

Rendiconto del Fondo Immobiliare Dinamico

Situazione Patrimoniale Al 31.12.2013

importi in Euro

PASSIVITA' E NETTO	Situazione al 31.12.2013	Situazione a fine esercizio precedente
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
H1. FINANZIAMENTI IPOTECARI	120.000.000	120.000.000
H2. PRONTI CONTRO TERMINE PASSIVI E OPERAZIONI ASSIMILATE	0	0
H3. ALTRI	0	0
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
I1. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI QUOTATI	0	0
I2. OPZIONI, PREMI O ALTRI STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI NON QUOTATI	0	0
L. DEBITI VERSO PARTECIPANTI		
L1. PROVENTI DA DISTRIBUIRE	0	0
L2. ALTRI DEBITI VERSO PARTECIPANTI	0	0
M. ALTRE PASSIVITA'		
M1. PROVVIGIONI ED ONERI MATURATI NON LIQUIDATI	0	0
M2. DEBITI DI IMPOSTA	12.174	191.079
M3. RATEI E RISCONTI PASSIVI	900.723	911.952
M4. ALTRE	4.453.692	4.359.389
TOTALE PASSIVITA'	125.366.589	125.462.420
VALORE COMPLESSIVO NETTO DEL FONDO	322.112.962	348.437.824
Numero delle quote in circolazione	1.454.927	1.454.927
Valore unitario delle quote	221,395	239,488
Controvalore complessivo degli importi rimborsati	5.092.244,50	10.911.952,50
Valore unitario delle quote rimborsate	3,50	7,50
Valore complessivo degli importi da richiamare	0,00	0,00
Valore unitario delle quote da richiamare	0,00	0,00
Proventi distribuiti per quota	0,00	0,00
IMPEGNI		
Acquisti immobiliari da perfezionare	0,00	0,00
Fidejussioni rilasciate a terzi	1.036.522,00	1.001.522,00
Titoli sottoscritti ed in attesa di richiamo impegni	0,00	0,00

Rendiconto del Fondo Immobiliare Dinamico

Sezione Reddittuale Al 31.12.2013

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Rendiconto al 31.12.2013		Rendiconto esercizio precedente	
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati				
A1. PARTECIPAZIONI				
A1.1. DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	0		127.618	
A1.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
A1.3. PLUS/MINUSVALENZE	-522.519		-346.499	
A2. ALTRI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI				
A2.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	3.960.783		6.077.181	
A2.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	116		7.579	
A2.3. PLUS/MINUSVALENZE	-7.965.802		-6.827.172	
Strumenti finanziari quotati				
A3. STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI				
A3.1. INTERESSI, DIVIDENDI E ALTRI PROVENTI	70.622		133.851	
A3.2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	-38.692		129.611	
A3.3. PLUS/MINUSVALENZE	-3.615		-20.553	
Strumenti finanziari derivati				
A4. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
A4.1. DI COPERTURA	-3.258.363		-3.654.178	
A4.2. NON DI COPERTURA	0		0	
Risultato gestione strumenti finanziari		-7.757.470		-4.372.562
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
B1. CANONI LOCAZIONE E ALTRI PROVENTI	22.271.155		22.016.455	
B2. UTILI/PERDITE DA REALIZZI	18.000		-36.809	
B3. PLUS/MINUSVALENZE				
B3.1. PLUS/MINUSVALENZE DA VALUTAZIONE	-20.452.700		-19.287.297	
B3.2. PLUS/MINUSVALENZE SU ACQUISTO/APPORTO	0		0	
B4. ONERI PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI	-5.402.076		-4.025.787	
B5. AMMORTAMENTI	0		0	
B6. ICI/IMU	-2.585.945		-2.494.576	
Risultato gestione beni immobili		-6.151.566		-3.828.014
C. CREDITI				
C1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
C2. INCREMENTI/DECREMENTI DI VALORE	0		0	
Risultato gestione crediti		0		0
D. DEPOSITI BANCARI				
D1. INTERESSI ATTIVI E PROVENTI ASSIMILATI	0		0	
E. ALTRI BENI				
E1. PROVENTI	0		0	
E2. UTILE/PERDITE DA REALIZZI	0		0	
E3. PLUSVALENZE/MINUSVALENZE	0		0	
Risultato gestione investimenti		-13.909.036		-8.200.576

Rendiconto del Fondo Immobiliare Dinamico

Sezione Reddittuale Al 31.12.2013

importi in Euro

CONTO ECONOMICO	Rendiconto al 31.12.2013		Rendiconto esercizio precedente	
F. RISULTATO DELLA GESTIONE CAMBI				
F1. OPERAZIONI DI COPERTURA				
F1.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F1.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F2. OPERAZIONI NON DI COPERTURA				
F2.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F2.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
F3. LIQUIDITA				
F3.1. RISULTATI REALIZZATI	0		0	
F3.2. RISULTATI NON REALIZZATI	0		0	
G. ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE				
G1. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRONTI CONTRO TERMINE E ASSIMILATE	0		0	
G2. PROVENTI DELLE OPERAZIONI DI PRESTITO TITOLI	0		0	
Risultato lordo della gestione caratteristica		-13.909.036		-8.200.576
H. ONERI FINANZIARI				
H1. INTERESSI PASSIVI SU FINANZIAMENTI RICEVUTI				
H1.1. SU FINANZIAMENTI IPOTECARI	-1.780.371		-1.898.325	
H1.2. SU ALTRI FINANZIAMENTI	0		0	
H2. ALTRI ONERI FINANZIARI	-785.013		0	
Risultato netto della gestione caratteristica		-16.474.420		-10.098.901
I. ONERI DI GESTIONE				
I1. PROVVIGIONE DI GESTIONE SGR	-4.765.137		-5.124.306	
I2. COMMISSIONI BANCA DEPOSITARIA	-223.120		-234.143	
I3. ONERI PER ESPERTI INDIPENDENTI	-41.800		-60.700	
I4. SPESE PUBBLICAZIONE PROSPETTI E INFORMATIVA AL PUBBLICO	-50.738		-53.827	
I5. ALTRI ONERI DI GESTIONE	-478.747		-510.374	
L. ALTRI RICAVI ED ONERI				
L1. INTERESSI ATTIVI SU DISPONIBILITA' LIQUIDE	0		269	
L2. ALTRI RICAVI	1.537.309		2.177.841	
L3. ALTRI ONERI	-721.902		-1.942.174	
Risultato della gestione prima delle imposte		-21.218.555		-15.846.315
M. IMPOSTE				
M1. IMPOSTA SOSTITUTIVA A CARICO DELL'ESERCIZIO	0		0	
M2. RISPARMIO D'IMPOSTA	0		0	
M3. ALTRE IMPOSTE	-14.063		-20.173	
Utile/perdita dell'esercizio		-21.232.618		-15.866.488

FONDO "IMMOBILIARE DINAMICO"

RENDICONTO AL 31 DICEMBRE 2013

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA	2
PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO.....	3
SEZIONE I – CRITERI DI VALUTAZIONE	3
SEZIONE II – LE ATTIVITÀ.....	5
SEZIONE III – LE PASSIVITÀ.....	16
SEZIONE IV – IL VALORE COMPLESSIVO NETTO	18
SEZIONE V – ALTRI DATI PATRIMONIALI	18
PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO.....	21
SEZIONE I – RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI.....	21
SEZIONE II – BENI IMMOBILI	22
SEZIONE VI – ALTRE OPERAZIONI DI GESTIONE E ONERI FINANZIARI	22
SEZIONE VII – ONERI DI GESTIONE	23
SEZIONE VIII – ALTRI RICAVI E ONERI	23
SEZIONE IX – IMPOSTE	23
PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI	24

PARTE A – ANDAMENTO DEL VALORE DELLA QUOTA

Andamento del valore della quota

Valore quota		provento distribuito	rimborsi parziali	valore quota al lordo del provento e dei rimborsi parziali
valore nominale di sottoscrizione	€ 250,000			€ 250,00
31 dicembre 2005	€ 254,669			€ 254,669
31 dicembre 2006	€ 266,961			€ 266,961
31 dicembre 2007	€ 281,331	€ 5,34		€ 286,671
31 dicembre 2008	€ 280,009	€ 2,40		€ 282,409
31 dicembre 2009	€ 262,552			€ 262,552
31 dicembre 2010	€ 263,885			€ 263,885
31 dicembre 2011	€ 257,894	€ 2,46	€ 4,00	€ 264,354
31 dicembre 2012	€ 239,488		€ 7,50	€ 246,988
31 dicembre 2013	€ 221,395		€ 3,50	€ 224,895

Il Fondo "Immobiliare Dinamico", costituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data 25 marzo 2004, ha la caratteristica di prevedere "aperture semestrali del capitale", ovvero con la possibilità per i sottoscrittori, a determinate condizioni, di riscattare le proprie quote e per gli entranti di sottoscrivere le nuove quote che vengono emesse, entrambe al Net Asset Value.

