nella procedura Teleraccolta.

A seguito dell'invio si raccomanda di registrare tale evenienza nella piattaforma wiref, inserendo la data di invio del file prodotto.

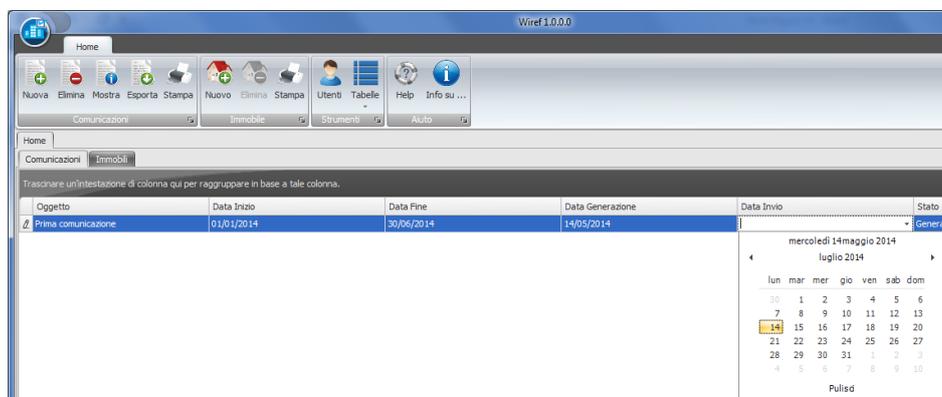


Figura 16: Inserimento della data di invio a Consob