

SENATO DELLA REPUBBLICA

———— XVIII LEGISLATURA ————

Doc. XV
n. 321

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI AL PARLAMENTO

**sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259**

**INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO INVIMIT Sgr Spa**

(Esercizio 2018)

—————
Comunicata alla Presidenza il 3 agosto 2020
—————



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE
SULLA INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
(InvImIt Sgr S.p.A)

2018

Relatore: Cons. Massimo Lasalvia



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Nell'adunanza del 2 luglio 2020, tenutasi in video conferenza ai sensi dell'art. 85, comma 3, lettera e) del decreto- legge 17 marzo 2020 n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020 n. 27;

visto l'art.100, secondo comma, della Costituzione;

visto il testo unico delle leggi sulla Corte dei conti, approvato con R.D. 12 luglio 1934, n. 1214;

viste le leggi 21 marzo 1958, n. 259 e 14 gennaio 1994, n.20;

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 7 gennaio 2014, con il quale la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Spa (InvImIt SGR S.p.a.) è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio d'esercizio 2018 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e degli organi di revisione trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Massimo Lasalvia e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento sul controllo eseguito per la gestione finanziaria della Società predetta per l'esercizio 2018;

ritenuto che, assolti gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259/1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio d'esercizio - corredato della relazione sulla gestione e dell'organo di revisione - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2018 - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio (InvImIt SGR S.p.a.).

ESTENSORE

Massimo Lasalvia

PRESIDENTE

Manuela Arrigucci

DIRIGENTE

Gino Galli

Depositato in segreteria

INDICE

PREMESSA	1
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO	2
1.1 Quadro normativo di riferimento	2
1.2 Gli organi	4
1.3 Compensi degli organi	6
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE	8
2.1 La struttura amministrativa	8
2.2 Il personale.....	9
2.3 Il costo del personale	10
2.4 Le consulenze	11
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI	12
3.1 I Fondi.....	12
3.2 Fondo i3-Core	13
3.3 Fondi diretti	15
3.3.1 Fondo i3-Inail	16
3.3.2 Fondo i3-Inps.....	16
3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio	17
3.3.4 Fondo i3-Università	18
3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia.....	18
3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/ Difesa)	19
3.3.7 Fondo i3-Valore Italia.....	20
3.3.8 Fondo i3-Silver	21
4. FUNZIONI DI CONTROLLO	22
4.1 Internal Audit.....	22
4.2 Organismo di vigilanza.....	23
4.3 Prevenzione della corruzione	24
4.4 Trasparenza	25
4.5 Risk Management	25
4.6 Compliance	26
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	27
5.1 Il bilancio.....	27
5.2 Lo stato patrimoniale	27
5.2.1 Il Patrimonio	30

5.2.2 Il patrimonio di vigilanza	31
5.3 Il conto economico	33
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	37

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi	6
Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali.....	7
Tabella 3 - Personale in servizio	10
Tabella 4 - Costo del personale	10
Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo	11
Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto.....	13
Tabella 7 - Stato patrimoniale.....	28
Tabella 8 - Altre attività.....	29
Tabella 9 - Altre passività.....	29
Tabella 10 - Patrimonio: composizione.....	31
Tabella 11 - Patrimonio di vigilanza	32
Tabella 12 - Requisito Patrimonio totale.....	33
Tabella 13 - Conto economico - Prospetto sintetico	34
Tabella 14 - Altre spese amministrative	35
Tabella 15 - Rendiconto finanziario.....	36

INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 - Organigramma fino al 7 febbraio 2018	8
Grafico 2 - Organigramma dall'8 febbraio 2018	9

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'articolo 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa, d'ora in avanti InvImIt, per l'esercizio 2018 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 14 maggio 2019, n. 51, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XVIII, Doc. XV, n. 61.

1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

1.1 Quadro normativo di riferimento

La InvImIt Sgr Spa (di seguito SGR o Società) è stata costituita, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del d. l. 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla l. 15 luglio 2011, n. 111, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013.

La citata disposizione legislativa aveva demandato, infatti, ad apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la costituzione di una società di gestione del risparmio, al fine di partecipare a fondi d'investimento immobiliare chiusi o partecipati da regioni, province, comuni (anche in forma consorziata o associata ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267) e da altri enti pubblici o da società interamente partecipate dai predetti enti, allo scopo di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Tali fondi investono, anche direttamente, al fine di acquisire immobili in locazione passiva per le pubbliche amministrazioni.

Ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis del medesimo decreto, i fondi istituiti dalla Società possono essere destinati ad acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

I commi 8-ter e 8-quater stabiliscono, peraltro, che la medesima Società, allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, possa costituire uno o più fondi d'investimento immobiliare a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato, compresi quelli di proprietà del Ministero della difesa, non più utilizzati per finalità istituzionali, ai fini della loro alienazione o valorizzazione. Per tali immobili è disposto, in deroga alla normativa vigente, che all'accatastamento e alla regolarizzazione catastale si provveda mediante provvedimenti adottati d'ufficio dell'Agenzia del demanio.

La Società, operativa da maggio 2013, è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, ed è stata iscritta all'Albo delle società di gestione di portafogli collettivi di cui all'art. 35, comma 1, del citato decreto, con provvedimento della Banca d'Italia in data 8 ottobre 2013, n. 305.

InvImIt, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, ha costituito, come previsto dal citato art. 33, un Fondo di fondi e alcuni Fondi a gestione diretta.

Il capitale sociale della Sgr, detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8-bis, del citato d. l. n.

98 del 2011) e diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, era stato inizialmente previsto in due milioni e aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. Esso è stato ulteriormente elevato a euro dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015, per far fronte alle perdite verificatesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (2.258.463), superiori ad oltre un terzo del capitale sociale, che avevano dato luogo ad una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 c.c. (?) Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

Sotto l'aspetto organizzativo, va ricordato che la Società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato, nel corso del 2015, il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-*decies* del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimenti e di gestione collettiva del risparmio in data 29 ottobre 2007 e, da ultimo, modificato in data 15 febbraio 2018, disposizioni che prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

Nel corso del 2016 sono proseguite le attività necessarie al completamento di detto modello, che constava al 31 dicembre 2016 di 33 procedure; esso è stato ulteriormente implementato - fino a un numero di 36 procedure - nel corso del 2017 e 2018 (a seguito di interventi di razionalizzazione del *corpus* procedurale) al numero di 34 e, a tutto il 2019, a n. 35 procedure. La Società è soggetta alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (TUSP), salve le deroghe ivi previste, in quanto InvImIt rientra nell'elenco di cui all'allegato A del predetto TUSP; in relazione a ciò, nel mese di dicembre 2016 la Società ha adeguato il proprio statuto alle relative disposizioni.

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19 comma 5 del TUSP, il MEF, in qualità di azionista, ha fissato alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2017-2019 per le società controllate, stabilendo che, a fronte di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto all'esercizio precedente, debba diminuire l'incidenza dei costi operativi sullo stesso, in funzione di un incremento della produzione, nell'ordine dell'1 per cento e con un minimo dello 0,5 per cento (c.d. "Parametro obiettivo"). Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito nell'esercizio 2017 un

risparmio di costi di euro 1.163.000. Per il 2018 rispetto ad un Parametro obiettivo pari al 63 per cento, la Società ha conseguito un risultato effettivo del 61,20 per cento, con un conseguente risparmio di costi di circa euro 131.000 nell'esercizio e con un effetto cumulato sul biennio di circa euro 1.294.000

1.2 Gli organi

La struttura della Società è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale previsto dal Codice civile per le società di capitali: Assemblea, Presidente, Consiglio di amministrazione, Collegio sindacale.

Gli organi durano in carica tre anni.

Il Presidente (art. 9 dello Statuto) è il rappresentante legale, presiede l'Assemblea, convoca e presiede il Consiglio di amministrazione e verifica l'attuazione delle relative delibere.

Il Consiglio d'amministrazione (art. 14 dello Statuto) è composto da tre o cinque componenti, incluso il Presidente; deve comprendere almeno un amministratore indipendente. Gli amministratori, rieleggibili, durano in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Al Cda, attualmente composto da cinque componenti, spetta la gestione della Società e l'esercizio di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale.

Il Cda può delegare, nei limiti fissati dalla legge e dello statuto, parte delle sue attribuzioni ad un componente che viene nominato Amministratore delegato; può, altresì, attribuire al Presidente deleghe nelle aree delle relazioni esterne e istituzionali e della supervisione delle attività di controllo interno.

Sono riservati alla competenza esclusiva del Cda e, dunque, non possono essere oggetto di delega, tra gli altri, i seguenti poteri:

- istituzione di fondi comuni di investimento o modifica di quelli esistenti;
- determinazione degli obiettivi e delle strategie di indirizzo generale della gestione nonché delle politiche di investimento, delle priorità settoriali e dell'*asset allocation* strategica di ciascun fondo istituito o gestito dalla Società;
- determinazione del *business plan* e del *budget* annuale di spesa;

- approvazione, per ciascun fondo istituito o gestito dalla Società, delle operazioni di investimento o disinvestimento in quote o comparti di fondi gestiti da terzi;
- approvazione di operazioni di investimento o disinvestimento dei beni in cui è investito il patrimonio di ciascun fondo gestito dalla Società, per importi superiori a euro 10 milioni per singola operazione;
- approvazione dei piani di investimento dei fondi gestiti;
- determinazione dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società;
- approvazione e modifica dei regolamenti e delle condizioni generali riguardanti l'inquadramento e i rapporti di lavoro con la Società;
- nomina e revoca dei dirigenti della Società;
- redazione del bilancio d'esercizio;
- definizione delle politiche di remunerazione e incentivazione della Società.

Il Collegio sindacale è costituito da tre componenti effettivi, fra cui il Presidente, e da due componenti supplenti, nominati dall'Assemblea, rieleggibili; essi restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

In data 12 giugno 2015 sono stati rinnovati i componenti del Cda, con conferma nell'incarico del solo amministratore delegato, e del Collegio sindacale, che sarebbero stati in carica sino all'approvazione del bilancio 2017.

Nel corso del 2016 la composizione del Consiglio di amministrazione è stata modificata a seguito delle dimissioni rassegnate da un amministratore, con la conseguente cooptazione in data 31 maggio 2016 di un nuovo amministratore ai sensi dell'art. 2386 c.c. e la successiva conferma da parte dell'Assemblea degli azionisti in data 15 giugno 2016. Nello stesso anno è mutata anche la composizione del Collegio sindacale, a seguito delle dimissioni di un sindaco effettivo e del subentro di diritto di un sindaco supplente.

Nel 2017, la composizione del Consiglio d'amministrazione è nuovamente variata in conseguenza delle dimissioni di un amministratore e della conseguente nomina di un nuovo Consigliere d'amministrazione, da parte dell'Assemblea nella riunione del 10 maggio 2017.

Da ultimo, seppure con un certo ritardo rispetto alla scadenza naturale dell'Organo Amministrativo (approvazione del bilancio es. 2017 intervenuta in data 5 luglio 2018) è mutata l'intera *governance*, in quanto nella seduta del 21 dicembre 2018, l'Assemblea,

mantenendo la composizione collegiale (di cinque membri), ha nominato per il triennio 2018 - 2020 cinque nuovi componenti del Consiglio d'amministrazione, tra i quali uno indicato come Amministratore delegato. Ha altresì nominato il Presidente del Collegio sindacale, due membri effettivi e due supplenti.

Si evidenzia che nel corso della citata riunione assembleare, in occasione del rinnovo degli organi sociali, l'Azionista ha deliberato che " ... il Consiglio di amministrazione sia composto da cinque componenti; la motivazione di tale delibera è da rinvenirsi nella considerazione che la nomina di un Consiglio di amministrazione composto da cinque membri si ritiene necessaria alla luce della normativa di vigilanza di carattere speciale applicabile e tenuto conto dell'ampiezza e della complessità dei compiti assegnati nonché del posizionamento strategico della Società, impegnata su tutto il territorio nazionale. La Società, infatti, ha progressivamente consolidato l'operatività aziendale attraverso la costituzione e l'avvio di diversi fondi di investimento per un patrimonio gestito complessivo di circa euro 1.2 miliardi". Nel corso del 2019, a seguito delle dimissioni volontarie presentate nel mese di aprile da uno dei Consiglieri, il Consiglio di amministrazione ha provveduto - nel mese di agosto - alla nomina per cooptazione di un ulteriore membro.

1.3 Compensi degli organi

La tabella che segue mostra i compensi unitari spettanti ai componenti degli organi, posti a confronto con quelli relativi al precedente esercizio.

Tali compensi sono al netto dell'IVA, dei contributi alla Cassa di previdenza (4%) e dei rimborsi spese per missioni dell'Amministratore delegato.

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi

	2017			2018		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	48.000	21.600	69.600	48.000	14.400	62.400
Amministratore delegato	172.000	68.000	240.000	165.000	59.500	224.500
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		
Componente Collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		

La tabella successiva evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi, comprensiva anche dell'IVA, laddove prevista ai sensi della normativa vigente.

Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali

	2017	2018
Presidente	90.021	91.909
Consiglio di amministrazione	374.706	369.219
Collegio sindacale	63.445	63.584
Totale	528.173	524.713

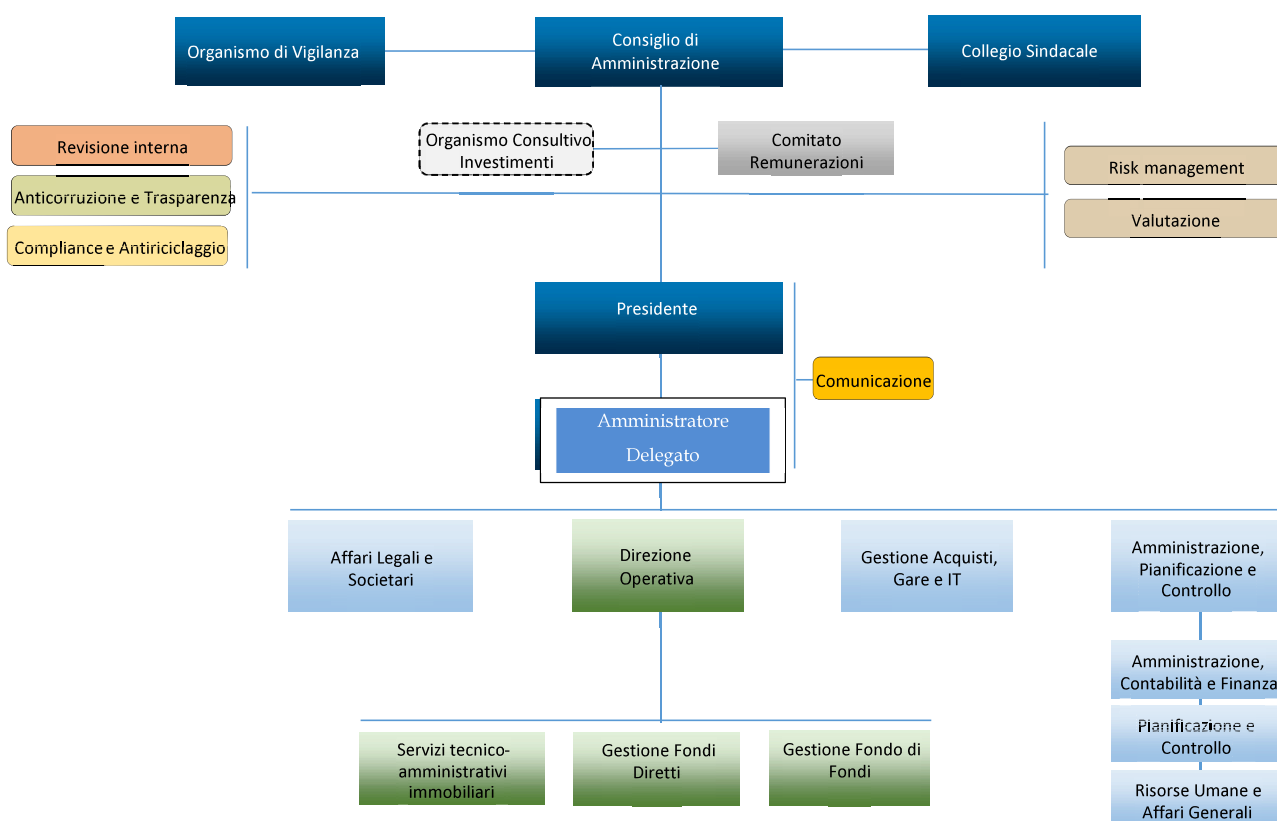
Nel 2018 la spesa totale per gli organi, pari ad euro 524.713, è rimasta sostanzialmente invariata (-0,66 per cento) rispetto al precedente esercizio.

2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

2.1 La struttura amministrativa

Come già anticipato, la definizione della struttura amministrativa, avviata nell'esercizio 2014 e proseguita in quelli successivi, ha dato luogo a numerosi approfondimenti da parte del Cda, anche in considerazione della circostanza che la Banca d'Italia, nell'ambito del proprio potere di vigilanza, ha espressamente raccomandato la creazione di una struttura amministrativa adeguata alle funzioni e alle esigenze della Sgr.

Grafico 1 - Organigramma fino al 7 febbraio 2018

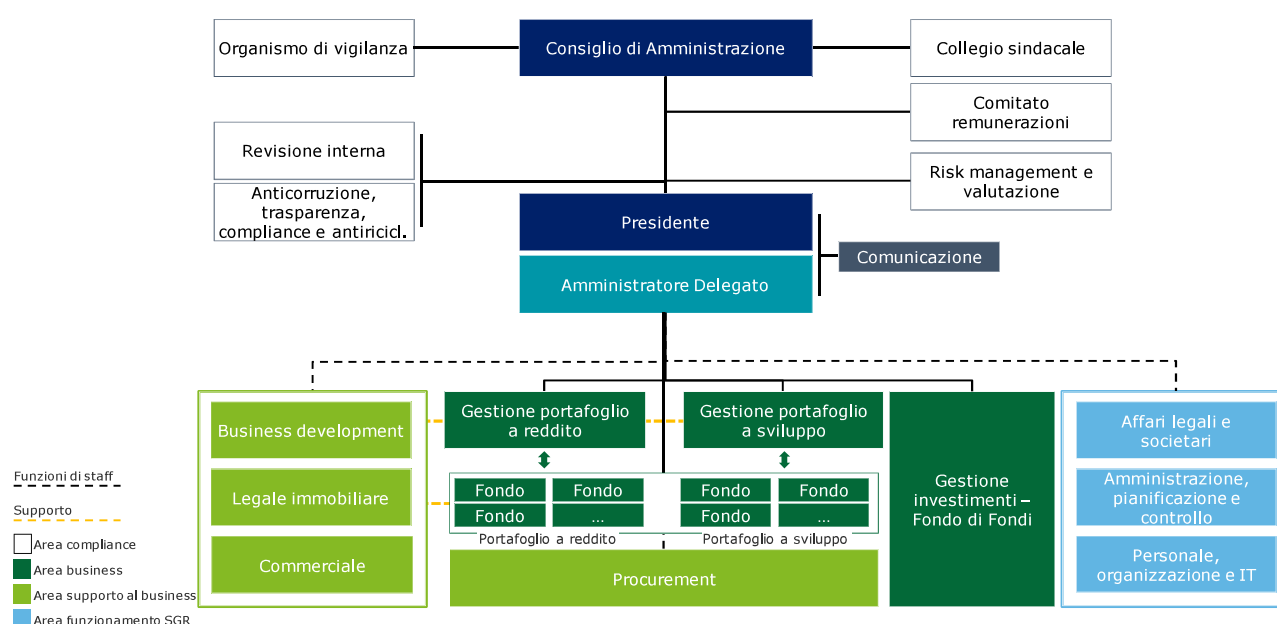


Nel corso del primo semestre del 2017, in esecuzione di una delibera del Consiglio di amministrazione, la Società ha avviato, avvalendosi di un consulente esterno, un'attività di *assessment* relativa alla organizzazione. Gli esiti sono stati sottoposti alla valutazione del Consiglio d'amministrazione, dapprima nella riunione del 21 settembre 2017 e successivamente ed in via definitiva nella riunione dell'8 febbraio 2018, a seguito della quale è divenuto efficace il nuovo organigramma che prevede l'articolazione delle funzioni aziendali

nelle seguenti quattro aree: supporto al *business*, *business*, funzionamento Sgr e *compliance* (funzioni di controllo). Conseguentemente, sono state avviate la revisione del mansionario aziendale (quest'ultimo approvato dal Cda in data 28 maggio 2018) nonché le attività connesse all'analisi di impatto del nuovo assetto sul sistema procedurale aziendale ed all'ulteriore revisione del modello organizzativo adottato ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001.

Conseguentemente, il nuovo modello - a decorrere dall'8 febbraio 2018 e tuttora vigente - corrisponde al seguente grafico.

Grafico 2 - Organigramma dall'8 febbraio 2018



2.2 Il personale

Nel corso del 2018 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni. Al 31 dicembre 2018 il personale in servizio risulta composto da 34 unità.

La tabella seguente espone i dati relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2018, posti a confronto con quelli del precedente esercizio, distinti per qualifica.

Tabella 3 - Personale in servizio

Qualifica	2017	2018
Direttore generale*	0	0
Dirigenti	3	3
Quadri	12	14
Impiegati	17	17
Distaccati	1	0
Totale	33	34

2.3 Il costo del personale

La tabella che segue evidenzia il costo globale del personale, nonché il costo medio sostenuto dalla Società nel periodo in esame, secondo i dati tratti dal conto economico.

Tabella 4 - Costo del personale

	2017	2018
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	1.685.508	2.011.085
Oneri sociali	483.974	595.905
Tfr	126.429	150.169
Fondi previdenza complementare	40.136	40.634
Altri costi (*)	92.625	112.920
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	152.173	19.208
Costo globale del personale	2.580.845	2.929.921
Unità di personale	33	34
Costo medio unitario	78.207	86.174

(*) Premi assicurativi e buoni pasto relativi al personale.

Va constatato un aumento della spesa per stipendi e del costo globale del personale, che è passato da euro 2.580.845 a euro 2.929.921 (+13,53 per cento) correlato all'effetto combinato di incrementi riferibili prevalentemente ai dipendenti assunti a fine 2017 (e che pertanto hanno contribuito solo pro-quota sull'esercizio di assunzione) e a quelli assunti nel corso del 2018 (con diverse qualifiche rispetto allo scorso esercizio), nonché in diminuzione alle dimissioni registrate nel corso del 2017.

Il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato su società che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento - risulta aumentato del 10,19 per cento rispetto al precedente esercizio, ancorché rimanga elevato se raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

Pur considerato quanto sopra, questa Corte invita la Società a mantenere politiche di gestione del personale coerenti con il generale orientamento restrittivo assunto in materia dall'Ordinamento con riferimento alla generalità delle società a controllo pubblico.

2.4 Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'IVA, secondo quanto comunicato dalla Società sono state pari, nel 2018, a euro 314.853.

La tabella che segue espone tali spese, distinte per tipologia di prestazioni.

Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo

	2017	2018
Costi Informatici	139.723	163.413
Supporto alla funzione Comunicazione	48.544	59.524
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	28.269	29.988
Spese per ricerca del personale	7.300	-
Supporto alle funzioni di controllo	4.758	-
Consulenze organizzative	45.119	7.207
Compensi Organismo di Vigilanza	16.335	16.494
Prestazioni notarili	690	6.594
Revisione legale	7.319	6.588
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.059	3.475
Consulenze legali	5.963	21.570
Totale	307.079	314.853

Tali spese sono aumentate rispetto al precedente esercizio del 2,53 per cento, principalmente a causa dell'aumento dei costi informatici e delle spese a supporto della funzione comunicazione.

3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

3.1 I Fondi

L'InvImIt ha iniziato ad operare secondo le previsioni della legge istitutiva, nonché sulla base del programma di attività predisposto nel corso del 2013 in occasione dell'avvio del processo di autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Dalla data di autorizzazione sino al 2016, e secondo quanto previsto dal piano industriale (aggiornato progressivamente nel tempo), InvImIt ha istituito - oltre al Fondo di fondi i3 - Core (che si componeva, in origine, dei due Comparti, rispettivamente denominati "Territorio" e "Stato") - i seguenti fondi diretti, ai sensi del già citato art. 33, commi 8-ter e 8-quater, del d.l. n. 98 del 2011:

- i3- INAIL: gestione a reddito di beni con varie destinazioni;
- i3-INPS: gestione a reddito e dismissione di patrimonio immobiliare residenziale. Il Fondo è stato dichiarato decaduto nel mese di dicembre 2016 in ragione del mancato avvio dell'operatività nei termini previsti ed istituito *ex novo* nel mese di maggio 2017, anche in considerazione di una modifica normativa relativa alla dismissione del portafoglio immobiliare INPS;
- i3-Regione Lazio: gestione a reddito e dismissione di beni residenziali e non;
- i3-Università: gestione a reddito e valorizzazione;
- i3- Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa, costituito da due comparti: comparto 8-ter e comparto 8-quater): fondo di gestione e sviluppo, istituito a fine esercizio 2015, i cui comparti hanno avviato la propria operatività, rispettivamente, nei mesi di ottobre e di giugno 2016;
- I3-Silver: istituito il 18 aprile 2018 con inizio operatività il 10 luglio 2018. L'oggetto di investimento è basato principalmente su beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio-assistenziale, anche per uso residenziale (Senior Housing), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell'INPS e dello Stato, prevalentemente costituito da *ex* colonie in disuso.

Avvalendosi delle possibilità offerte dal comma 8-bis del citato art. 33 la Società ha anche istituito nel settembre 2015 il fondo immobiliare i3-Patrimonio Italia per la gestione a reddito

di immobili in locazione passiva allo Stato, di proprietà degli enti territoriali. Le risorse necessarie per tale operazione derivano da investitori istituzionali, in particolare dal comparto Stato del Fondo di fondi i3-Core.