Dal primo collocamento al 31 dicembre 2013 sono state effettuate sedici aperture semestrali, due per ciascuno degli esercizi 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 e due per il corrente anno.

Nel 2006 il controvalore totale delle quote sottoscritte, al netto dei rimborsi, è stato pari a Euro 92,4 milioni, nel 2007 a Euro 106,7 milioni, nel 2008 a Euro 69 milioni, nel 2009 i rimborsi hanno superato il valore delle quote sottoscritte con un deflusso di Euro 2,1 milioni, nel 2010 i rimborsi hanno superato il valore delle quote sottoscritte con un deflusso di Euro 10,1 milioni, nel 2011 i rimborsi hanno superato il valore delle quote sottoscritte con un deflusso di Euro 5,49 milioni.

Nella prima finestra del 2012 non vi sono state nuove sottoscrizioni mentre vi sono state richieste di rimborso anticipato, pari a 2.159 quote, con una raccolta netta negativa di Euro 525.858,99, nella seconda finestra del 2012 non vi sono state sottoscrizioni mentre vi sono 12 richieste di rimborso, pari a 1.035 quote, con una raccolta netta negativa di Euro 247.870,08.

Nella prima finestra del 2013 non vi sono state nuove sottoscrizioni mentre vi sono 2 richieste di rimborso anticipato, pari a 135 quote, con una raccolta netta negativa di Euro 31.391,96.

Nella seconda finestra del 2013 non vi sono state sottoscrizioni mentre vi sono 6 richieste di rimborso, pari a 666 quote, con una raccolta netta negativa di Euro 154.866,98.

Essendosi verificata la condizione prevista dal Regolamento di Gestione del Fondo all'art. 30.6, non si procederà al rimborso di alcuna quota e le richieste saranno tenute in sospeso (salvo specifica richiesta scritta da parte del sottoscrittore a recedere dal diritto di prelazione) fino alla riapertura della prossima finestra, prevista per il 1° maggio 2014.

Il numero totale delle quote in sospeso è ad oggi pari a 18.185 quote delle precedenti finestre maggio/giugno 2011, ottobre/dicembre 2011, maggio-giugno 2012, ottobre-dicembre 2012, maggio-giugno 2013 al quale vanno aggiunte le 666 quote della finestra ottobre/dicembre 2013 per un totale di quote in sospeso di n. 18.851.

Il valore della quota del Fondo, che alla fine dell'esercizio 2012 era pari a Euro 239,488, è passato a Euro 232,533 al 30 giugno 2013, per attestarsi alla fine dell'esercizio 2013 a Euro 221,395.

Dal 3 maggio 2011 è iniziata la negoziazione delle quote del Fondo nel Segmento MTF – Classe 2 del Mercato Telematico Azionario (MTA).

Le transazioni giornaliere nel corso del 2013 hanno interessato in media n. 319 quote, a fronte di un totale di 1.454.927 quote in circolazione.

Il titolo ha registrato il prezzo minimo, Euro 58,50, il 5 luglio 2013 ed il prezzo massimo, Euro 81,00, il 31 ottobre 2013. La quotazione dell'ultimo giorno di borsa aperta (30 dicembre 2013) è stata pari a Euro 75,35.

Con riferimento alla natura dei rischi assunti nell'esercizio, per la parte mobiliare sono state poste in essere operazioni in linea con quanto disposto dalla normativa vigente; per la parte immobiliare sono stati svolti in via preliminare verifiche, con raccolta di idonea documentazione, per accertare eventuali rischi a carico della parte venditrice, nonché dell'immobile oggetto della transazione.

PARTE B – LE ATTIVITA', LE PASSIVITA' E IL VALORE COMPLESSIVO NETTO

Il Rendiconto del Fondo (composto da Situazione patrimoniale, sezione reddituale e nota integrativa) è stato redatto in conformità alle istruzioni previste dal Provvedimento emanato da Banca d'Italia in data 08 maggio 2012 e successive modifiche ed applicando i principi contabili previsti in materia delle norme vigenti e dalle disposizioni del regolamento del Fondo.

Sezione I – Criteri di valutazione

I criteri di valutazione che sono stati adottati in riferimento alle voci più significative del patrimonio del Fondo sono i seguenti:

Strumenti finanziari non quotati

Tali strumenti finanziari sono costituiti:

- da quote di partecipazione in società di diritto inglese "limited partnership" e assimilati a quote di O.I.C.R.;
- da quote di partecipazione in O.I.C.R. immobiliari esteri;
- da partecipazioni di controllo in società immobiliari;
- da titoli di debito.

Le quote di O.I.C.R. sono iscritte a bilancio a prezzo di acquisto e rivalutati in base al valore di quota desunto dall'ultimo Rendiconto approvato e disponibile.

Le partecipazioni di controllo sono iscritte a bilancio:

- ❑ a patrimonio netto nel caso in cui le stesse detengano direttamente o indirettamente immobili; il patrimonio netto è rettificato sulla base della perizia effettuata dagli esperti indipendenti, REAG, che procedono prioritariamente alla valutazione degli immobili detenuti, tenendo anche conto degli eventuali effetti fiscali;
- ❑ al costo nel caso in cui le stesse non detengano direttamente o indirettamente immobili, salvo rettifica per perdite di valore ritenute durevoli oppure in presenza di riduzioni del patrimonio netto.

Le partecipazioni non di controllo sono iscritte a bilancio:

- ❑ nel caso in cui le stesse detengano direttamente o indirettamente immobili per il primo anno di possesso sono valutate al costo, successivamente viene attribuito un valore pari alla frazione di patrimonio netto di pertinenza del fondo;
- ❑ al costo nel caso in cui le stesse non detengano direttamente o indirettamente immobili, salvo rettifica per perdite di valore ritenute durevoli oppure in presenza di riduzioni del patrimonio netto.

Gli strumenti finanziari di debito non quotati sono valutati al loro prezzo di sottoscrizione.

Strumenti finanziari quotati

Gli strumenti finanziari utilizzati per l'investimento della liquidità disponibile del Fondo, rappresentati esclusivamente da titoli di Stato o garantiti dallo Stato quotati, sono contabilizzati al loro corso secco.

La valutazione di tali strumenti viene effettuata sulla base dell'ultima quotazione disponibile alla chiusura dell'esercizio registrando le relative plusvalenze/minusvalenze derivanti dal confronto con il costo medio ponderato degli stessi.

Immobili e diritti reali immobiliari

I beni immobili e diritti reali immobiliari sono iscritti al loro costo di acquisto, incrementato degli oneri e dei costi di diretta imputazione. Le relazioni di stima, effettuate da esperti indipendenti, come previsto dalla normativa della Banca d'Italia, vengono aggiornate semestralmente sulla base di criteri valutativi generalmente accettati nel settore immobiliare e che prevedono l'analisi di molteplici fattori quali i flussi finanziari generati, il valore di mercato realizzato per immobili di caratteristiche comparabili ed altri fattori specialistici utilizzati nel settore.

Le eventuali plusvalenze/minusvalenze derivanti da tale valutazione sono iscritte nella Sezione reddituale per competenza.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale che corrisponde al loro presumibile valore di realizzo.

Ratei e risconti

I ratei ed i risconti rappresentano costi e ricavi attribuibili ad un arco temporale interessante più esercizi, evidenziandone la competenza.

Fondi imposte e tasse

Con la legge 12 luglio 2011 n. 106, è stato convertito, senza che fossero apportate modifiche rispetto all'originaria versione del testo normativo, il D.L. n. 70 del 13 maggio 2011 (il c.d. "Decreto Sviluppo").

La nuova normativa prevede rilevanti modifiche al regime fiscale dei fondi comuni di investimento immobiliari contenuto nell'art. 32 del D.L. 78/2010.

Risultano abrogate le disposizioni, presenti nella prima versione del decreto attuativo del decreto legge n. 78/2010, relative all'obbligo di adeguamento (necessario in assenza dei requisiti di "pluralità" dei partecipanti e "autonomia" del fondo) e correlato al pagamento di un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi del 5%, da calcolarsi sul valore del NAV al 31 dicembre 2009.

All'esito dell'emanazione del Decreto Sviluppo la Banca d'Italia ha emanato una circolare con la quale ha comunicato, inter alia, il venir meno del potere della stessa Banca d'Italia di approvare i regolamenti di gestione (e loro modifiche) dei fondi riservati ad investitori qualificati e dei fondi speculativi.

Viene inoltre prevista la "possibilità" di deliberare entro il 31 dicembre 2011, da parte della SGR e previa deliberazione dell'assemblea dei partecipanti, la liquidazione dei fondi nei quali, alla data del 31 dicembre 2010, almeno un partecipante deteneva una quota di partecipazione superiore al 5%; in tal caso, la SGR applica un'imposta sostitutiva pari al 7%

Bilancio al 31 dicembre 2013

Nota integrativa 4

del NAV al 31 dicembre 2010. La liquidazione dovrà essere conclusa nel termine di 5 anni e sui risultati di liquidazione eventualmente prodotti, a far data dal 1° gennaio 2011, risulta dovuta annualmente un'imposta sostitutiva del 7%. In tale caso non trovano applicazione l'imposta sostitutiva al 5% e la tassazione per "trasparenza".

Per il 2013 viene mantenuto inalterato, rispetto alle originarie prescrizione di cui all'art. 32 del D.L. 78, il regime agevolativo ai fini delle imposte indirette applicabile agli atti di liquidazione/cessione del patrimonio del fondo.

In ragione di tali modifiche normative nulla rileva ai fini dell'accantonamento di imposte in capo al Fondo.

Costi e ricavi

I ricavi ed i costi, relativi sia agli investimenti in strumenti finanziari che alla gestione immobiliare, sono imputati in base alla loro competenza temporale. In particolare, i canoni di locazione ed i proventi finanziari sono rettificati attraverso la contabilizzazione dei ratei e risconti al fine di ottenere la loro esatta competenza temporale dell'esercizio. Lo stesso principio viene applicato per i costi dell'esercizio.

Sezione II – Le attività

II.1 Strumenti finanziari non quotati

Le partecipazioni di controllo sono costituite da:

- "EDIL FUTURE S.r.l." società acquistata in data 18 giugno 2008, allora proprietaria di un complesso immobiliare, a destinazione commerciale, ubicato in Marcon (VE) in Via Enrico Mattei. Il prezzo di acquisto, definito in via provvisoria e pagato al momento del rogito, pari a Euro 7.523.037, è stato successivamente ridotto a Euro 7.495.037. Tale riduzione è dovuta al versamento da parte dei venditori di Euro 28.000 in seguito al completamento della procedura di aggiustamento del prezzo di trasferimento della partecipazione, determinato sulla base della Situazione Patrimoniale di Trasferimento, predisposta congiuntamente dalle parti con riferimento alla data di acquisto del 18 giugno 2008.
In data 10 luglio 2008 Edil Future S.r.l. ha ceduto al Fondo l'immobile di cui sopra.
In data 14 aprile 2009 è stato distribuito un dividendo di Euro 3.270.051.
In data 9 febbraio 2010 il Fondo ha effettuato un versamento in conto capitale infruttifero e senza vincolo di restituzione per euro 131.250.
In data 14 dicembre 2010 il Fondo ha effettuato un versamento in conto capitale infruttifero e senza vincolo di restituzione per euro 829.240.
Tali versamenti si sono resi necessari per permettere alla partecipata l'acquisto di due rami d'azienda relativi all'Immobile di Ferrara e di Viale Certosa, Milano.
La sede della Società dal 26 novembre 2012 si è trasferita a Milano, Via Carlo Bo 11.

A Titoli nel portafoglio del fondo

Dati patrimoniali	Quantità	% del totale titoli emessi	Costo di acquisto	Valore alla data del rendiconto	Valore alla data del rend.prec.
1) Titoli di capitale con diritto di voto	10.000	100,00%	€ 8.455.527	€ 1.077.961	€ 962.980
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) Obbligazioni <i>cum warrant</i> su azioni dello stesso emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

B Dati di Bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2013	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	€ 1.503.883	€ 1.425.499	€ 1.410.137
2) Partecipazioni			€ -
3) Immobili			
4) Indebitamento a breve termine	€ 103.799	€ 81.138	€ 201.310
5) Indebitamento a medio/lungo termine	€ 20.000	€ 20.000	€ -
6) Patrimonio netto	€ 1.077.961	€ 962.980	€ 924.979
• capitale circolante lordo	€ 456.970	€ 429.289	€ 272.416
• capitale circolante netto	€ 353.171	€ 348.151	€ 71.106
• capitale fisso netto	€ 552.629	€ 648.792	€ 877.763
• posizione finanziaria netta	€ 831.073	€ 678.746	€ 454.418

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2013	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 5.124.736	€ 4.525.883	€ 3.647.288
2) Margine operativo lordo	€ 453.794	€ 415.740	€ 250.046
3) Risultato operativo	€ 241.943	€ 157.336	€ 93.592
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 61	€ 61	€ 1.750
5) Saldo proventi/oneri straordinari	-€ 3.003	€ 720	-€ 18.555
6) Risultato prima delle imposte	€ 147.486	€ 50.414	€ 49.075
7) Utile (perdita) netto	€ 114.981	€ 38.001	€ 47.216
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ 97.584	€ 97.300	€ 96.340

Dati reddituali	Ultimo esercizio 31/12/2012	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 4.525.883	€ 3.647.288	€ 1.714.989
2) Margine operativo lordo	€ 415.740	€ 250.046	-€ 11.488
3) Risultato operativo	€ 157.336	€ 93.592	-€ 162.930
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 61	€ 1.750	€ 28
5) Saldo proventi/oneri straordinari	€ 720	-€ 18.555	-€ 3.638
6) Risultato prima delle imposte	€ 50.414	€ 49.075	-€ 166.540
7) Utile (perdita) netto	€ 38.001	€ 47.216	-€ 163.545
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ 97.300	€ 96.340	€ 114.937

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

La partecipazione, società non immobiliare, è iscritta a bilancio a patrimonio netto in relazione agli utili conseguiti nel periodo.

La plusvalenza sulla partecipazione in capo al fondo è pari a Euro 114.981.

D) La società Edil Future Srl è attualmente proprietaria dei rami d'azienda per l'esercizio dell'attività commerciale negli immobili "retail" siti in Marcon (VE), Ferrara, Milano, Viale Certosa e S. Giuliano Milanese.

- DIRE SARL, società di diritto lussemburghese, costituita dal Fondo il 24 novembre 2008, con il versamento di Euro 50.000 a titolo di capitale sociale. La società ha come oggetto l'acquisto, la vendita, la detenzione e la gestione di partecipazioni, anche di controllo, in società lussemburghesi o estere che, a loro volta, hanno come oggetto esclusivo l'acquisto, la vendita e la locazione, il possesso e la gestione di beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili con varie destinazioni, prevalentemente non residenziali.

A Titoli nel portafoglio del fondo

Dati patrimoniali	Quantità	% del totale titoli emessi	Costo di acquisto	Valore alla data del rendiconto	Valore alla data del rend.prec.
1) Titoli di capitale con diritto di voto	50	100,00%	€50.000	€0	€0
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) Obbligazioni <i>cum warrant</i> su azioni dello stesso emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

B Dati di Bilancio dell'emittente

Dati patrimoniali	Ultimo esercizio 31/12/2013	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Totale attività	€ 35.180.583	€ 36.140.363	€ 35.146.985
2) Partecipazioni	€ 32.997.481	€ 32.997.481	€ 32.997.481
3) Immobili	€ -	€ -	€ -
4) Indebitamento a breve termine	€ 1.910.642	€ 2.885.888	€ 1.918.271
5) Indebitamento a medio/lungo termine	€ 33.000.000	€ 33.000.000	€ 33.000.000
6) Patrimonio netto	€ 269.941	€ 254.475	€ 228.714
• capitale circolante lordo	€ 1.666.716	€ 2.763.518	€ 2.147.930
• capitale circolante netto	-€ 243.926	-€ 122.370	€ 229.659
• capitale fisso netto	€ -	€ -	€ -
• posizione finanziaria netta	-€ 243.926	-€ 122.370	€ 229.659

Dati reddituali	31/12/2013	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 2.052.240	€ 3.018.000	€ 2.052.240
2) Margine operativo lordo	€ 1.949.628	€ 2.867.100	€ 1.949.628
3) Risultato operativo	€ 1.949.628	€ 2.867.100	€ 1.949.628
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 1.861.104	€ 2.880.335	€ 1.842.281
5) Saldo proventi/oneri straordinari	€ -	€ -	€ -
6) Risultato prima delle imposte	€ 122.428	€ 113.524	€ 82.499
7) Utile (perdita) netto	€ 15.466	€ 25.761	€ 59.065
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ -	€ -	€ 591

Dati reddituali	31/12/2012	Esercizio precedente	Secondo esercizio precedente
1) Fatturato	€ 3.018.000	€ 2.052.240	€ 1.991.880
2) Margine operativo lordo	€ 2.867.100	€ 1.949.628	€ 1.892.286
3) Risultato operativo	€ 2.867.100	€ 1.949.628	€ 1.892.286
4) Saldo proventi/oneri finanziari	€ 2.880.335	€ 1.842.281	€ 1.776.593
5) Saldo proventi/oneri straordinari	€ -	€ -	€ -
6) Risultato prima delle imposte	€ 113.524	€ 82.499	€ 82.500
7) Utile (perdita) netto	€ 25.761	€ 59.065	€ 59.554
8) Ammortamenti dell'esercizio	€ -	€ 591	€ 659

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

La partecipazione, società immobiliare, è iscritta a bilancio al patrimonio netto rettificato al 31 dicembre 2013 sulla base della valutazione effettuata dall'Esperto Indipendente che evidenzia un risultato negativo per Euro 588.000 (31 dicembre 2012: negativo per Euro 1,7 milioni).