In conformità alla norma sopra citata, nel mese di aprile 2017 la Sgr ha, altresì, istituito il fondo i3-Valore Italia, per la gestione di beni immobili di proprietà di enti territoriali, destinati e/o da destinare a funzioni sociali non essenziali (es. parcheggi, impianti sportivi, biblioteche, etc.) di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di recupero e sviluppo del territorio. Anche in questo caso, le risorse necessarie derivano da investitori istituzionali e, segnatamente, in questa prima fase, dal citato comparto Stato del Fondo di fondi i3-Core.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto nel 2018 di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto

	2017	2018
Gestioni proprie		
Fondi comuni		
Fondo i3-Core (*)	529.399.056	618.982.118
Fondo i3 - Inail	108.230.729	107.131.073
Fondo i3 - Regione Lazio	189.666.004	243.692.833
Fondo i3 - Università	75.851.377	75.489.349
Fondo i3 - Patrimonio Italia	412.736.461	504.592.978
Fondo i3 - Sviluppo Italia - comparto 8-quater	78.964.395	80.607.218
Fondo i3 - Sviluppo Italia - comparto 8-ter	63.559.970	63.865.314
Fondo i3 - Inps	225.328.792	325.214.625
Fondo i3 - Valore Italia	174.038	10.605.963
Fondo i3 - Silver	-	17.141.529
Totale (**)	1.683.910.822	2.047.323.000

(*) Alla data del 31 dicembre 2018 il valore complessivo netto del Fondo i3-Core è la risultante della fusione dei comparti Territorio e Stato. Per rendere confrontabili i valori, si è proceduto sul 2017 ad accorpate il valore dei Comparti Territorio (euro 18.311.532) e Stato (euro 511.087.524).

(**) Il totale del valore complessivo, al netto degli investimenti di i3-Core nei fondi gestiti dalla SGR, è pari ad euro 1.437.769.703 al 31 dicembre 2018 ed euro 1.200.402.369 al 31 dicembre 2017.

Di seguito viene illustrata l'attività svolta ed i risultati conseguiti nell'esercizio di riferimento dai singoli fondi.

3.2 Fondo i3-Core

I3-Core è il fondo di fondi costituito nel corso del 2014, con i comparti Stato e Territorio. È un fondo comune di investimento chiuso immobiliare a comparti, sottoscritto integralmente dall'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail).

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (“Legge di bilancio per il 2017”), all’art. 1, comma 84, ha previsto che *“al fine di favorire l’efficiente utilizzo delle risorse previste dal comma 3 dell’articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, le percentuali destinate alla sottoscrizione delle quote dei fondi [...] di cui ai commi 8-ter e 8-quater del citato articolo 33, fermo restando il complessivo limite del 40 per cento, possono essere rimodulate, tenuto conto delle esigenze di finanziamento dei diversi fondi, su proposta della società di gestione del risparmio ivi prevista”*. In virtù di tale disposizione è possibile, su proposta della Sgr, rimodulare la percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due comparti di cui si compone il fondo “i3-Core”, fermo restando il prescritto limite del 40 per cento.

In considerazione dell’opportunità concessa dalla legge di bilancio 2017, è stata analizzata la possibilità di porre in essere un’operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa. Posto quanto sopra, il 30 novembre 2017 è stata approvata l’operazione di fusione per incorporazione del comparto “Territorio” nel comparto “Stato”, con efficacia giuridica dal 1° marzo 2018 e contabile/fiscale retrodatata al 1° gennaio 2018. Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare investimenti conformemente a quanto previsto dall’art. 33, comma 1 (afferenti l’ex comparto “Territorio”), 8-bis, 8-ter e 8-quater (afferenti l’ex comparto “Stato”) della legge, n. 111 del 2011.

A tal fine è previsto che il Fondo possa investire in fondi gestiti da:

- SGR private, promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare (art. 33, comma 1 della stessa legge);
- Invimit SGR, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater della citata legge n. 111 del 2011), ed in particolare in quote di:
 - “Fondi 8-ter” e “Fondi 8-quater”: investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato - o nel caso di Fondo 8-quater di proprietà del Ministero della Difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Esclusivamente a favore dei Fondi 8-ter, possono essere trasferiti beni di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società

interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

- “Fondi 8-bis”: investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico.

Alla data del 31 dicembre 2018 non risulta maturata a favore della SGR la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa euro 619 milioni.

È stata scelta una banca depositaria e trattandosi di un fondo di fondi non è stato conferito alcun incarico di esperto indipendente.

Come già descritto nel precedente referto, nel corso del 2017 sono state riviste le strategie nonché il c.d. *Vademecum degli investimenti*, semplificando, anche nell’ottica di un più facile coinvolgimento degli enti territoriali, il connesso processo decisionale. Al riguardo, si fa presente che detto *Vademecum* è stato revocato dal Consiglio di amministrazione, nella riunione del 28 febbraio 2019 (ferma l'opportunità di una riflessione sull'adozione di Linee guida a valenza interna); nelle more, il Consiglio non ha adottato nuove Linee guida ed il fondo non ha effettuato investimenti in quote di fondi gestiti da SGR terze.

3.3 Fondi diretti

Il Cda di InvImIt ha approvato l’istituzione, in data 23 dicembre 2014, dei primi 4 fondi diretti denominati rispettivamente: i3-Inail, i3-Inps, i3-Regione Lazio, i3-Università nonché, in data 26 novembre 2015, di un fondo multicomparto, denominato i3-Sviluppo Italia (all’inizio denominato i3-Stato Difesa).

Tali fondi sono stati promossi dal MEF “allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico” mediante l’utilizzo, ad opera dei partecipanti, delle risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi/rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili.

Nel mese di settembre 2015 è stato altresì istituito (avvalendosi della facoltà di cui al comma 8 *bis* dell’art. 33 della Legge istitutiva) il fondo i3 - Patrimonio Italia.

In data 18 aprile 2018, è altresì stato istituito il fondo i-4 Silver che ha avviato la sua operatività in data 10 luglio 2018.

Per ciascuno dei fondi diretti sono stati individuati, mediante apposite procedure di selezione, l'esperto indipendente e la banca depositaria.

3.3.1 Fondo i3-Inail

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 30 milioni, con un *target* di euro 300 milioni ed investe in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione, comprendendo anche immobili a sviluppo. I suoi sottoscrittori sono l'Inail e lo Stato.

La politica di investimento del Fondo prevede la gestione a reddito, la valorizzazione e la parziale dismissione del patrimonio, mediante l'applicazione di strategie diversificate: i) gestione della locazione (per immobili interamente locati); ii) valorizzazione locativa (per beni da mettere a reddito); iii) valorizzazione edilizia (che prevede interventi di ristrutturazione); iv) sviluppo (con estese opere di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso); v) vendita (per gli immobili di appetibilità commerciale da dismettere nel breve - medio periodo).

Nel corso dell'esercizio 2018 sono proseguiti i contatti con l'INAIL per la condivisione di un nuovo perimetro di apporto e posto in essere le attività per la messa a reddito e per la dismissione di alcuni immobili.

Il valore complessivo netto del Fondo è di euro 107,1 milioni al 31 dicembre 2018. A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 34 immobili a prevalente destinazione uffici e residenziale, situati in 10 regioni.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 565.166.

3.3.2 Fondo i3-Inps

Il Fondo, istituito con la citata delibera del Consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, non ha avviato la propria operatività in considerazione di alcune problematiche - emerse nel corso del 2015 - legate al trasferimento del patrimonio immobiliare dell'Inps; trascorsi 24 mesi dall'istituzione senza che il Fondo avesse avviato l'attività, ne è stata dichiarata la decadenza. Gli oneri sostenuti dalla Sgr per la strutturazione e l'avvio del fondo, sono stati totalmente rimborsati dall'Inps alla Società stessa.

Successivamente, a seguito di un intervento normativo che ha dato altro impulso alle attività, la Sgr - all'esito di nuove interlocuzioni con l'Istituto - il 17 maggio 2017 ha istituito *ex novo* un

fondo, comunque denominato i3-Inps, il cui principale sottoscrittore, mediante il conferimento di immobili, sarà lo stesso Istituto previdenziale.

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 50 milioni, con un *target* di euro 800 milioni ed ha come sottoscrittori l'Inps, il MEF ed il fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento del Fondo è costituita oltre che dagli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche dagli immobili non strumentali di proprietà dell'Inps.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa euro 5,9 milioni e apporti di 21 immobili per un controvalore di circa euro 80 milioni. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo superiore ai € 9 mln, con oltre 272 conduttori. Inoltre, in data 5 febbraio 2019 è stata deliberata una ulteriore operazione di apporto di 11 immobili per un controvalore di circa euro 123 milioni.

Al 31 dicembre 2018, il Fondo, la cui operatività ha avuto avvio in data 2 agosto 2017, comprende 74 immobili di tipo direzionale e residenziale.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 325,2 milioni.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.547.758.

3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 40 milioni, con un *target* di euro 400 milioni ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, lo Stato e il fondo i3-Core, comparto "Stato".

Il Fondo i3 Regione Lazio investe in patrimoni immobiliari ubicati nel territorio regionale, a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e turistico- ricettiva. La strategia di gestione del Fondo è prioritariamente incardinata sulla dismissione del patrimonio; sono comunque ammesse attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

L'oggetto dell'investimento del Fondo è costituito dagli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali ed anche dagli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale. Nell'esercizio, oltre a porre in essere le attività propedeutiche al perfezionamento di una nuova operazione di investimento prevista per il 2018, sono state completate le dismissioni di diverse unità immobiliari alcune concluse nei primi mesi dell'esercizio successivo.

Alla data del 31 dicembre 2018, il Fondo ha 49 immobili in portafoglio; il valore complessivo netto è di euro 243,7 milioni.

Le commissioni di gestione per la SGR nel 2018 sono state pari ad euro 1.078.360.

3.3.4 Fondo i3-Università

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 30 milioni, con un *target* di euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori l'Università degli studi di Bari, l'INAIL ed il fondo i3-Core, comparto Stato.

Il Fondo gestisce immobili provenienti dal patrimonio immobiliare pubblico, non strumentale, oggetto di dismissione da parte delle Università statali, degli Enti pubblici/territoriali e dello Stato, con l'obiettivo di valorizzarli, di incrementarne l'efficiamento energetico e di ricollocarli sul mercato immobiliare, anche privato, prevedendo in alcuni casi nuove funzioni e/o ottimizzando la redditività del portafoglio e contribuendo alla riduzione del debito pubblico nonché al potenziamento delle infrastrutture del sistema universitario nazionale.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 12 immobili cielo-terra.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento di interventi volti alla valorizzazione dei cd. immobili a sviluppo e alla messa a reddito di alcuni immobili in portafoglio. L'oggetto di investimento del Fondo comprende gli immobili destinati ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale, ad istituti pubblici di ricerca, provenienti da Università, Enti Pubblici e dallo Stato.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 75,5 milioni alla data del 31 dicembre 2018.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 449.224.

3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia

Il fondo i3-Patrimonio Italia è stato istituito il 10 settembre 2015 con effettivo avvio dell'operatività (primi investimenti immobiliari) a dicembre dello stesso anno. Prevede un ammontare minimo pari ad euro 30 milioni, con un *target* di euro 1,2 miliardi ed ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-comparto "Stato".

L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle provincie e città metropolitane, in locazione alle amministrazioni periferiche del Ministero dell'interno (prefetture, questure, PS, CC, VV.FF.).

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti immobiliari per euro 78,5 milioni. Come già descritto nel precedente referto, l'iter per l'acquisto da parte del Fondo è piuttosto complesso e si articola nei seguenti passaggi principali:

- manifestazione di interesse ad aderire alle procedure di acquisto del Fondo da parte dell'Ente;
- svolgimento a spese del Fondo di una *due diligence* sui beni potenzialmente interessanti;
- acquisizione, a spese del Fondo, di un giudizio di congruità del prezzo di acquisto proposto a cura dell'esperto indipendente incaricato;
- formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto da parte del Fondo all'Ente proprietario;
- svolgimento di una procedura di evidenza pubblica da parte dell'Ente con base d'asta il prezzo proposto dal Fondo;
- ad esito di procedura deserta, accettazione della proposta da parte dell'Ente;
- stipula dell'atto di acquisto con pagamento contestuale.

Il valore complessivo netto del Fondo è di euro 504,6 milioni alla data del 31 dicembre 2018 e comprende n. 85 immobili (uffici pubblici).

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 2.221.782.

3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa)

Il Fondo, istituito il 26 novembre 2015 con l'originaria denominazione "i3-Stato/Difesa", mutata nell'ambito della modifica al regolamento di gestione deliberata il 31 maggio 2016, risulta composto dal comparto *8-ter* e dal comparto *8-quater*.

Entrambi i comparti investono sia in operazioni di sviluppo, che necessitano di un processo di "valorizzazione fondiaria" proiettato sul medio-lungo periodo, sia in immobili esistenti e dismessi la cui alienazione è proiettata nel breve-medio periodo al completamento delle attività prodromiche alla commercializzazione. Quest'ultima modalità di disinvestimento degli *asset*, cosiddetto *trading*, è funzionale alla gestione strategica generale dei due comparti, in quanto la vendita «immediata» delle unità frazionate produce parte della liquidità necessaria per finanziare le attività degli stessi, ivi comprese quelle di sviluppo.

Il comparto *8-ter* prevede un ammontare minimo pari a euro 15 milioni, con un *target* di euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori lo Stato, il Comune di Firenze ed il fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento del comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali. Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento della valorizzazione fondiaria di alcune aree in portafoglio, oltre alla vendita di alcune unità immobiliari per circa euro 0,8 milioni tramite la procedura delle aste *on line*.