Tale valutazione ha espresso nell'anno una plusvalenza di Euro 1,1 milioni (risultato di uno storno del fondo rischi di Euro 1,1 pertanto al 31 dicembre 2013 il fondo rischi, che alla fine dell'esercizio precedente era pari ad euro 1,7 milioni, risulta pari ad Euro 0,6 milioni.

Le partecipazioni non di controllo in capo al Fondo sono costituite da:

- EPL SAS, già denominata EP1 SAS, société par actions simplifiée di diritto francese, di cui il Fondo detiene n 638.090 quote, pari al 10% del capitale della società. La società partecipata è proprietaria, attraverso società dalla medesima controllate, di immobili per uffici ubicati in Francia, che hanno caratteristiche e destinazioni d'uso coerenti e compatibili con le politiche di investimento del Fondo. In data 31 dicembre 2009, a seguito della conversione in azioni dei bonds convertibili "OLIFRA" emessi da EPL e detenuti dal Fondo, sono state assegnate al Fondo 549.857 azioni della società emittente, tutte del valore nominale di Euro 10 cadauna; tali azioni si aggiungono alle 88.233 azioni già acquistate dal Fondo nel corso dell'esercizio 2008.

A Titoli nel portafoglio del fondo

Dati patrimoniali	Quantità	% del totale titoli emessi	Costo di acquisto	Valore alla data del rendiconto	Valore alla data del rend.prec.
1) Titoli di capitale con diritto di voto	638.090	10,00%	€ 13.830.194	€ 7.324.600	€ 7.962.100
2) Titoli di capitale senza diritto di voto					
3) Obbligazioni convertibili in azioni dello stesso emittente					
4) Obbligazioni cum warrant su azioni dello stesso emittente					
5) Altri strumenti finanziari					

C) Criteri e parametri utilizzati per la valutazione

La partecipazione è iscritta a bilancio per Euro 7.324.600 corrispondente alla frazione di patrimonio netto consolidato di pertinenza del fondo al 30 giugno 2013 (ultimo dato disponibile).

Rispetto al valore della partecipazione al 31 dicembre 2012, è stata realizzata una minusvalenza di Euro 637.500.

RIPARTIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI NON QUOTATI PER PAESE DI RESIDENZA DELL'EMITTENTE

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di capitale (diversi dalle partecipazioni)				
Titoli di debito: - di Stato - di altri enti pubblici - di banche - di altri		€ 40.630.000		
Parti di O.I.C.R.: - aperti armonizzati - aperti non armonizzati - chiusi	€ 26.588.767	€ 35 € 21.330.558		
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	€ 26.588.767 5,94%	€ 61.960.593 13,85%		

MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Partecipazioni di controllo	€0	€0
Partecipazioni non di controllo	€0	€0
Altri titoli di capitale		
Titoli di debito	€0	€0
Parti di O.I.C.R.	€0	€3.134.771
Totale	€0	€3.134.771

Le parti di O.I.C.R. sono costituite da:

- In data 10 agosto 2005 il Fondo aveva sottoscritto un impegno all'acquisto di Euro 15.000.000 in quote di "German Retail Box Fund", Limited Partnership Interest non quotata, gestita dalla società Rockspring P.I.M. LTD.

Alla fine dell'esercizio il valore delle quote risulta essere pari a Euro 9.839.000, a fronte di un richiamo di impegni complessivi di Euro 15.000.000.

- In data 18 maggio 2006 il Fondo aveva sottoscritto un impegno all'acquisto per complessivi Euro 5.000.000 di quote di "AVIVA Central European Property Fund", Fond Commun de Placement di diritto lussemburghese non quotato gestito da Morley Fund Management. L'investimento è stato completato mediante i richiami degli impegni e relativi versamenti avvenuti nel 2007 e ultimati nel 2008.

Nel corso del 2013 è stato effettuato un rimborso di euro 61.578 a titolo di capitale e alla fine dell'esercizio il valore delle quote risulta essere pari a Euro 2.583.333.

- In data 22 settembre 2006 il Fondo aveva sottoscritto un impegno all'acquisto di Euro 5.000.000 in quote di "Rockspring Portuguese Property Partnership I.p.", Limited Partnership Interest non quotata gestita dalla società Rockspring PIM LTD.

Alla fine dell'esercizio il valore delle quote risulta essere pari a Euro 4.000 a fronte di un richiamo di impegni complessivo di Euro 5.000.000.

- In data 23 dicembre 2008 sono state acquistate dal fondo "Portfolio Immobiliare Crescita" 215 quote del Fondo Immobiliare Estero non quotato denominato Pan European Property Limited Partnership, gestito dalla società Rockspring P.I.M. Ltd. Tali quote sono state acquistate sulla base del "Bid Price" risultante al 30 settembre 2008, per un controvalore complessivo pari a Euro 22.638.210.

Nel corso del 2009 il fondo "Portfolio Immobiliare Crescita" ha effettuato il conguaglio a favore del Fondo pari a Euro 2.433.155, calcolato in base alla differenza rispetto al "Bid Price" risultante al 31 dicembre 2008.

Alla fine dell'esercizio 2013 il valore delle quote risulta essere pari a Euro 8.904.225 a fronte di un investimento complessivo di Euro 20.205.055.

- In data 31 luglio 2008 sono state acquistate da Banca Generali S.p.A. n. 85 quote del Fondo Immobiliare Chiuso denominato "Scarlatti", gestito da Generali Immobiliare Italia SGR p.A., al prezzo di Euro 294.964,00 per quota, pari al NAV determinato al 31 marzo 2008, per un controvalore complessivo pari a Euro 25.071.940.

Il valore delle quote al termine dell'esercizio risulta pari a Euro 18.393.771, sulla base del Nav determinato dal gestore al 30 giugno 2013 (ultimo dato disponibile)

In data 12 febbraio 2013 il fondo "Scarlatti" ha effettuato una distribuzione di proventi pari a Euro 161.330, in data 6 agosto 2013 ha distribuito al fondo "Immobiliare Dinamico" un provento pari ad Euro 253.895.

Il totale rimborsato fino al 31 dicembre 2013 è pari ad euro 3.800.451.

- In data 19 agosto 2008 sono state acquistate da Nomura International PLC n. 63 quote del Fondo Immobiliare Chiuso denominato "Fondo Umbria-Comparto Monteluce", gestito da Bnp Paribas REIM SGR p.A, per un corrispettivo totale di Euro 10.143.223.

Sulla base dell'ultimo Nav conosciuto, il valore delle quote al termine dell'esercizio risulta pari ad Euro 8.194.995

Al fondo, nel corso del 2013, sono state riconosciute euro 146.129 quali commissioni di retrocessione da BNP Paribas Reim SGR sulle 63 quote detenute del Fondo Umbria – Comparto Monteluce.

I Titoli di debito sono costituiti da:

Nell'ambito dell'operazione di investimento indiretto in immobili esteri effettuato per il tramite della suindicata partecipazione nella società EPL SAS, si segnala che in base agli accordi contrattuali si sono verificati i seguenti accadimenti:

- Il 2 ottobre 2008 il Fondo aveva acquistato n. 5.000 obbligazioni (OLIFRA), convertibili in azioni di categoria C, emesse dalla società EP1 SAS, ora denominata EPL SAS, per un importo pari a Euro 7.928.800.

Nel corso del 2009, il 1° settembre 2009 è stata liberata una parte del nominale delle 5.000 obbligazioni in possesso del Fondo, per un importo totale pari a Euro 600.000.

Successivamente, in data 1° ottobre è stata liberata un'ulteriore parte del nominale delle 5.000 obbligazioni, per un importo totale di Euro 850.000.

Tali 5.000 obbligazioni sono state annullate e convertite in azioni della società con un rapporto di concambio pari ad 1 azione ogni 10 Euro.

Pertanto sono state assegnate al Fondo n. 495.000 nuove azioni della società EP1 SAS, ora denominata EPL SAS, assegnate sulla base del valore nominale delle obbligazioni acquistate (Euro 4.950.000), del valore di Euro 10 cadauna.

- Nel 2008 il Fondo aveva acquistato anche 1.070 obbligazioni (OLIFRA) di nuova emissione, emesse dalla società EP1 SAS, ora denominata EPL SAS, per un importo totale di Euro 10,70, pari alla frazione di valore nominale liberata di Euro 0,01 per ciascuna obbligazione.

Nel corso del 2009, in data 1° settembre 2009 è stata liberata una parte del nominale delle 1.070 obbligazioni in possesso del Fondo, per un importo totale pari a Euro 491.986.

Successivamente, in data 1° ottobre è stata liberata un'ulteriore parte del nominale delle 1.070 obbligazioni, per un importo totale di Euro 697.008.

La parte non liberata, pari ad Euro 1.106.957, è stata annullata e le obbligazioni sono state convertite in azioni con rapporto di concambio pari a 1 azione ogni 2.145,76/99 euro di parte già liberata.