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 23.

Il valore complessivo netto del comparto è di euro 64 milioni alla data del 31 dicembre 2018.

Le commissioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 310.937.

Il comparto *8-quater* prevede sempre un ammontare minimo pari a euro 15 milioni, con un *target* di euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori lo Stato ed il fondo i3-Core, comparto Stato (oggi fondo i3 Core).

In data 6 giugno 2016 è stata avviata l'operatività del comparto con il trasferimento di 4 immobili da parte dello Stato,

Infatti, l'oggetto dell'investimento del comparto comprende gli immobili di proprietà dello Stato, provenienti dalla dismissione di fabbricati non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento della valorizzazione fondiaria di alcune aree in portafoglio e nella predisposizione delle attività prodromiche all'avvio del processo di commercializzazione

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 5.

Il valore complessivo netto del comparto è di euro 80,6 milioni alla data del 31 dicembre 2018.

Le commissioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 390.250.

3.3.7 Fondo i3-Valore Italia

In data 11 aprile 2017 è stato istituito – sulla base dell'art. 33, comma 8 *bis* del decreto-legge n. 98 del 2011 – il fondo denominato i3 – Valore Italia, con effettivo avvio dell'operatività in data 21 dicembre 2017.

Il fondo, che prevede un ammontare minimo pari ad euro 20 milioni, con un *target* di euro 600 milioni e ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-comparto Stato, è finalizzato ad investire in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali di cui sia completato il processo

di valorizzazione edilizio-urbanistica, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

L'attività del Fondo nell'esercizio è stata focalizzata principalmente sullo *scouting* di opportunità di investimento immobiliare, utilizzando a supporto i servizi di valutazione e di *due diligence* appositamente avviati, attività che hanno consentito di perfezionare un investimento immobiliare nel corso del mese di luglio.

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 1.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 10,6 milioni alla data del 31 dicembre 2018.

Le commissioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 300.000.

3.3.8 Fondo i3-Silver

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 20 milioni, con un *target* di euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori INPS ed il fondo i3-Core.

Il Fondo, istituito il 18 aprile 2018, ha avviato la sua operatività il successivo 10 luglio.

Come detto, l'oggetto di investimento riguarda principalmente beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socioassistenziale, anche per uso residenziale (*Senior Housing*), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunionalizzazione di una parte del patrimonio dell'INPS e dello Stato, prevalentemente costituito da *ex* colonie in disuso. Nel corso del 2018 il Fondo ha perfezionato due operazioni di apporto tramite le quali sono stati trasferiti 4 immobili dell'INPS per un valore di apporto complessivo di euro 16 milioni con una superficie lorda di circa 25.000 mq. Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti per poter essere ricollocati sul mercato.

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 4.

Il valore complessivo netto del comparto è di euro 17,1 milioni alla data del 31 dicembre 2018.

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 200.000.

4. FUNZIONI DI CONTROLLO

La Società ha predisposto, per ogni processo codificato, diverse attività di controllo al fine di ridurre al minimo il rischio connesso al mancato raggiungimento degli obiettivi identificati. Tale attività è svolta con l'introduzione, ai diversi livelli organizzativi, di controlli specifici e di controlli automatici.

4.1 Internal Audit

Il citato Regolamento congiunto di Banca d'Italia e Consob del 29 ottobre 2007 stabilisce che le società di gestione del risparmio debbano assicurare la costante valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei processi e dei meccanismi di controllo delle società stesse.

A tal fine la Sgr si è dotata della funzione di *Internal Audit* che svolge i seguenti compiti:

- istituisce, attua e mantiene un piano di *audit* per l'esame e la valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei meccanismi di controllo interno e delle disposizioni dell'intermediario;
- formula raccomandazioni basate sui risultati dei lavori realizzati conformemente al punto precedente e ne verifica l'osservanza;
- presenta agli organi aziendali, almeno una volta all'anno, relazioni sulle questioni relative alla revisione interna.

La procedura relativa all'*Internal Audit*, con l'obiettivo di descrivere e regolamentare le attività svolte, con particolare riferimento alla pianificazione delle revisioni, allo svolgimento delle stesse ed al relativo *reporting*, vigente dal 2014, è stata sottoposta a revisione ed aggiornamento nel mese di aprile 2016.

Nel maggio 2014 è stato nominato il responsabile della funzione; questi è anche componente dell'Organismo di vigilanza, previsto ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001 e, dal 30 ottobre 2014 al 28 febbraio 2017, è stato responsabile della funzione di prevenzione della corruzione ai sensi della legge 6 novembre 2012, n. 190 e della funzione della trasparenza ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33. Dette funzioni sono state nuovamente attribuite, *ad interim*, al responsabile della funzione *Internal Audit* dal mese di marzo al mese di settembre 2019, nelle more della selezione del soggetto a cui è stata in seguito attribuita la responsabilità della funzione "*Compliance e antiriciclaggio/anticorruzione e trasparenza*".

La relazione annuale sulle attività svolte dalla funzione nell'esercizio 2017 è stata esaminata dal Consiglio nel marzo 2018 ed è emerso che, nel complesso, i punti di attenzione evidenziati

non erano tali da compromettere la sostanziale adeguatezza del sistema dei controlli interni, tenuto anche conto delle attività correttive a suo tempo intraprese e programmate dalla Società. Per quanto riguarda il piano delle attività per il 2018, approvato sempre nel marzo 2018, esso ha riguardato, tra le altre, sia le attività più rilevanti per la SGR e i fondi, come il processo di disinvestimento immobiliare e di acquisto, sia le attività di *compliance* di competenza specifica della funzione di *Internal Audit*, come l'aggiornamento della "politica di remunerazione e incentivazione" e gli adempimenti in materia di antiriciclaggio.

4.2 Organismo di vigilanza

Lo Statuto di InvImIt del maggio 2013 - come modificato, da ultimo, con delibera dell'Assemblea dei soci del 15 dicembre 2016 - prevede all'art. 20 l'adozione di un modello organizzativo ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001.

Il codice etico, approvato dal Cda di InvImIt in data 30 gennaio 2014, all'art. 16, prevede la costituzione di un Organismo di vigilanza e l'adozione di un regolamento di disciplina dello stesso a cura dello stesso Cda.

L'Organismo di vigilanza è stato istituito il 27 marzo 2014, data in cui è stato altresì approvato il relativo regolamento. L'Organismo, istituito in composizione collegiale, annoverava tra i componenti il Responsabile della funzione affari legali e societari, nominato in via temporanea, fino alla individuazione di un ulteriore membro esterno alla organizzazione aziendale. Ciò premesso, in considerazione dell'esigenza di individuare un soggetto che potesse sostituire il responsabile della funzione affari legali e societari, nel 2016 è stata avviata e conclusa la procedura per l'individuazione del Presidente dell'Organismo e del secondo componente, entrambi soggetti esterni, ferma rimanendo la presenza del responsabile della funzione di revisione interna.

Il 27 febbraio 2015 il Cda ha approvato il modello organizzativo e i documenti collegati (nuova ed implementata versione del Codice etico, sistema disciplinare e statuto dell'Organismo di Vigilanza) tali documenti sono stati successivamente esaminati anche dall'Organismo di Vigilanza di nuova istituzione, che ha segnalato, una volta proceduto all'insediamento, l'esigenza di provvedere ad un aggiornamento del Modello organizzativo in conformità della legge 27 maggio 2015 n. 69, recante "Disposizioni in materia di delitti contro la pubblica amministrazione di associazioni di tipo mafioso e di falso in bilancio". Nel corso del 2017 è stata condotta - a cura di un consulente esterno appositamente incaricato e che ha operato con

il supporto di un gruppo di lavoro interno alla Società – la revisione del Modello organizzativo; l'aggiornamento – approvato dal Consiglio di amministrazione nella riunione del 18 gennaio 2018 – ha avuto ad oggetto, principalmente, l'allineamento delle fattispecie di reato rilevanti a quelle *medio tempore* intervenute, graduate con specifico riferimento alla realtà operativa della Società, l'aggiornamento dell'assetto organizzativo preso in considerazione, l'integrazione dei presidi con quelli rivenienti dal *corpus* procedurale interno nel frattempo completato. Il Modello così aggiornato necessiterà di essere ulteriormente adeguato una volta completato il nuovo assetto organizzativo conseguente all'approvazione del nuovo organigramma aziendale (adozione del nuovo mansionario e revisione delle procedure aziendali impattate). Nel mese di aprile 2019 si è concluso il mandato dell'Organismo di vigilanza e, nelle more della individuazione dei nuovi componenti esterni (avvenuta nel mese di novembre 2019), le relative funzioni sono state temporaneamente affidate al Collegio Sindacale.

4.3 Prevenzione della corruzione

La Sgr ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo integrato con il piano anticorruzione, conforme a quanto previsto dalla determinazione Anac n. 8/2015 del 17 giugno 2015, recante le "Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici".

Si è quindi dotata di un documento definito "Piano di prevenzione della corruzione di InvImIt Sgr Spa e parte speciale del modello di organizzazione, gestione e controllo ex d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231 e smi", adottato con delibera Cda del 27 febbraio 2015.

La Società ha, inoltre, nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza il 30 ottobre 2014, in conformità alla nota del MEF recante disposizioni di attuazione per le nomine; a decorrere dal 1° marzo 2017, l'incarico è stato affidato al nuovo Responsabile della funzione *compliance* e antiriciclaggio.

In data 27 gennaio 2016, la Società ha approvato il Piano di prevenzione della corruzione che include il Programma triennale per la trasparenza e l'integrità e ha altresì integrato i compiti del responsabile della prevenzione della corruzione sulla base delle nuove indicazioni fornite dall'Anac. Il Piano di prevenzione della corruzione è stato aggiornato in data 25 gennaio 2017 e, in data 22 marzo, la Società ha altresì adottato un documento recante "Linee guida in tema di prevenzione della corruzione e trasparenza valide per tutti i fondi immobiliari promossi e gestiti da InvImIt SGR S.p.A.".

Il Piano è stato da ultimo aggiornato con delibera del Consiglio di amministrazione del 31 gennaio 2018 e, a seguire, con delibera del 22 gennaio 2019.

4.4 Trasparenza

La Società ha nominato il responsabile della trasparenza con l'incarico di porre in essere le iniziative più opportune volte ad adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza ad essa riconducibili; in particolare, sulla *home page* del sito istituzionale è prevista una sezione denominata "Società trasparente" in cui la società è tenuta a pubblicare le informazioni previste dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e dalle connesse determinazioni Anac.

La Società non ha pubblicato la relazione della Corte dei conti nella sezione trasparenza, ma viene indicato che non ci sono rilievi da parte dell'organo stesso.

4.5 Risk Management

La Società ha istituito, in piena indipendenza rispetto alle funzioni operative, la funzione di *risk management*, alla quale è stato rimesso il compito di provvedere alla misurazione, alla gestione ed al controllo sia dei rischi inerenti ai patrimoni gestiti, sia dei rischi operativi e reputazionali. Il responsabile della funzione riporta direttamente al Cda.

La funzione è attualmente composta da un'unica risorsa, alla quale è attribuita anche la responsabilità delle funzioni valutazione. e, *ad interim* (fino al 28 febbraio 2017), *compliance* e antiriciclaggio.

La Sgr ha adottato una procedura in tal senso con delibera del Cda del 17 gennaio 2014, che disciplina l'attività svolta dal responsabile del *risk management*.

In data 28 aprile 2016 tale procedura è stata sostituita dalla Politica di gestione del rischio, la quale descrive nel dettaglio:

- l'organizzazione del sistema *risk management*;
- le modalità di identificazione e misurazione dei rischi;
- le modalità di gestione dei rischi, con riferimento specifico sia ai fondi sia alla Società;
- il *reporting* previsto.

La relazione annuale sull'attività svolta dalla funzione nell'esercizio 2017 è stata esaminata in data 28 marzo 2018 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per l'esercizio in esame.

La relazione annuale della funzione è volta ad illustrare le attività svolte di controllo dei rischi, con particolare riguardo alle operazioni di apporto di immobili e di verifica delle relazioni di stima degli esperti indipendenti dei fondi. Nel corso della stessa seduta, il CdA

ha esaminato anche la relazione semestrale sui rischi finanziari dei Fondi, con la quale sono state illustrate - con riferimento al secondo semestre 2017 - le attività di verifica in merito al rispetto dei limiti d'investimento e al monitoraggio del livello di rischio dei Fondi gestiti.

4.6 Compliance

Nell'ambito del "sistema di controlli interni", le Sgr sono tenute a dotarsi, altresì, della funzione di *compliance*, che ha lo scopo di presidiare il c.d. "rischio di non conformità alle norme", intendendosi il "rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione (es. statuti, codici di condotta, codici di autodisciplina)", che può manifestarsi ad ogni livello della struttura aziendale e, in particolare, nei settori maggiormente operativi.

La funzione - che, come si è detto, fino al 28 febbraio 2017 era in capo al soggetto responsabile anche delle funzioni valutazione e *risk management* - a decorrere dal 1° marzo 2017 è affidata ad altra risorsa, alla quale è attribuita anche la responsabilità delle funzioni anticirclaggio, nonché la prevenzione della corruzione e la trasparenza. A seguito della cessazione del contratto di lavoro di detta risorsa, avvenuta il 28 febbraio 2019, la Società ha avviato le attività di selezione per l'individuazione del soggetto a cui attribuire la responsabilità della funzione, affidandola nelle more *ad interim*, per i profili di *compliance*, al responsabile della funzione affari legali e societari e, per i profili anticirclaggio, al responsabile della funzione *risk management* e valutazione.

Dalla relazione annuale relativa alle attività poste in essere nel 2017 (esaminata in data 28 marzo 2018 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per il 2018 predisposto dal Responsabile), risulta che le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio hanno riguardato principalmente la valutazione del patrimonio dei fondi, i divieti e limiti di investimento, l'anticirclaggio, i conflitti d'interesse e gli incentivi (c.d. *inducements*).

5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1 Il bilancio

Il bilancio al 31 dicembre 2018 della InvImIt è redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", emanato in attuazione dell'art. 43 del d.lgs. n. 136 del 2015.

Il provvedimento della Banca d'Italia appena citato ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea. Il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2018 è stato approvato dal Cda della Società il 28 marzo 2019, dal Collegio sindacale il 12 aprile 2019 ed è stato deliberato dall'Assemblea il 15 maggio 2019.

Esso è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa; inoltre, è corredato da una relazione del Presidente sull'andamento della gestione, avente ad oggetto i risultati economici conseguiti e la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché dalla relazione del Collegio sindacale.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre gli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2017.

A partire dall'esercizio 2018, a seguito dell'aggiornamento delle disposizioni Banca d'Italia relative a "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", è divenuta obbligatoria l'applicazione di nuovi schemi di bilancio per cui è stato necessario effettuare una riconciliazione tra i dati patrimoniali dell'ultimo bilancio approvato e il primo bilancio redatto in base alle nuove disposizioni.

Il bilancio, ai sensi dell'art. 19, comma 3, del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, è stato, infine sottoposto a certificazione da parte di una società di revisione

5.2 Lo stato patrimoniale

Come si evince dalla tabella che segue, relativa alle attività patrimoniali, i crediti alla data del 31 dicembre 2018 ammontano ad euro 8.656.934, a fronte di euro 7.388.817 dello precedente

esercizio, e si riferiscono a crediti per gestione di OICR, pari ad euro 1.470.686, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla Sgr e relativi ai congruagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione, e agli altri crediti, pari ad euro 7.186.248, relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conti depositi accesi presso primari istituti di credito.

Il patrimonio netto è pari ad euro 8.245.941 in aumento rispetto al precedente esercizio (euro 7.334.632), soprattutto grazie all'incremento degli utili di esercizio, del 12,42 per cento.

Tabella 7 - Stato patrimoniale

Voci dell'attivo	31.12.2017	31.12.2018	Var %
Cassa e disponibilità liquide	810	162	-80,00%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	7.388.817	8.656.934	17,16%
Attività materiali	176.746	220.249	24,61%
Attività immateriali	45.750	15.250	-66,67%
Attività fiscali:	1.038.973	436.840	-57,95%
a) correnti	22.473	26.958	19,96%
b) anticipate	1.016.500	409.882	-59,68%
Altre attività	178.384	186.109	4,33%
TOTALE ATTIVO	8.829.480	9.515.544	8%
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	480	59.368	12268,33%
Passività fiscali:	89.572	36.294	-59,48%
a) correnti	89.572	36.294	-59,48%
b) differite			
Altre passività	1.108.183	568.070	-48,74%
Trattamento di fine rapporto del personale	296.613	400.995	35,19%
Fondi per rischi e oneri:	-	204.876	100%
a) impegni e garanzie rilasciate			
b) quiescenza e obblighi simili			
c) altri fondi per rischi e oneri		204.876	
Capitale	5.700.000	5.700.000	1%
Riserve	215.350	689.308	220,09%
Riserve di valutazione	(23.878)	(18.906)	-20,82%
Utile (Perdita) d'esercizio	1.443.160	1.875.539	29,96%
Patrimonio Netto	7.334.632	8.245.941	12,42%
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	8.829.480	9.515.544	8%

La voce Attività materiali, pari ad euro 220.249, ha registrato nel corso dell'anno 2018 un incremento netto pari ad euro 45.503, rispetto al valore dell'esercizio precedente, pari ad euro 176.746. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad euro 120.510, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad euro 77.007.

Le attività immateriali, al netto del relativo ammortamento, si riferiscono all'investimento effettuato per l'acquisto della licenza d'uso software relativo al sistema amministrativo contabile. L'ammortamento termina nel prossimo esercizio.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce Altre attività, pari nel 2018 ad euro 186.109 a fronte di euro 178.384 dell'esercizio 2017; essa è costituita principalmente dalla voce depositi cauzionali che si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società. Gli Altri crediti si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla Sgr. I Risconti attivi, relativi a costi contabilizzati nell'esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi. I Ratei attivi si riferiscono esclusivamente al rateo di interessi di competenza maturati sui *time deposit*.

Tabella 8 - Altre attività

Altre attività	31.12.2017	31.12.2018
Depositi cauzionali	53.054	53.161
Risconti attivi	51.213	48.204
Crediti vs altri	18.300	-
Ratei attivi	14.367	6.294
Acconti a fornitori	2.083	3.724
Note di credito da ricevere	1.420	4.246
Altri crediti	37.947	50.181
Fatture da emettere		8.849
Credito per Iva		11.450
Totale	178.384	186.109

Per quanto riguarda le voci del Passivo, la tabella seguente indica in dettaglio la composizione della voce Altre passività.

Tabella 9 - Altre passività

Altre Passività	31.12.2017	31.12.2018
Debiti v/fornitori	382.037	187.144
Debiti per personale distaccato	180.962	-
Debiti verso dipendenti	154.428	114.776
Debiti v/INPS	131.397	132.191
Debiti vs amministratori	122.000	6.286
Debiti v/Erario	103.678	85.819
Debiti v/altri enti previdenziali	22.438	26.057
Debiti vs sindaci	8.490	13.748
Debiti v/INAIL	862	1.010
Altri debiti	1.891	1.039
Totale	1.108.183	568.070

Il saldo nei confronti dei fornitori rappresenta sia il debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati sia i debiti per fatture da ricevere, riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno. I debiti verso l'INPS e verso l'Erario comprendono rispettivamente i contributi e le ritenute relativi ai lavoratori dipendenti. I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di quattordicesima, ferie e permessi del personale dipendente, maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2018. Rispetto allo scorso esercizio, la voce non rileva le retribuzioni variabili pari a euro 100.516, allocate al 31 dicembre 2018 in un fondo oneri, in quanto saranno riconosciute solo a seguito della consuntivazione degli obiettivi correlati e quindi in funzione del grado di raggiungimento degli stessi.

I debiti verso altri enti previdenziali si riferiscono principalmente alla contribuzione integrativa dei dirigenti. I debiti verso amministratori non rilevano, rispetto allo scorso esercizio, i compensi variabili pari a euro 112.872, in quanto sono stati rilevati in un fondo oneri e saranno riconosciuti solo a seguito della consuntivazione degli obiettivi correlati e quindi in funzione del grado di raggiungimento degli stessi.

5.2.1 Il Patrimonio

Alla data del 31.12.2018 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 per azione, interamente detenute dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La tabella seguente evidenzia nel dettaglio la composizione del patrimonio netto.

Tabella 10 - Patrimonio: composizione

	31.12.2017	31.12.2018
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	215.350	689.308
- di utili		
a) legale	11.603	83.761
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	203.747	605.547
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(23.878)	(18.906)
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali	(23.878)	(18.906)
- Quota delle riserve da valutazione relative a		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.443.160	1.875.539
	7.334.632	8.245.941

L'utile d'esercizio ammonta ad euro 1.875.539; esso è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 93.777, a riserva legale;
- per euro 1.781.762 a utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della Sgr - in relazione alla crescita stimata - cercando di allineare lo stesso a quanto registrato mediamente per altre società di gestione del risparmio, con masse superiori a euro 1,5 - 2 miliardi.

5.2.2 Il patrimonio di vigilanza

Il patrimonio di vigilanza della società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche (di seguito, il "Regolamento"), dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto, riserve ed utili degli esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e patrimonio supplementare (v. tabelle seguente).

Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza “gli altri elementi da dedurre” (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione) in quanto non detenuti dalla Sgr.

Il patrimonio di vigilanza della Sgr non può comunque essere inferiore all’ammontare del capitale minimo richiesto per l’autorizzazione all’esercizio dell’attività (pari a euro 1 milione). Nella specie il patrimonio di vigilanza è pari ad oltre quattro volte il requisito minimo.

Tabella 11 - Patrimonio di vigilanza

	31.12.2017	31.12.2018
A. Patrimonio di base prima dell’applicazione dei filtri prudenziali	5.869.600	6.355.152
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	5.869.600	6.355.152
D. Patrimonio Supplementare prima dell’applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	5.869.600	6.355.152

Il citato Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio, in tema di adeguatezza patrimoniale, dispone che l’ammontare del Patrimonio di vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- copertura patrimoniale commisurata alla massa gestita di Oicr, Organismi di investimento collettivo del risparmio, (esclusa quella relativa ai fondi *retail*) pari allo 0,02 per cento dell’ammontare che eccede di euro 250 milioni;
- copertura patrimoniale, a fronte degli “altri rischi”, pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci “Spese amministrative” e “Altri oneri di gestione” del conto economico) risultanti dal bilancio dell’ultimo esercizio (v. tabella seguente).

Tabella 12 - Requisito Patrimonio totale

Categorie/Valori	31.12.2017	31.12.2018
Requisito relativo alla massa gestita	192.075	240.760
Requisito "altri rischi"	980.786	1.110.530
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA	121.038	145.380
Requisito patrimoniale totale	1.293.899	1.496.670

A fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale la Sgr ha costituito un'apposita dotazione patrimoniale aggiuntiva, conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

5.3 Il conto economico

L'esercizio 2018, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 1.875.539 imputabile sia all'avvio dell'operatività di nuovi fondi diretti, sia all'entrata a regime dei fondi avviati nel corso del 2015 con commissioni di gestione pari ad euro 7.191.838 (+18,44 per cento rispetto al 2017) e costi di struttura di euro 4.392.040 (+ 12,34% rispetto al 2017).

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 15.036 a fronte di euro 14.775 del precedente esercizio, sono quelli maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

Le spese amministrative come sopra indicate, pari a euro 4.392.040, sono quelle per il personale (euro 3.454.634), comprensive dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 78,7 per cento sui costi complessivi, e delle spese generali pari ad euro 937.406, comprensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 21,3 per cento.

La voce rettifiche di valore nette su attività materiali, pari ad euro 77.006, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Sgr.

La voce rettifiche di valore nette su attività immateriali, pari ad euro 30.500, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Sgr.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 2.687.085.

La tabella che segue espone il conto economico dell'esercizio.

Tabella 13 - Conto economico - Prospetto sintetico

Voci	31.12.2017	31.12.2018
Commissioni attive	6.072.350	7.191.838
COMMISSIONI NETTE	6.072.350	7.191.838
Interessi attivi e proventi assimilati	14.775	15.036
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	6.087.125	7.206.874
Spese amministrative:	(3.909.433)	(4.392.040)
a) spese per il personale	(3.109.018)	(3.454.634)
b) altre spese amministrative	(800.415)	(937.406)
Rettifiche di valore nette su attività materiali	(43.428)	(77.006)
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(30.500)	(30.500)
Altri proventi e oneri di gestione	(13.606)	(20.243)
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	2.090.158	2.687.085
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.090.158	2.687.085
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(646.998)	(811.546)
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	1.443.160	1.875.539
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.443.160	1.875.539

La voce altre spese amministrative, pari a euro 937.406, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente. Rispetto allo scorso esercizio si registra un aumento dei costi prevalentemente riferiti alla locazione e al funzionamento dei nuovi uffici (+euro 78.170), ai costi informatici legati all'implementazione dei sistemi connessa agli obblighi della fatturazione elettronica (+ euro 23.690).

Tabella 14 - Altre spese amministrative

Voci	2017	2018
Affitti passivi e spese condominiali	233.811	311.981
Costi Informatici	139.723	163.413
Viaggi e trasferte	88.172	98.629
Supporto alla funzione Comunicazione	48.544	59.524
Consulenze organizzative	45.119	7.207
Canoni e licenze sistema gestionale	40.323	43.654
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	28.269	29.988
Spese di pulizia e piccola manutenzione	18.919	23.429
Tarsu, Tari ed altre imposte	16.476	20.181
Compensi Organismo di Vigilanza	16.335	16.494
Cancelleria e stampati	16.218	11.800
Spese telefoniche	13.407	16.869
Spese per partecipazione a convegni	12.923	16.871
Beni strumentali inf. 516,46	12.386	11.067
Quote associative	11.751	16.720
Energia elettrica	10.031	12.880
Spese di rappresentanza	8.232	7.031
Revisione legale	7.319	6.588
Spese per ricerca del personale	7.300	-
Altre spese amministrative	7.118	7.177
Consulenze legali	5.963	21.570
Supporto alle funzioni di controllo	4.758	-
Spese di manutenzione e riparazione	3.569	24.264
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.059	3.475
Prestazioni notarili	690	6.594
Totale	800.415	937.406

La Società ha compilato il Rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, dal quale si evidenzia un aumento della liquidità, rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2017 (euro 5.662.382), a euro 7.186.410.