Pertanto, essendo la parte liberata pari ad Euro 1.189.005, sono state assegnate n. 54.857 nuove azioni della società EP1 SAS, ora denominata EPL SAS, del valore di Euro 10 cadauna.

- Il Fondo nel corso dell'esercizio 2008 aveva acquisito per un controvalore pari a Euro 4.796.000 n. 10.900 obbligazioni subordinate (OLIFS) emesse dalla società EP Finance SAS, interamente controllata da EPL SAS,.

In data 1° settembre 2009 è stata liberata una parte del residuo nominale delle 10.900 obbligazioni in possesso del Fondo, per un importo totale pari a Euro 1.308.000.

In data 1° ottobre è stata liberata un'ulteriore parte del residuo nominale delle 10.900 obbligazioni, per un importo totale di Euro 1.853.000.

Nel 2012 è stato liberato un totale di euro 20 per ognuna delle 10.900 obbligazioni con valore nominale di euro 700 cad.

Al termine dell'esercizio 2013 il valore delle 10.900 obbligazioni OLIFS è pari ad Euro 7.630.000.

Nell'ambito dell'operazione di investimento indiretto in immobili esteri effettuato per il tramite della società Dire Sarl, di cui al paragrafo "Strumenti finanziari non quotati-partecipazioni di controllo", si segnala che:

- Il Fondo, tramite la controllata lussemburghese DIRE SARL, detiene indirettamente il 43,68% delle quote della OPCI francese denominata "Technical Property Fund - 1" per un valore di carico pari ad Euro 33 milioni. La OPCI, gestita da BNP Paribas REIM Francia, ha come obiettivo la riqualificazione e/o la dismissione di immobili ubicati in Francia, prevalentemente locati a Telecom France, ad uso misto uffici e centraline telefoniche. Per finalizzare l'operazione di acquisto delle quote della OPCI, la società DIRE SARL ha emesso titoli di debito ("PECS") interamente sottoscritti dal Fondo per Euro 33 milioni. Il fondo, nel corso del 2012, ha maturato euro 216.933 quali commissioni di retrocessione riconosciute da BNP Paribas Reim Sgr e BNP Paribas Reim France per l'investimento effettuato nell'OPCI "Technical Property Fund - 1"

II.2 Strumenti finanziari quotati

Il portafoglio titoli in essere al 31 dicembre 2013 è costituito da Titoli di Stato Italiani quotati, il cui ammontare non supera il 5% delle attività del Fondo.

Emittente	Descrizione	Valore al 31/12/13	In percentuale dell'attivo
Stato Italiano	ITALY BOT 0% 13-14/01/2014	3.728.185,00	0,83%
Totale		3.728.185,00	0,83%

RIPARTIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI PER PAESE DI RESIDENZA DELL'EMITTENTE

	Paese di residenza dell'emittente			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli di debito:				
- di Stato	€ 3.728.185			
- di altri enti pubblici				
- di banche				
- di altri				
Titoli di capitale:				
- con diritto di voto				
- con voto limitato				
- altri				
Parti di O.I.C.R.:				
- aperti armonizzati				
- aperti non armonizzati				
- chiusi				
Totali:				
- in valore assoluto	€ 3.728.185			
- in percentuale del totale delle attività	0,83%			

RIPARTIZIONE DEGLI STRUMENTI FINANZIARI QUOTATI PER MERCATO DI QUOTAZIONE

	Mercato di quotazione			
	Italia	Paesi dell'UE	Altri Paesi dell'OCSE	Altri Paesi
Titoli quotati	€ 3.728.185			
Titoli in attesa di quotazione				
Totali: - in valore assoluto - in percentuale del totale delle attività	€ 3.728.185 0,83%			

MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO

	Controvalore acquisti	Controvalore vendite/rimborsi
Titoli di capitale		
Titoli di debito	€ 12.778.537	€ 15.473.640
Parti di O.I.C.R.		
Totale	€ 12.778.537	€ 15.473.640

II.4 Beni immobili e diritti reali immobiliari

Fasce di scadenza dei contratti di locazione o data di revisione dei canoni	Valore dei beni immobili	Importo dei canoni			
		Locazione non finanziaria	Locazione finanziaria	Importo totale	% sui canoni
Fino a 1 anno	€ 64.232.468	€ 5.339.721		€ 5.339.721	26,03%
Da oltre 1 a 3 anni	€ 95.801.493	€ 6.407.179		€ 6.407.179	31,23%
Da oltre 3 a 5 anni	€ 88.840.735	€ 5.231.858		€ 5.231.858	25,50%
Da oltre 5 a 7 anni	€ 34.518.755	€ 2.486.230		€ 2.486.230	12,12%
Da oltre 7 a 9 anni	€ 16.248.774	€ 1.050.000		€ 1.050.000	5,12%
Oltre 9 anni	€ 0	€ 0		€ 0	0,00%
A) Totale beni immobili locati	€ 299.642.225	€ 20.514.987		€ 20.514.987	100,00%
B) Totale beni immobili non locati	€ 37.619.575				

PROSPETTO DEI CESPITI DISINVESTITI DAL FONDO DAL 21/04/2005 FINO AL 31/12/2013

Cespiti disinvestiti	Quantità	Acquisto		Ultima valutazione	Realizzo		Proventi generati	Oneri sostenuti	Risultato dell'investimento
		Data	Costo Acquisto		Data	Ricavo di vendita			
Via Crispi, 50 - LIVORNO	mq 3.701	24/04/06	€ 4.827.506	€ 5.486.882	dicembre-13	€ 5.446.000	€ -	€ 269.811	€ 348.683
Via Della Droma - VENEZIA	mq 1.679	29/05/06	€ 3.676.906	€ 2.933.510	dicembre-13	€ 3.212.000	€ -	€ 90.411	-€ 555.317
PARTECIPAZIONE NON QUOTATA : "REPE ITALIA 1SRL"		04/04/06	€ 12.367.835	€ 578.471	25/06/10	€ 559.579	€ -	€ -	-€ 11.808.256

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

N.	Descrizione e ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	Anno di costruzione	Superficie lorda	Redditività dei beni locati				Costo storico	Ipotecche	Ulteriori informazioni
					Canone per mq	Tipo contratto	Scadenza contratto	Locatario			
1	VIA DELLA DROMA 49 - VENEZIA	Abitazione	1968	4902		Vendita		Famiglie	€ 6.950.000		
2	VIA DELLA DROMA 49 - VENEZIA	Posto auto	v.s	v.s		Vendita		Famiglie	€ 374.000		
3	VIA FRANCESCO CRISPI 50 - LIVORNO	Abitazione	1960	1548		Vendita		Famiglie	€ 1.658.000		
4	VIA FRANCESCO CRISPI 50 - LIVORNO	Box	v.s	v.s		Vendita		Famiglie	€ 56.000		
5	VIA FRANCESCO CRISPI 50 - LIVORNO	Posto Auto coperto	v.s	v.s		Vendita		Famiglie	€ 56.000		
6	VIA FRANCESCO CRISPI 50 - LIVORNO	Posto Moto Scoperto	v.s	v.s		Vendita		Famiglie	€ 16.800		
7	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Ufficio	1983	10.975	€ 141	Locazione	31/01/2016	Impresa commerciale	€ 10.945.000	€ 6.232.179	
8	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/01/2019	Impresa commerciale	v.s		
9	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/11/2015	Impresa commerciale	v.s		
10	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	14/03/2015	Impresa commerciale	v.s		
11	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/08/2015	Impresa commerciale	v.s		
12	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/12/2017	Impresa commerciale	v.s		
13	VIA GROSIO, 10/8 - MILANO	Cantina	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/04/2014	Impresa commerciale	v.s		
14	VIA TORTONA, 33 - TORRE ARES - MILANO	Ufficio	1985	20.641	€ 268	Locazione	31/12/2013	Impresa commerciale	€ 23.094.000	€ 14.448.000	
15	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Posti Auto Coperti	1985	28.231	€ 113	Locazione	31/05/2013	Impresa commerciale	€ 36.949.000	€ 20.552.000	
16	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Deposito	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/04/2019	Impresa commerciale	v.s		
17	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/03/2017	Impresa commerciale	v.s		
18	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Posti Auto Coperti	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/04/2014	Impresa commerciale	v.s		
19	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/12/2013	Impresa commerciale	v.s		
20	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/11/2019	Impresa commerciale	v.s		
21	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/09/2017	Impresa commerciale	v.s		
22	VIA TORTONA, 33 - TORRE ATHENA - MILANO	Posti Auto Coperti	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/03/2014	Impresa commerciale	v.s		
23	VIA PO 13/15 - SAN GIULIANO M.SE	Negozio	1980	36.964	€ 125	Locazione	27/06/1904	Impresa commerciale	€ 16.916.000	€ 7.567.646	
24	VIA PO 13/15 - SAN GIULIANO M.SE	Negozio	v.s	v.s	v.s	Locazione	26/06/1908	Impresa commerciale	v.s		
25	VIA PO 13/15 - SAN GIULIANO M.SE	Negozio	v.s	v.s	v.s	Locazione	05/02/1909	Impresa commerciale	v.s		
26	VIA PO 13/15 - SAN GIULIANO M.SE	Negozio	v.s	v.s	v.s	Locazione	03/06/1902	Impresa commerciale	v.s		
27	VIA PO 13/15 - SAN GIULIANO M.SE	Altro	v.s	v.s	v.s	Locazione	00/01/1900	Impresa commerciale	v.s		
28	VIA GALLARATE 184 - MILANO	Ufficio	1955 (*)	8.927	€ 183	Locazione	31/05/2019	Impresa commerciale	€ 13.842.000	€ 9.002.037	
29	VIA GALLARATE 184 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/09/2019	Impresa commerciale	v.s		
30	VIA PATECCHIO 2 - MILANO	Ufficio	1986	14.527	€ 107	Locazione	30/09/2017	Impresa commerciale	€ 7.854.000	€ 6.331.103	
31	VIA PATECCHIO 2 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/11/2019	Impresa commerciale	v.s		