L'importo differenziale positivo (euro 1.524.028) è conseguenza dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame (euro 2.608.766) e della distribuzione dei dividendi e altre finalità (euro -964.229).

Tabella 15 - Rendiconto finanziario

Metodo indiretto	2017	2018
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	1.098.311	1.845.576
- risultato d'esercizio (+/-)	1.443.160	1.875.539
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione (+/-) e su attività/passività finanziarie valutate al fair value (+/-)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (+/-)		
- rettifiche di valore nette per deterioramento (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	73.928	107.506
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(899.439)	(686.324)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	480.662	548.855
- rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	2.535.876	1.778.263
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie valutate al fair value		
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- crediti verso banche		
- crediti verso enti finanziari		
- crediti verso clientela	1.655.641	1.727.245
- altre attività	880.236	51.018
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(757.840)	(1.015.073)
- debiti verso banche		
- debiti verso enti finanziari		
- debiti verso clientela	(792)	58.889
- titoli in circolazione		
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie valutate al fair value		
- altre passività	(757.048)	(1.073.962)
<i>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</i>	2.876.348	2.608.766
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(45.615)	(120.509)
- acquisti di partecipazioni		(120.509)
- acquisti di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- acquisti di attività materiali	(45.615)	(120.509)
- acquisti di attività immateriali	0	
- acquisti di rami d'azienda		
<i>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</i>	(45.615)	(120.509)
C. ATTIVITA' DI PROVVISATA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	0	
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		(964.229)
- variazione delle riserve	(12.369)	
<i>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</i>	(12.369)	(964.229)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	2.818.363	1.524.028
RICONCILIAZIONE		
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	2.844.019	5.662.382
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	2.818.363	1.524.028
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	5.662.382	7.186.410

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La “Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio Società per Azioni” (InvImIt SGR S.p.a.) è stata costituita, ai sensi dell’art. 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze in data 19 marzo 2013.

La Società ha la finalità di gestire, valorizzare e dismettere l’ampio patrimonio immobiliare pubblico, anche allo scopo di pervenire ad una riduzione del debito pubblico, nonché del debito delle Regioni e degli enti locali.

L’oggetto sociale è quindi rappresentato dalla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio attraverso la promozione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione, e di altri organismi di investimento collettivo, nonché la gestione di fondi immobiliari per la valorizzazione, trasformazione, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, delle regioni nonché degli enti locali ai sensi dell’art. 33 *bis* del d.l. n. 98 del 2011.

La Società, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d’Italia in data 8 ottobre 2013 e iscritta all’Albo delle società di gestione del risparmio, è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale previsto dal Codice civile per le società di capitali.

Sotto l’aspetto organizzativo, InvImIt, nei precedenti esercizi aveva adottato e implementato il sistema delle procedure interne, in attuazione dell’art. 35-*decies* del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del “Regolamento adottato dalla Banca d’Italia e dalla Consob”, che prescrivono l’adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell’attività. Nel corso del 2018 ha proseguito le attività legate all’adozione di procedure, che al 31 dicembre 2018 aumentano a 36.

Per quanto riguarda le risorse umane, il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato su società che svolgono analoga attività e che costituiscono il benchmark di riferimento - risulta aumentato del 10,19 per cento rispetto al precedente esercizio, ancorché rimanga elevato se raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

Pur considerato quanto sopra, questa Corte invita la Società a mantenere politiche di gestione del personale coerenti con il generale orientamento restrittivo assunto in materia dall'Ordinamento con riferimento alla generalità delle società a controllo pubblico.

Per quanto riguarda le consulenze, le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, molto elevate nei precedenti esercizi, hanno subito una progressiva riduzione nel tempo, fino ad arrivare nel 2018, ad euro 314.853 comprensive dell'IVA, secondo quanto comunicato dalla Società.

I risultati del bilancio 2018, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 28 marzo 2019, evidenziano un'ulteriore crescita rispetto al 2017 dell'utile di esercizio che passa da euro 1.443.160 ad euro 1.875.539, grazie a un incremento delle commissioni di gestione, pari a euro 7.191.838 (+ 18.44% rispetto al 2017), a fronte di un minore incremento dei costi di struttura pari ad euro 4.392.040 (+ 12,3% rispetto al 2017).

Nel corso del 2018 è stato distribuito all'Azionista un dividendo di euro 969.000 relativo all'utile 2017. Per l'utile d'esercizio 2018, pari a euro 1.875.539, è stato destinato il 5%, pari a euro 93.777, a riserva legale e per euro 1.781.762 a utili a nuovo. L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è per gli amministratori coincidente con quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della SGR - in relazione alla crescita stimata - cercando di allineare lo stesso a quanto registrato mediamente per altre società di gestione del risparmio, con masse superiori ad euro 1,5 - 2 miliardi.

Il capitale sociale, detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista e diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, era inizialmente previsto in due milioni ed è stato aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. E' stato poi ulteriormente elevato a euro dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015, per far fronte alle perdite verificatesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (2.258.463), superiori ad oltre un terzo del capitale sociale, che avevano dato luogo ad una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 c.c. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

A fine 2018, il patrimonio netto della Società risulta pari a euro 8.245.941, in aumento del 12,42 per cento rispetto al precedente esercizio.

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "InvImIt" o la "Società").

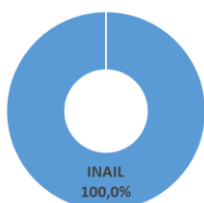
PREMESSA

La SGR opera tramite i fondi immobiliari di cui all'articolo 33 del D.L. 98/2011, in ottica e con logiche di mercato cogliendo le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Nello specifico, l'attività è stata e viene svolta mediante due tipologie di fondi, Fondo di fondi e Fondi a gestione diretta.

i3-Core è il **fondo di fondi** costituito nel corso del 2014, con i comparti Stato e Territorio. In considerazione dell'opportunità concessa dalla cd. Legge di Bilancio 2017¹, è stata analizzata la possibilità di porre in essere un'operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa. Posto quanto sopra il 30 novembre 2017 è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del Comparto Territorio nel Comparto Stato, con efficacia giuridica dal 1° marzo 2018 e contabile/fiscale retrodatata al 1° gennaio 2018.



Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare investimenti conformemente a quanto previsto dall'art. 33, comma 1 (afferenti ex Comparto Territorio), 8-bis, 8ter e 8-quater (afferenti ex Comparto Stato) della legge 15 luglio 2011, n. 111 (la "Legge").



Norma di riferimento	Art. 33, comma 1, D.L. 98/11
Data avvio operatività	1 agosto 2014
Durata residua	26 anni
Destinazione prevalente	Quote di fondi immobiliari
Numero fondi partecipati	8
AUM	€ 619 milioni
Numero quote	1.036
Valore quota	597.473,087
Classificazione	Core

3

A tal fine è previsto che il Fondo possa investire in fondi gestiti da:

- **SGR private**, promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare (art.33, comma 1 della Legge);
- **Invimit SGR**, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater della Legge), ed in particolare in quote di:
 - "Fondi 8-ter" e "Fondi 8-quater": investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato – o nel caso di Fondo 8-quater di proprietà del Ministero della Difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Esclusivamente a favore dei Fondi 8-ter e sempre per le medesime finalità, possono essere trasferiti beni di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo

¹ Legge 11 dicembre 2016, n. 232, comma 84: prevede la possibilità di rimodulare su proposta della SGR la percentuale delle sottoscrizioni del partecipante INAIL destinate agli investimenti degli originari comparti del fondo i3-Core, fermo restando il limite complessivo del 40 per cento, previsto dalla stessa normativa .

18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

- “Fondi 8-bis”: investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

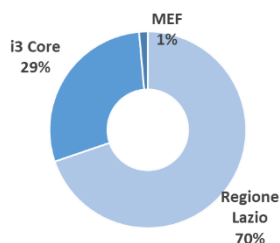
Alla data del 31 dicembre 2018 non risulta maturata a favore della SGR la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo, risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 609 milioni, con un attivo residuo di Euro 9,5 milioni.

La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. Trattandosi di un fondo di fondi non è stato conferito alcun incarico di esperto indipendente.

Relativamente ai **fondi a gestione diretta**, la SGR ha istituito, ai sensi dell’art.33, comma 8 ter e comma 8 quater, della Legge, i fondi denominati “i3-Regione Lazio”, “i3-INAIL”, “i3-Università”, un fondo multi-comparto denominato “i3-Sviluppo Italia”, il fondo “i3-INPS” ed infine il fondo “i3-Silver”. Detti fondi sono stati promossi dal Ministro dell’economia e delle finanze “allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico”² attraverso l’utilizzo ad opera dei partecipanti delle risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi/rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili.

Di seguito si forniscono i dati di sintesi dei fondi a **cd. gestione diretta**:



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 40 milioni, con un ammontare *target* di Euro 400 milioni ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, il MEF ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	28 maggio 2015
Durata residua	12 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	49
AUM	€ 254 milioni
Numero quote	354
Valore quota	€ 688.397,834
Classificazione	Value Added

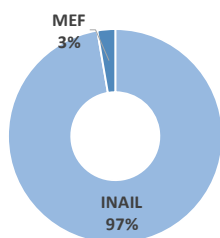
L’oggetto dell’investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale. Nell’esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 15 milioni e investimenti immobiliari per circa Euro 60 milioni.

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L’esperto indipendente del Fondo è la società AXIA RE S.p.A.

² Art. 33, comma 8 ter e 8 quater del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111.



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori l'INAIL e il MEF. Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	9 aprile 2015
Durata residua	17 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	34
AUM	€ 107,9 milioni
Numero quote	186
Valore quota	€ 575.973,512
Classificazione	Value Added

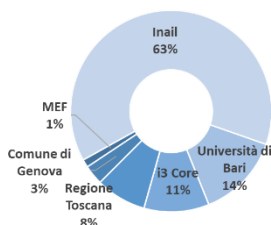
L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, gli immobili non strumentali di proprietà dell'INAIL. Nel corso dell'esercizio sono proseguiti i contatti con l'INAIL per la condivisione di un nuovo perimetro di apporto da effettuarsi nel corso del 2019 ed effettuate vendite per circa Euro 748 mila, oltre a posto in essere le attività per la messa a reddito di alcuni immobili.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società Praxi S.p.A..



Il Fondo, prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori il MEF, l'Università degli studi di Bari, INAIL, Regione Toscana, il Comune di Genova ed il fondo i3-Core.

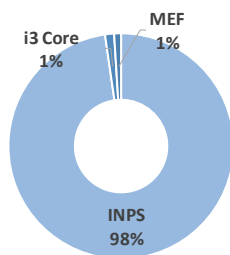
Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	29 dicembre 2015
Durata residua	27 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	12
AUM	€ 75,9 milioni
Numero quote	162,497
Valore quota	464.558,417
Classificazione	Value Added

L'oggetto di investimento del Fondo comprende gli immobili destinati ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale, ad istituti pubblici di ricerca, provenienti da Università, Enti Pubblici e dallo Stato. Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione degli cd. immobili a sviluppo e alla messa a reddito di alcuni immobili in portafoglio.

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del fondo è la società Duff & Phelps REAG S.p.A.



Il Fondo, prevede un ammontare minimo pari a Euro 50 milioni, con un ammontare target di Euro 800 milioni ed ha come sottoscrittori l'INPS, il MEF ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:

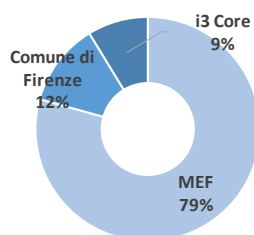
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	2 agosto 2017
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	74
AUM	€ 326,8 milioni
Numero quote	544
Valore quota	€ 597.821,003
Classificazione	Value Added

L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, gli immobili non strumentali di proprietà dell'INPS.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 5,9 milioni e apporti di 21 immobili per un controvalore di circa Euro 80 milioni. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo superiore ai € 9 mln, con oltre 272 conduttori. Inoltre, in data 5 febbraio 2019 è stata deliberata una ulteriore operazione di apporto di 11 immobili per un controvalore di circa Euro 123 milioni.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società Axia Re S.p.A..

6



Il Comparto 8 ter prevede un ammontare minimo pari a Euro 15 milioni, con un ammontare target di Euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori il MEF, il Comune di Firenze ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Comparto presenta i seguenti dati:

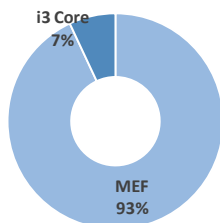
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	12 ottobre 2016
Durata residua	18 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	23
AUM	€ 64,0 milioni
Numero quote	1.011,429
Valore quota	€ 62.143,645
Classificazione	Opportunity

L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione fondiaria di alcune aree in portafoglio, oltre alla vendita di alcune unità immobiliari per circa Euro 0,8 milioni tramite la procedura delle aste *on line*.

Il Comparto 8 quater prevede un ammontare minimo pari a Euro 15 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori il MEF ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Comparto presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
Data avvio operatività	6 giugno 2016
Durata residua	18 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex caserme)
Numero Immobili	5
AUM	€ 80,8 milioni
Numero quote	1.366,008
Valore quota	€ 59.009,331
Classificazione	Opportunity

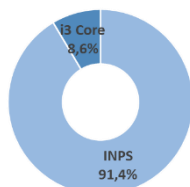
L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende gli immobili di proprietà dello Stato, provenienti dalla dismissione di fabbricati non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione fondiaria di alcune aree in portafoglio e alla predisposizione delle attività prodromiche all'avvio del processo di commercializzazione.

La banca depositaria del Fondo multicomparto i3-Sviluppo Italia è BNP Paribas Securities Services. L'esperto indipendente del Fondo è la società Axia.RE S.p.A.

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori INPS ed il fondo i3-Core.

Il fondo, istituito lo scorso 18 aprile, ha avviato la sua operatività in data 10 luglio 2018; al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	3 luglio 2018
Durata residua	25 anni
Destinazione prevalente	Senior housing
Numero Immobili	4
AUM	€ 17,4 milioni
Numero quote	35
Valore quota	€ 489.757,967
Classificazione	Opportunity

L'oggetto di investimento è basato principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio assistenziale, anche per uso residenziale (Senior Housing), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell'INPS e dello Stato, prevalentemente costituito da ex colonie in disuso.

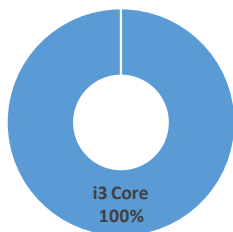
Nel corso del 2018 il Fondo ha perfezionato due operazioni di apporto tramite i quali sono stati trasferiti 4 immobili dell'INPS per un valore di apporto complessivo di Euro 16 milioni con una superficie lorda di circa 25.000 mq. Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti per poter essere ricollocati sul mercato.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Axia Re S.p.A..

Oltre ai fondi suddetti, avvalendosi della facoltà prevista dal comma 8 bis dell'art. 33 della Legge, la SGR ha istituito rispettivamente i fondi denominati "i3 Patrimonio Italia" e "i3 Valore Italia".



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 1,2 miliardi ed al momento ha come unico partecipante il fondo i3-Core.



Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 ottobre 2015
Durata residua	22 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	85
AUM	€ 506,4 milioni
Numero quote	774
Valore quota	€ 651.928,912
Classificazione	Core

L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle Province e Città Metropolitane in locazione passiva dalle amministrazioni periferiche del Ministero dell'Interno (Prefetture, Questura, PS, CC, VVFF).

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti immobiliari per Euro 78,5 milioni.

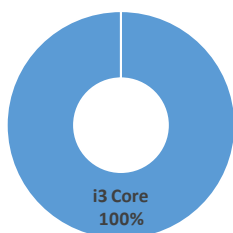
La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Colliers.

8



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 600 milioni ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	21 dicembre 2017
Durata residua	19 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	1
AUM	€ 10,8 milioni
Numero quote	671
Valore quota	15.806,203
Classificazione	Opportunity

L'oggetto dell'investimento del Fondo è rappresentato da immobili di proprietà degli Enti territoriali di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistica, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

L'attività del Fondo nell'esercizio è stata focalizzata principalmente sullo *scouting* di opportunità di investimento immobiliare, utilizzando a supporto i servizi di valutazione e di *due diligence* appositamente avviati, attività che hanno consentito di perfezionare un investimento immobiliare nel corso del mese di luglio.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Duff & Phelps Reag .

LA SOCIETÀ

Il capitale sociale della SGR è pari ad euro 5.700.000,00, integralmente versato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (di seguito, il "MEF") e rappresentato da n. 5.700.000 di azioni nominative, del valore nominale di Euro 1 ciascuna, come di seguito schematizzato.

Azionista unico	Quote detenute	Numero di azioni ³
Ministero dell'economia e delle finanze	100%	5.700.000

La durata della Società è stabilita fino al 31 dicembre 2100 e potrà essere prorogata con deliberazione dell'Assemblea dei Soci.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze non esercita su InvImIt attività di direzione e coordinamento, secondo quanto previsto dall'art. 2497 cod. civ., né si ritiene di appartenere a un gruppo.

In ragione del proprio azionariato, la Società è soggetta – salve le deroghe ivi previste – alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica".

La SGR ha recentemente visto modificati i propri organi sociali, completamente rinnovati per effetto della deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti dello scorso 21 dicembre 2018.

Allo stato, il Consiglio di Amministrazione – che resterà in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2020 – è composto dai seguenti 5 membri:

- Trifone Altieri – Presidente;
- Giovanna Della Posta – Amministratore delegato⁴;
- Carmela Cucca – Consigliere Indipendente;
- Mirko Di Matteo – Consigliere Indipendente;
- Riccardo Carpino – Consigliere.

Nel Consiglio di Amministrazione sono presenti due Consiglieri indipendenti, dotati dei necessari requisiti, nelle persone dei dott. Carmela Cucca e Mirko Di Matteo.

Ai sensi dell'art. 11 del d. lgs. n. 175 del 2016 (di seguito, il "Decreto Partecipate"), la presenza di un organo amministrativo a composizione collegiale è stata ritenuta dall'Azionista necessaria alla luce della normativa di vigilanza di carattere speciale applicabile alla SGR e tenuto conto dell'ampiezza e della complessità dei compiti assegnati nonché del posizionamento strategico della Società.

Il Collegio Sindacale risulta ad oggi composto come di seguito:

- Piergiacomo Jucci – Presidente;
- Daniela Ruggiero – Sindaco effettivo;
- Nicola Miglietta – Sindaco effettivo;
- Angela Florio – Sindaco supplente;
- Maurizio Accarino – Sindaco supplente.

La società incaricata per la revisione legale dei conti della SGR, per il novennio 2013-2021, è PricewaterhouseCoopers S.p.A..

Si fa presente, inoltre, che la SGR è soggetta – come previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 7 gennaio 2014 – al controllo della Corte dei Conti con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21

³ Valore unitario Euro 1,00.

⁴ Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera dell'11 gennaio 2019

marzo 1958, n. 259. Ai sensi di tale previsione, in particolare, la Corte dei Conti riferisce al Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.

Dal mese di febbraio 2017 il Delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società da parte della Corte dei Conti è il Consigliere Massimo Lasalvia, mentre a far data dall'1 gennaio 2019 le funzioni di Sostituto del Delegato al controllo sono state attribuite (in sostituzione del Consigliere Gianluca Albo) al Referendario Giovanni Natali.

ANDAMENTO PATRIMONIALE ED ECONOMICO

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale della Società riclassificata gestionalmente.

Voci stato patrimoniale	Importi euro/000	
	31/12/2018	31/12/2017
Attività immateriali e materiali	235	222
Altre attività	1.657	1.905
Crediti per attività fiscali	437	1.039
Liquidità	7.186	5.662
Totale attivo	9.516	8.829
Passività	664	1.198
Fondo oneri futuri	205	-
Fondo TFR	401	297
Totale passivo	1.270	1.495
Patrimonio Netto	8.246	7.334

10

Le Attività materiali e immateriali registrano un incremento del 6% rispetto allo scorso esercizio da imputare prevalentemente agli investimenti effettuati (+ 121 mila euro) al netto degli ammortamenti registrati nell'anno (- 108 mila euro).

Le Altre attività si riferiscono principalmente ai crediti per i conguagli commissionali maturati verso i fondi immobiliari gestiti.

I Crediti per attività fiscali sono connessi alla rilevazione delle imposte anticipate, il decremento registrato rispetto allo scorso esercizio (-58%) è correlato prevalentemente all'utilizzo delle imposte accantonate in esercizi precedenti sulle perdite pregresse, a fronte degli utili rilevati alla data del 31 dicembre 2018.

La Liquidità rileva il saldo del conto corrente bancario della SGR, per effetto dell'incremento dell'attività di gestione, presenta un incremento del 27% rispetto allo scorso esercizio.

Le Passività includono prevalentemente i debiti per il personale dipendente e verso gli istituti previdenziali e i debiti verso i fornitori, e registrano una riduzione rispetto allo scorso esercizio del 45%.

Il Fondo oneri futuri rileva l'ammontare complessivo dei compensi variabili relativi ai consiglieri con delega e ai dirigenti della Società. Detti compensi sono attribuiti sulla base della vigente Politica di remunerazione e incentivazione, e riconosciuti in proporzione al grado di raggiungimento di specifici obiettivi assegnati.

L'erogazione degli stessi avverrà a seguito della c.d. consuntivazione degli obiettivi ed è subordinata all'approvazione del progetto di bilancio da parte dell'Assemblea degli azionisti.

Lo scorso esercizio detti compensi, pari a circa Euro 190 mila, sono stati rilevati tra le Passività in quanto erano stati oggetto di una pre-consuntivazione.

Il Fondo TFR registra un incremento del 35% rispetto allo scorso anno per effetto della quota maturata nell'esercizio, in linea con quanto registrato alla data del 31 dicembre 2017

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2018, formato prevalentemente dal capitale sociale, riserve e dall'utile di esercizio, si movimenta in aumento per effetto del risultato registrato al 31 dicembre 2018 (+1.8 milioni di euro) e in diminuzione per effetto della distribuzione dei dividendi all'Azionista effettuata nel corso del 2018 (- 1 milione di euro), con un incremento complessivo di circa il 12%.

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione, pari a circa Euro 7.192 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di circa il 18%, strettamente correlato alla crescita della massa gestita.

I costi, pari a circa Euro 4.412 mila, si incrementano di circa il 12% rispetto allo scorso esercizio, e si riferiscono sostanzialmente:

- alle spese per il personale, pari a circa Euro 3.455 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza del 78% sui costi complessivi. La variazione registrata nell'esercizio (+11%) è da correlare all'effetto combinato di incrementi riferibili prevalentemente ai dipendenti assunti a fine 2017 (e che pertanto hanno contribuito solo pro-quota sull'esercizio di assunzione) e a quelli assunti nel corso del 2018, nonché in diminuzione alle dimissioni registrate nel corso del 2017, come di seguito evidenziato:

Qualifica	2016	Assunti	Dimessi	Pass.Qual.	2017	Assunti	Dimessi	Pass.Qual.	2018
Dirigenti	3				3				3
Quadri (*)	9	3			12	1		1	14
Impiegati	11	10	(4)		17	1		(1)	17
Distaccati	3		(2)		1		(1)		-
Totale	26	13	(6)	-	33	2	(1)	-	34

(*) nel corso del 2018 un contratto di lavoro è stato trasformato da determinato in indeterminato

- alle Spese generali, pari a circa Euro 937 mila, relative prevalentemente ai costi di sede e di funzionamento (circa Euro 410 mila) e dei sistemi informativi (circa Euro 207 mila) oltre a ulteriori spese necessarie al funzionamento aziendale. Rispetto allo scorso esercizio si registra un aumento dei costi prevalentemente riferiti alla locazione e al funzionamento dei nuovi uffici (+ Euro 113 mila), ai costi informatici legati all'implementazione dei sistemi connessa agli obblighi della fatturazione elettronica (+ Euro 27 mila) e una riduzione sia delle consulenze organizzative sia di quelle a supporto delle funzioni di controllo (- Euro 43 mila).

L'Ebitda è pari a 2.780 mila, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 39%. L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza pari a circa Euro 812 mila, risulta pari a Euro 1.876 mila.

Di seguito si riportano i principali aggregati economici riclassificati in ottica gestionale:

Voci conto economico	Importi euro/000	
	31/12/2018	31/12/2017
Commissioni Attive	7.192	6.072
Ricavi	7.192	6.072
Costi del Personale	(3.455)	(3.109)
Spese Generali	(937)	(800)
Altri costi	(20)	(14)
Costi	(4.412)	(3.923)
Ebitda	2.780	2.149
Ammortamenti	(108)	(74)
Ebit	2.672	2.075
Altri Proventi/Oneri finanziari	15	15
Ebt	2.687	2.090
Imposte	(812)	(647)
Utile/Perdita	1.876	1.443

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19 comma 5 del c.d. Decreto Partecipate – il Mef, in qualità di azionista, ha fissato alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2017-2019 per le società controllate, stabilendo che, a fronte di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore dell'esercizio precedente, debba diminuire l'incidenza dei costi operativi sullo stesso, in funzione dell'aumento della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5% (cd. "Parametro obiettivo")⁵.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito lo scorso esercizio un risparmio di costi di Euro 1.163 mila. Per il 2018 rispetto al Parametro obiettivo pari all'63%⁶ ha conseguito un risultato effettivo pari al 61,20%, con un conseguente risparmio di costi di circa Euro 131 mila, con un effetto cumulato sul biennio di circa Euro 1.294 mila.

12

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR è chiamata a gestire la valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico affidato con l'obiettivo di consentire ai partecipanti la riduzione progressiva del debito pubblico attraverso le risorse derivanti dalla cessione delle quote detenute dei fondi immobiliari ovvero il flusso dei proventi o dei rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili trasferiti.

Fermo quanto sopra, l'attività della SGR si inserisce nel contesto del Piano di cessione di immobili pubblici⁷ previsto per il prossimo triennio, che ha l'obiettivo di conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per l'anno 2019 e a 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020-2021.