ELENCO BENI IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI

32	VIA RAMUSIO 1 - MILANO	Ufficio	1986	15321	€ 138	Locazione	31/05/2017	Impresa commerciale	€ 8.898.000		
33	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	1986	15.982	€ 111	Locazione	31/12/2016	Impresa commerciale	€ 10.238.000	€ 6.776.258	
34	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	14/05/2018	Impresa commerciale	v.s		
35	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	14/05/2018	Impresa commerciale	v.s		
36	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/06/2019	Impresa commerciale	v.s		
37	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/10/2019	Impresa commerciale	v.s		
38	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/10/2018	Impresa commerciale	v.s		
39	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/06/2017	Impresa commerciale	v.s		
40	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/04/2016	Impresa commerciale	v.s		
41	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/01/2016	Impresa commerciale	v.s		
42	VIA DEI BERIO 91/97 - ROMA	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/05/2016	Impresa commerciale	v.s		
43	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	1986	19.995	€ 61	Locazione	31/03/2015	Impresa commerciale	€ 14.556.000	€ 8.655.804	
44	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/10/2016	Impresa commerciale	v.s		
45	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Altro	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/01/2017	Impresa commerciale	v.s		
46	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/01/2017	Impresa commerciale	v.s		
47	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/12/2017	Impresa commerciale	v.s		
48	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/01/2022	Impresa commerciale	v.s		
49	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	31/10/2021	Impresa commerciale	v.s		
50	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/06/2019	Impresa commerciale	v.s		
51	VIA STEPHENSON 94 - MILANO	Ufficio	v.s	v.s	v.s	Locazione	30/09/2019	Impresa commerciale	v.s		
52	VIA CASTELLANZA, 11- MILANO	Ufficio	1993	13.047	€ 176	Locazione	14/10/2019	Impresa commerciale	€ 17.213.000	€ 9.447.192	
53	VIA DALMAZIA 90/D - BRESCIA	Negozi	1996	3.839	€ 120	Locazione	31/10/2016	Impresa commerciale	€ 6.652.000	€ 3.798.662	
54	VIA ROVATO, 44 - ERBUSCO	Negozi	1996	4.270	€ 114	Locazione	31/10/2016	Impresa commerciale	€ 7.030.000	€ 4.105.324	
55	PIAZZA BALESTRIERI - PARMA	Negozi	2004	4.301	€ 151	Locazione	31/10/2016	Impresa commerciale	€ 9.218.000	€ 5.228.107	
56	VIALE F. TESTI 210 - CINISELLO BALSAMO	Negozi	1996	7.032	€ 223	Locazione	31/10/2016	Impresa commerciale	€ 20.148.000	€ 11.163.515	
57	VIA PITTERI 84 - MILANO	Negozi	1999	4.341	€ 189	Locazione	31/10/2016	Impresa commerciale	€ 11.426.000	€ 6.692.173	
58	VIA INVERIGO 4 - MILANO	Ufficio	1962	2.112	€ 0	Locazione	30/06/2014	Impresa commerciale	€ 4.147.000		Indennità d'occupazione
59	LARGO TAZIO NUVOLARI 1 - MILANO	Ufficio	2001	8.443	€ 287	Locazione	31/01/2018	Impresa commerciale	€ 38.330.000		
60	VIA MATTEI 5 - MARCON	Negozi		4.380	€ 140	Locazione	31/07/2014	Impresa commerciale	€ 8.183.000		
61	VIA MATTEI 9 - MARCON	Negozi		4.725	v.s	Locazione	31/07/2014		€ 7.342.000		
62	VIA M. ROFFI - FERRARA	Negozi	2000	4.538	€ 149	Locazione	16/12/2018	Impresa commerciale	€ 8.972.000		
63	VIALE CERTOSA, 29 - MILANO	Negozi	1971	18.748	€ 175	Locazione	21/12/2016	Impresa commerciale	€ 25.617.000		
64	VIALE LOMBARDA, 80 - TREZZO SULL'ADDA	Negozi	Fine anni '70	76.283	€ 50	Locazione	31/12/2013	Impresa commerciale	€ 20.581.000		
TOTALE IMMOBILI									€ 337.261.800	€ 120.000.000	

(*) Data inizio costruzione, ristrutturato 2002 con cambio di destinazione d'uso.

II.8 Posizione netta di liquidità

La posizione netta di liquidità è costituita da liquidità che risulta presente per Euro 5.071.244 sui conti correnti accesi presso la Banca Depositaria, BNP Securities Services – Succursale di Milano, di cui Euro 4.401.745 su conti pegnati a favore delle banche finanziatrici Bayerische Landesbank e AAREAL BANK

II.9 Altre attività

- Ratei attivi e risconti attivi per Euro 2.241.055 relativi a:
 - ratei della gestione finanziaria per Euro 15.553, dovuto a ratei su cedole Titoli di Stato in portafoglio;
 - ratei per interessi sui bonds Olifs emessi da EPL per Euro 173.086 e da rateo per interessi maturati su obbligazioni Pec's emesse dalla società Dire per Euro 1.861.104;
 - risconti attivi relativi alla gestione immobiliare per un totale di Euro 191.312, di cui Euro 56,077 relative al pagamento di imposte di registro su contratti di locazione e di Euro 135.235 relative al pagamento nel corso dell'esercizio delle polizze sugli immobili.

- Risparmio di imposta per euro 125.855 relativo a:
 - credito Iva verso l'Erario della società Repe Italia Uno liquidata e di cui il fondo era socio per Euro 7.298;
 - credito Iva per Euro 118.557 relativo alla liquidazione del mese di dicembre 2013

- Altre attività, per un totale di Euro .2.099.491, sono rappresentati da:
 - crediti netti verso clienti per fatture da emettere per Euro 455.917;
 - crediti verso Bnp Paribas Reim SGR p.A. per Euro 366.594 di cui euro 3.152 relative a commissioni retrocesse a favore del Fondo per quote detenute del Fondo Umbria Comparto Monteluce, euro 363.442 quale conguaglio commissioni di gestione.
 - crediti verso Banca Depositaria per Euro 11.224;
 - crediti verso clienti per Euro 1.203.717,;
 - anticipi a fornitori per Euro 2.672;
 - crediti diversi per Euro 59.367.

Sezione III – Le passività

III.1 Finanziamenti ricevuti

FINANZIAMENTI IPOTECARI

Nominativo controparte	Categoria controparte	Importo erogato	Durata anni	Forma tecnica	Attività del fondo date a garanzia	
					Immobile	Costo storico rivalutato
AAREAL BANK AG - Filiale Italiana	Banca Italiana	€35.000.000	12	mutuo fondiario	Immobile-Milano-Via Tortona, 33 - Immobile ARES	23.094.000
					Immobile-Milano-Via Tortona, 33 - Immobile ARES	36.949.000
BAYERISCHE LANDESBANK - Filiale Italiana	Banca Italiana	€85.000.000	7	mutuo fondiario	Immobile-Milano-Via Certosa	25.617.000
					Immobile-Milano Via Grosio 10/8	10.945.000
					Immobile-San Giuliano Milanese - Via Pb, 13/15	16.916.000
					Immobile-Milano-Via Gallarate 184	13.842.000
					Immobile-Roma-Via dei Berio 91/97	10.238.000
					Immobile-Milano- Via Patecchio 2	7.854.000
					Immobile-Milano Via Stephenson 94	14.556.000
					Immobile-Milano-Via Castellanza 11	17.213.000
					Immobile-Crisello Balsamo-V.le Fulvio Testi 210	20.148.000
					Immobile-Milano-Via Pitteri 84	11.426.000
					Immobile-Parma-Piazza Balestrieri	9.218.000
					Immobile-Brescia-Via Dalmazia-Via Orzinuovi	6.652.000
					Milano- Largo Nuvolari	38.330.000
Immobile-Erbusco-Centro Commerciale "Le Porte Franche"	7.030.000					

Nel Luglio 2013 vi è stata l'estensione al 03 Aprile 2018 del contratto di finanziamento Aareal Bank.

Sono in essere contratti derivati con finalità di copertura del rischio di fluttuazione dei tassi, come di seguito descritti:

- Cap al 1,5% per l'importo di Euro 25 milioni, controparte Aareal Bank;
- IRS, con scambio di un tasso fisso del 3,79% contro Euribor trimestrale, per l'importo di Euro 45 milioni, controparte Bayerische Landesbank;
- IRS, con scambio di un tasso fisso del 3,38% contro euribor trimestrale, per l'importo di Euro 40 milioni, controparte Bayerische Landesbank.

Nel Luglio 2013 vi è stata l'estensione al 03 Aprile 2018 del contratto di finanziamento Aareal Bank.

III.5 Altre passività

- ❑ Debiti d'imposta per Euro 12.174 a ritenute d'acconto versate in data 17 gennaio 2014.
- ❑ Ratei e risconti passivi, pari a Euro 900.723 sono costituiti da costi/oneri di competenza dell'esercizio inerenti a gestione immobiliare pari ad euro 158, ad euro 712.234 per interessi passivi su finanziamenti ipotecari ed euro 188.331 per ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa;
- ❑ Altre passività per Euro 4.453.692 relative a:
 - debiti verso fornitori per fatture da ricevere e ricevute per forniture di competenza dell'esercizio Euro 3.698.085;
 - debiti diversi per euro 58.263;
 - debiti verso la Banca depositaria per Euro 19.529;
 - depositi cauzionali contanti e relativi interessi maturati al termine dell'esercizio per complessivi Euro 89.741;
 - anticipi da inquilini per Euro 74;
 - Accantonamento al Fondo Rischi e Oneri relativo alla minusvalenza emersa dalla valutazione degli Esperti Indipendenti effettuata sulla società immobiliare controllata Dire Sarl per Euro 588.000.

Sezione IV – Il valore complessivo netto

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL VALORE DEL FONDO DALL'AVVIO DELL'OPERATIVITÀ 21/04/2005 FINO AL 31/12/2013	Importo	In percentuale dei versamenti effettuati
IMPORTO INIZIALE DEL FONDO (quote emesse x prezzo emissione)	130.700.000	28,19%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONE 1° FINESTRA 2006 (quote emesse x prezzo di emissione)	55.212.310	11,91%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONI ANNO 2007 (quote emesse x prezzo di emissione)	99.774.003	21,52%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONI ANNO 2008 (quote emesse x prezzo di emissione)	112.996.339	24,37%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONI ANNO 2009 (quote emesse x prezzo di emissione)	47.692.663	10,29%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONI ANNO 2010 (quote emesse x prezzo di emissione)	12.427.658	2,68%
IMPORTO SOTTOSCRIZIONI ANNO 2011 (quote emesse x prezzo di emissione)	4.902.679	1,06%
TOTALE VERSAMENTI EFFETTUATI	463.705.652	100,00%
A1. Risultato complessivo della gestione delle partecipazioni	-9.214.705	-1,99%
A2. Risultato complessivo della gestione degli altri strumenti finanziari	1.273.600	0,27%
B. Risultato complessivo della gestione dei beni immobili	42.458.533	9,16%
C. Risultato complessivo della gestione dei crediti	0	0,00%
D. Interessi attivi e proventi assimilati complessivi su depositi bancari	0	0,00%
E. Risultato complessivo della gestione degli altri beni	0	0,00%
F. Risultato complessivo della gestione cambi	0	0,00%
G. Risultato complessivo delle altre operazioni di gestione	0	0,00%
H. Oneri finanziari complessivi	-16.189.982	-3,49%
I. Oneri di gestione complessivi	-51.323.283	-11,07%
L. Altri ricavi e oneri complessivi	1.131.565	0,24%
M. Imposte complessive	-309.236	-0,07%
RIMBORSI DI QUOTE EFFETTUATE	-93.476.371	-20,16%
PROVENTI COMPLESSIVI DISTRIBUITI	-15.942.811	-3,44%
VALORE TOTALE PRODOTTO DALLA GESTIONE AL LORDO DELLE IMPOSTE	-141.592.690	-30,54%
VALORE COMPLESSIVO NETTO AL 31 DICEMBRE 2013	322.112.962	69,46%
TOTALE IMPORTI DA RICHIAMARE	0	0,00%
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO ALLA DATA DEL RENDICONTO	-1,29%	

Sezione V – Altri dati patrimoniali

V.2 Attività nei confronti della Capogruppo della SGR

L'ammontare delle attività in essere nei confronti di società appartenenti al Gruppo BNP Paribas, di cui BNP Paribas REIM SGR p.a. fa parte, concernono:

- depositi bancari in conto corrente in essere al 31 dicembre 2013 presso BNP Paribas Securities Services per Euro 5.071.244.
- debiti per Euro 19.529 relativi a commissioni di competenza dell'esercizio maturate e non liquidate nei confronti di BNP Paribas Securities Services nella sua qualità di Banca Depositaria e crediti per conguaglio commissioni per euro 11.224.
- debiti per Euro 92.186 verso Bnp Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. relativi a fatture ricevute per il servizio di Property Management e ancora da liquidare.
- debiti per Euro 226.378 verso Bnp Paribas Real Estate Advisory italy S.p.A. relativi a fatture ricevute e ancora da liquidare.

V.5 Garanzie ricevute

Il dettaglio delle garanzie ricevute è il seguente:

DETTAGLIO GARANZIE RICEVUTE

Immobile	Contraente	Importo	Tipo garanzia
Milano - Via Grosio 10/8	impresa commerciale	€ 37.766	Fidejussione per canoni
Milano - Via Grosio 10/8	impresa commerciale	€ 14.185	Fidejussione per canoni
Milano - Via Grosio 10/8	impresa commerciale	€ 13.800	Fidejussione per canoni
Milano - Via Grosio 10/8	impresa commerciale	€ 40.000	Fidejussione per canoni
Milano - Via Grosio 10/8	impresa commerciale	€ 2.400	Fidejussione per canoni
Milano - Via Tortona 33	impresa commerciale	€ 255.360	Fidejussione per canoni
Milano - Via Tortona 33	impresa commerciale	€ 205.500	Fidejussione per canoni
Milano - Via Tortona 33	impresa commerciale	€ 2.442.950	Fidejussione per canoni
Milano - Via Ramusio 1	impresa commerciale	€ 17.416	Fidejussione per canoni
Milano - Via Ramusio 1	impresa commerciale	€ 72.500	Fidejussione per canoni
Milano - Via Ramusio 1	impresa commerciale	€ 21.450	Fidejussione per canoni
Milano - Via Ramusio 1	impresa commerciale	€ 17.975	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 14.250	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 16.950	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 5.640	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 7.336	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 4.500	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 67.500	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 11.250	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 14.500	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 19.691	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 33.700	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 20.400	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 36.160	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 19.050	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 6.600	Fidejussione per canoni
Milano - Via Stephenson 94	impresa commerciale	€ 35.000	Fidejussione per canoni
Milano - Via Castellanza 11	impresa commerciale	€ 287.500	Fidejussione per canoni
Milano - Via Girardo Patecchio, 2	impresa commerciale	€ 13.337	Fidejussione per canoni
Erbusco - Via Rovato 44	impresa commerciale	€ 112.024	Fidejussione per canoni
Brescia - Via Dalmazia 90	impresa commerciale	€ 105.974	Fidejussione per canoni
Parma - P.zza Arturo Balestrieri	impresa commerciale	€ 149.120	Fidejussione per canoni
Milano - Via Pitteri 84	impresa commerciale	€ 188.327	Fidejussione per canoni
Cinisello Balsamo - V.le Fulvio Testi 210	impresa commerciale	€ 194.729	Fidejussione per canoni
Cinisello Balsamo - V.le Fulvio Testi 210	impresa commerciale	€ 123.055	Fidejussione per canoni
Trezzo sull'Adda - Viale Lombardia	Impresa assicurativa	€ 309.153	Fidejussione per canoni
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 2.789	Depositi cauzionali contanti
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 49.580	Depositi cauzionali contanti
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 5.031	Depositi cauzionali contanti
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 21.158	Depositi cauzionali contanti
Roma - Via Dei Berio 91/97	impresa commerciale	€ 9.000	Depositi cauzionali contanti
Totale		€ 5.024.606	

V.6 Ipotecche su Beni Immobili

In seguito all'acquisto, nel corso dell'esercizio 2006, degli immobili dalla società Repe Italia 1 Srl, il Fondo si è accollato il relativo finanziamento (Euro 35 milioni), con ipoteca gravante sugli immobili stessi, ubicati a Milano, Via Tortona, 33, per complessivi Euro 81.8 milioni a favore di Aareal Bank.

Il 5 agosto 2008 è stato stipulato un contratto di finanziamento con Bayerische Landesbank per l'ammontare Euro 85 milioni, allo scopo di finanziare le attività di investimento in corso, e concessione di ipoteca su larga parte del portafoglio in essere.

Nel luglio 2013 è stato prolungato il finanziamento di Aareal Bank con la concessione di una nuova ipoteca sull'immobile di Viale Certosa 29 per Euro 70 milioni.

A garanzia di tali finanziamenti sono state concesse ipoteche per un totale di Euro 321,8 milioni, così suddivise tra i diversi mutui del Fondo:

Immobile	Importo	Beneficiario
Milano - Via Grosio 10/8	€ 170.000.000	Bayerische Landesbank
San Giuliano M.se - Via Po 13/15		Bayerische Landesbank
Milano - Via Gallarate 184		Bayerische Landesbank
Milano - Via Patecchio 2		Bayerische Landesbank
Roma - Via Dei Berio 91/97		Bayerische Landesbank
Milano - Via Stephenson 94		Bayerische Landesbank
Milano - Via Castellanza 11		Bayerische Landesbank
Cinisello Balsamo - V.le Fulvio Testi 210		Bayerische Landesbank
Milano - Via Pitteri 84		Bayerische Landesbank
Parma - P.zza Arturo Balestrieri		Bayerische Landesbank
Brescia - Via Dalmazia 90/D		Bayerische Landesbank
Erbusco- Via Rovato 44		Bayerische Landesbank
Milano - Via Tazio Nuvolari		Bayerische Landesbank
Milano - Via Tortona 11		€ 81.800.000
Milano - Viale Certosa 29	€ 70.000.000	Aareal Bank
Totale	€ 321.800.000	

PARTE C – IL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Sezione I – Risultato delle operazioni su partecipazioni e altri strumenti finanziari

RISULTATO DELLE OPERAZIONI SU PARTECIPAZIONI E ALTRI STRUMENTI FINANZIARI

	Utile/perdita da realizzi	di cui: per variazioni dei tassi di cambio	Plus/ Minusvalenze	di cui: per variazioni dei tassi di cambio
Risultato complessivo delle operazioni su:				
A. Partecipazioni in società non quotate				
1. di controllo	€ -		€ 114.981	
2. non di controllo			-€ 637.500	
B. Strumenti finanziari non quotati				
1. Altri titoli di capitale				
2. Titoli di debito				
3. Parti di O.I.C.R.	€ 116		-€ 7.965.802	
C. Strumenti finanziari quotati				
1. Titoli di debito	-€ 38.692		-€ 3.615	
2. Titoli di capitale				
3. Parti di O.I.C.R.				
Risultato degli strumenti finanziari derivati				
	Con finalità di copertura (sottovoce A4.1)		Senza finalità di copertura (sottovoce A4.2)	
	Risultati realizzati	Risultati non realizzati	Risultati realizzati	Risultati non realizzati
Operazioni su tassi di interesse:				
• <i>futures</i> su titoli di debito, tassi e altri contratti simili				
• opzioni su tassi e altri contratti simili				
• <i>swaps</i> e altri contratti simili	-€ 3.258.363			
Operazioni su tassi di cambio:				
• <i>futures</i> su valute e altri contratti simili				
• opzioni su tassi di cambio e altri contratti simili				
• <i>swaps</i> e altri contratti simili				
Operazioni su titoli di capitale:				
• <i>futures</i> su titoli di capitale, indici azionari e contratti simili				
• opzioni su titoli di capitale e altri contratti simili				
• <i>swaps</i> e altri contratti simili				
Altre operazioni:				
• <i>futures</i> e contratti simili				
• opzioni e contratti simili				
• <i>swaps</i> e contratti simili				

Sezione II – Beni Immobili

BENI IMMOBILI

Risultato economico dell'esercizio su beni immobili					
	Immobili residenziali	Immobili commerciali	Immobili industriali	Terreni	Altri
1. Proventi					
1.1 canoni di locazione non finanziaria		€ 20.531.591			
1.2 canoni di locazione finanziaria					
1.3 altri proventi		€ 1.739.564			
2. Utile/perdita da realizzi					
2.1 beni immobili	€ 18.000				
2.2 diritti reali immobiliari					
3. Plusvalenze/minusvalenze					
3.1 beni immobili	-€ 540.200	-€ 19.912.500			
3.2 diritti reali immobiliari					
4. Oneri per la gestione di beni immobili	-€ 107.783	-€ 5.294.293			
5. Ammortamenti					

La voce Oneri per la gestione di beni immobili pari ad euro 5.402.000 circa comprende:

- Oneri per la manutenzione ordinaria pari ad euro 281.000 circa per lavori effettuati sugli immobili in gestione;
- Oneri per la manutenzione straordinaria pari ad euro 1.770.000 circa per lavori effettuati sugli immobili, in particolar modo sull'immobile sito a Trezzo sull'Adda;
- Oneri di commercializzazione pari ad euro 241.000 circa per l'immobile di Via Tortona, 33;
- Altri costi quali assicurazioni, imposte di registro, property immobiliare ed altri costi ribaltabili ai conduttori per euro 3.110.000 circa.

Sezione VI – Altre operazioni di gestione e oneri finanziari

VI.3 Interessi passivi su finanziamenti ricevuti

□ La voce, pari a Euro 1.780.371, è costituita da:

- da interessi passivi di competenza dell'esercizio sul prestito ipotecario concesso da Aareal Bank Ag, Filiale di Milano, per Euro 909.378;
- da interessi passivi di competenza dell'esercizio sul prestito ipotecario concesso da Bayerische Landesbank, Filiale di Milano, per Euro 870.993.

VI.4 Altri oneri finanziari

La voce, pari a Euro 785.013, è costituita da oneri connessi all'estensione del finanziamento Aareal Bank ed all'acquisto della relativa copertura del rischio tasso, oltre alle commissioni di agenzia su entrambi i rapporti in essere.

Sezione VII – Oneri di gestione

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti			Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR				
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione	4.765	1,44%	1,06%					
provvigioni di base	4.765	1,44%	1,06%					
provvigioni di incentivo	0	0,00%	0,00%					
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria	223	0,07%	0,05%		223	0,07%	0,05%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4. Spese di revisione del fondo	18	0,01%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	13	0,00%	0,00%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	42	0,01%	0,01%					
7. Oneri di gestione degli immobili	6.943	2,10%	1,55%		526	0,16%	0,12%	
8. Spese legali e giudiziarie	0	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	38	0,01%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	1.272	0,39%			1	0,00%		
- di cui contributo consob	0	0,00%						
- di cui spese per specialist	27	0,01%						
- di cui oneri per la quotazione	13	0,00%						
- di cui spese di advisory asset management	19	0,01%						
- di cui spese per consulenze fiscali	32	0,01%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	785	0,24%						
- di cui altre consulenze	173	0,05%						
- di cui commissioni rating	0	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	224	0,07%			1	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	13.315	4,03%			750	0,23%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari	0							
- su titoli di debito	0							
- su derivati	0							
- altri	0							
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	5.039			-4,20%				
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	14	0,00%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	18.368	5,56%			750	0,23%		

Sezione VIII – Altri ricavi e oneri

La voce è così composta:

- Altri ricavi pari a Euro 1.537.309: di cui
 - sopravvenienze attive per Euro 1.425.021 di cui euro 1.141.000 relativo alla rivalutazione della partecipazione Dire ed euro 284.021 relativo alla chiusura di accantonamenti effettuati in esercizi precedenti di cui non sono pervenute le fatture;
 - arrotondamenti e abbuoni attivi per Euro 4;
 - Indennità da assicurazione per euro 112.284 relativo al rimborso di un sinistro.
- Altri oneri pari a Euro 721.902 di cui:
 - sopravvenienze passive per Euro 719.508, di cui Euro 498.816 relative a svalutazione crediti;
 - commissioni bancarie per Euro 1.409;
 - spese per fideiussione euro 475;
 - interessi per ritardato pagamento euro 427;
 - sanzione e multe euro 78;
 - arrotondamenti e abbuoni passivi per Euro 5;

Sezione IX – Imposte

La voce pari a Euro 14.063 è costituita da imposta su pubblicità di competenza del Comune di Milano e tassa su rifiuti solidi urbani.

PARTE D – ALTRE INFORMAZIONI

Data la natura degli investimenti, non sono state effettuate operazioni di copertura dei rischi di portafoglio.

Si informa che nel corso del 2013 è stato stipulato un atto di vendita di unità immobiliare del complesso Via Della Droma – Venezia Lido - con persona fisica.

Determinazione del reddito di capitale soggetto a tassazione per trasparenza:

Perdita dell'esercizio	Euro	21.232.618
Oneri da valutazione	Euro	28.302.452
Reddito soggetto a tassazione per trasparenza	Euro	7.069.834 (utile)

Il presente documento è composto da 48 (quarantotto) pagine
BNP Paribas REIM SGR p.A.
L'Amministratore Delegato
(Ivano Ilardo)