In tale contesto è emersa anche la possibilità di procedere alla costituzione di un fondo *ad hoc* gestito dalla SGR che dovrà ricevere in apporto immobili, liberi o locati a privati, di proprietà delle amministrazioni pubbliche le cui quote dovranno essere progressivamente vendute a investitori qualificati⁸.

⁵ Come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze (Comunicazione Mef prot. 49097 19/06/2017), la verifica del parametro obiettivo deve essere effettuata utilizzando il seguente algoritmo:

$$\frac{CO_t}{VP_t} \leq \frac{CO_{t-1}}{VP_{t-1}} - \frac{CO_{t-1}}{VP_{t-1}} * \left[0,005 + \frac{(VP_t - VP_{t-1})/VP_{t-1}}{0,1} * 0,005 \right]$$

⁶ Nella valorizzazione non sono stati considerati gli ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi per interventi obbligatori per la sicurezza sui luoghi di lavoro, le imposte, tasse e contributi, le sopravvenienze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria (Comunicazione Mef prot. 49097 19/06/2017).

⁷ Piano previsto dall'art. 1, commi 422-423 della legge 30 dicembre 2018 n. 145, recante "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021.

⁸ Come segnalato dal Ministro dell'economia e delle finanze, con lettera prot. 4721 del 13 marzo 2019.

Per far fronte a detta attività, la Società nel corso dell'esercizio dovrà intervenire per potenziare le proprie strutture in termini di organico ed implementare strumenti informatici che contribuiscano a migliorare i processi di gestione immobiliare ed aumentare la visibilità della SGR, nel contesto nazionale ed internazionale. Inoltre, potranno essere attivati supporti specialistici per coadiuvare le attività della SGR tramite affidamenti eseguiti nel rispetto del codice degli appalti, adottato dalla SGR per i fondi gestiti su base volontaria. Sul tema, salvo che non intervengano chiarimenti sulla natura giuridica dei fondi o deroghe, tale prescrizione inciderà sull'azione della SGR e sulla sua capacità di confrontarsi con il mercato.

In parallelo, la SGR dovrà concentrare gli sforzi sulla redditività dei fondi gestiti e sul miglioramento della loro performance (focalizzandosi sull'attività di gestione, senza tuttavia tralasciare nuove acquisizioni); tale necessità è resa evidente anche dalla circostanza che, sulla base dei dati rilevati al 31.12.2018, risultino ad oggi effettuati interventi straordinari sugli immobili in misura minimale rispetto all'ingente patrimonio acquisito.

Tenendo conto di quanto sopra, la SGR avvierà le attività volte alla predisposizione del Piano industriale per il prossimo triennio sulla base delle indicazioni strategiche del nuovo Consiglio di Amministrazione, che, naturalmente, terrà conto del ruolo della Società nell'ambito del processo di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

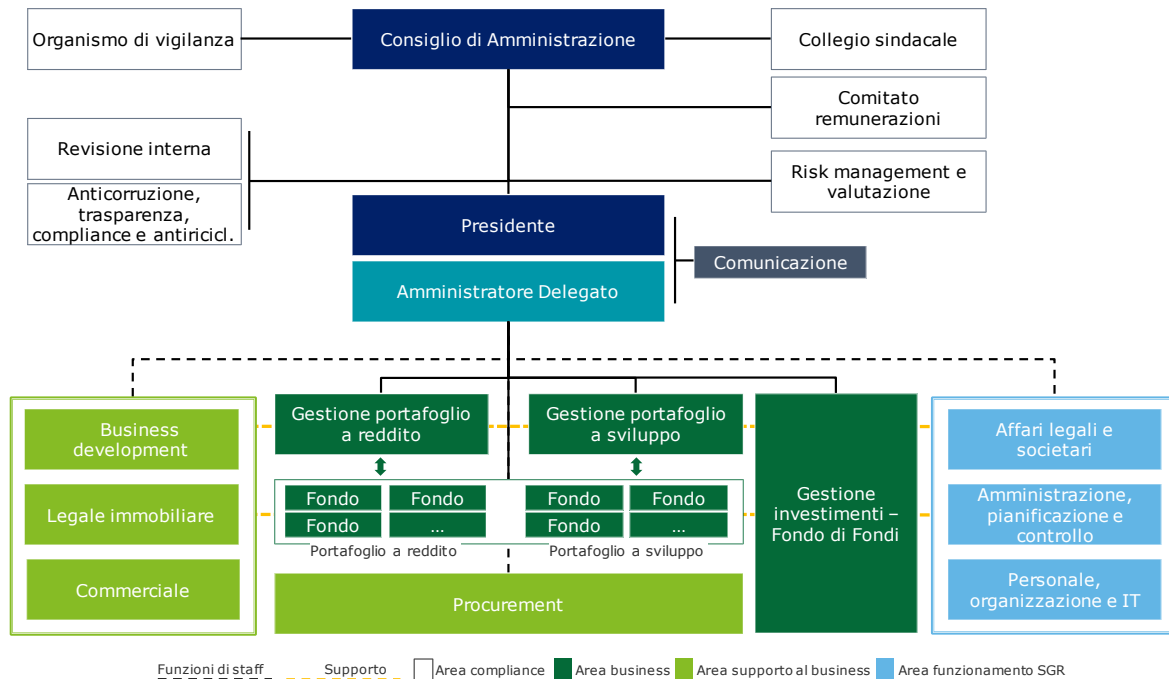
Alla data del 31 dicembre 2018 l'organico risulta composto da 34 risorse:

Qualifica	Numero dipendenti al 31 dicembre 2018	Numero dipendenti al 31 dicembre 2017
Dirigenti	3	3
Quadri	14	12
Impiegati	17	17
Distaccati	-	1
Totale	34	33

Il totale delle risorse alla data del 31 dicembre 2018 è pari a 34 dipendenti, di cui due con contratto a tempo determinato.

Nell'esercizio si è registrata la cessazione del distacco di un dirigente dell'Agenzia del demanio e l'assunzione di due dipendenti.

Per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, la SGR si avvale allo stato dello schema organizzativo di seguito riportato, entrato in vigore nel mese di febbraio 2018 a seguito di una attività di *assessment* condotta nel corso del 2017.



Le funzioni aziendali risultano aggregate in quattro principali aree:

- **Business:** che ricomprende le funzioni di Gestione investimenti, Gestione portafoglio a reddito, Gestione portafoglio a sviluppo e Gestione fondi;
- **Supporto al business:** che ricomprende le funzioni di Business *development*, Commerciale, Legale immobiliare e Procurement;
- **Funzionamento SGR:** che ricomprende le funzioni Affari legali e societari, Amministrazione Pianificazione e controllo, Personale organizzazione e IT
- **Compliance:** che ricomprende le funzioni di Revisione interna, Anticorruzione, trasparenza, *compliance* e anticicli e *Risk management* e valutazione.

14

La Società ha proseguito nelle attività di revisione, implementazione e coordinamento del sistema procedurale interno nell'ottica dell'adeguamento dello stesso al nuovo organigramma aziendale: in tal senso, unitamente al nuovo mansionario, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano di revisione delle procedure, il quale è stato elaborato tenendo conto del nuovo assetto organizzativo e delle modifiche medio tempore intervenute relativamente alla normativa di riferimento per la SGR.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

Gli amministratori e sindaci sono parti correlate ai sensi dello IAS 24. Nel corso dell'esercizio i rapporti con questi ultimi sono esclusivamente i compensi corrisposti.

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione, in considerazione del ruolo che la SGR è chiamata a svolgere nel prossimo triennio e del conseguente, possibile, incremento delle masse gestite, propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 1.875.539, come segue:

- per il 5%, pari a Euro 93.777, a Riserva Legale;
- per Euro 1.781.762 a Utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della SGR - in relazione alla crescita stimata - cercando di allineare lo stesso a quanto registrato mediamente per altre società di gestione del risparmio, con masse superiori a 1,5 – 2 miliardi di euro.

Roma, lì 28 marzo 2019

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione

Trifone Altieri


NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1 - PARTE GENERALE

Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio al 31 dicembre 2018 della InvImIt è redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" emanato in attuazione dell'art. 43 del Dlgs 136/2015.

Il Provvedimento della Banca d'Italia appena citato ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea, che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2018.

Sezione 2 – Principi generali di redazione

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

Il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria e il risultato economico dell'esercizio e trova corrispondenza nella contabilità aziendale, che rispecchia integralmente le operazioni poste in essere nell'esercizio.

Il bilancio è stato redatto, tenuto conto delle previsioni di piano e del Budget 2019, nel presupposto del principio della continuità aziendale prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio. In conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 136/2015, il bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto. Al fine di garantire la significatività dell'informativa, in deroga a quanto disposto dalle citate Istruzioni per la redazione del bilancio, la nota integrativa è redatta in unità di euro.

Il bilancio è redatto con l'applicazione dei principi generali previsti dallo IAS 1 e degli specifici principi contabili omologati dalla Commissione Europea. Non sono stati applicati l'IFRS 8 "Informativa di settore", e lo IAS 33 "Utile per azione", in quanto applicabili solo alle società quotate o emittenti di strumenti diffusi al pubblico; non sono state effettuate altre deroghe all'applicazione dei principi IAS/IFRS.

I Prospetti contabili e la Nota Integrativa, presentano oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto al 31 dicembre 2017.

Nel presente documento di Nota Integrativa sono fornite le informazioni richieste dai principi contabili internazionali, dalle leggi, dalla Banca d'Italia, oltre ad altre informazioni non obbligatorie ma ritenute ugualmente necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione della Società.

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2017, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2018, laddove applicabili per la Società.

Nuovi principi contabili e interpretazioni emessi dallo IASB

Principi contabili e interpretazioni applicati a partire dal 1° gennaio 2018

Come richiesto dallo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori, vengono di seguito

riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche dei principi contabili già in vigore, la cui applicazione è divenuta obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2018:

Di seguito sono elencati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ed omologati:

- Regolamento (UE) 2016/2067 della Commissione del 22 novembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 323 del 29 novembre 2016, adotta l'IFRS 9 Strumenti finanziari, inteso a migliorare l'informativa finanziaria sugli strumenti finanziari affrontando problemi sorti in materia nel corso della crisi finanziaria. In particolare, l'IFRS 9 risponde all'invito del G20 ad operare la transizione verso un modello più lungimirante di rilevazione delle perdite attese sulle attività finanziarie.
- Regolamento (UE) 2016/1905 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 295 del 29 ottobre 2016, adotta l'IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei ricavi e quindi nel complesso la comparabilità dei ricavi nei bilanci.
- Regolamento (UE) 2017/1987 della Commissione del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 291 del 9 novembre 2017, adotta Chiarimenti dell'IFRS 15 "Ricavi provenienti da contratti con i clienti". Le modifiche mirano a precisare alcuni requisiti e a fornire un'ulteriore agevolazione transitoria per le imprese che applicano il Principio.
- Regolamento (UE) 2018/519 della Commissione del 28 marzo 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 87 del 3 aprile 2018, che adotta l'Interpretazione IFRIC 22 Operazioni in valuta estera e anticipi. L'Interpretazione chiarisce la contabilizzazione di operazioni che comprendono la ricezione o il pagamento di anticipi in valuta estera.
- Regolamento (UE) 2018/400 della Commissione del 14 marzo 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 72 del 15 marzo 2018, che adotta Modifiche allo IAS 40 Investimenti immobiliari – Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari. Le modifiche chiariscono quando un'impresa è autorizzata a cambiare la qualifica di un immobile che non era un «investimento immobiliare» come tale o viceversa.
- Regolamento (UE) 2018/289 della Commissione del 26 febbraio 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 55 del 27 febbraio 2018, che adotta Modifiche all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni volte a chiarire come le imprese debbano applicare il principio in taluni casi specifici.
- Regolamento (UE) 2018/182 della Commissione del 7 febbraio 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 34 dell'8 febbraio 2018, che adotta i Miglioramenti annuali agli IFRS 2014-2016 che comportano modifiche allo IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture, all'IFRS 1 Prima adozione degli International Financial Reporting Standard e all'IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità (questi ultimi da applicarsi già per il 2017). L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di risolvere questioni non urgenti relative a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che sono state discusse dallo IASB nel corso del ciclo progettuale.
- Regolamento (UE) 2017/1988 della Commissione del 3 novembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 291 del 9 novembre 2017, adotta le Modifiche all'IFRS 4 Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi. Le modifiche all'IFRS 4 mirano a rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 e la data di entrata in vigore del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi che sostituisce l'IFRS 4 (IFRS 17).

IFRS 9: Strumenti finanziari

Con l'omologazione del principio IFRS 9 da parte della Commissione Europea si completa, e termina, il processo volto alla sostituzione dello IAS 39. Tale processo ha riguardato i seguenti cantieri: "classification and measurement", "impairment", "hedge accounting". Rimane da ultimare la revisione delle regole di contabilizzazione delle coperture generiche (c.d. "macro hedge accounting"), per le quali lo IASB ha deciso di avviare un progetto separato rispetto all'IFRS 9.

In estrema sintesi, le principali novità del nuovo principio riguardano:

- la classificazione e la misurazione degli strumenti di debito, basata sull'analisi contestuale del modello di gestione adottato (c.d. "business model") e delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali generati dallo strumento, prevede tre categorie contabili: attività finanziarie valutate al costo ammortizzato, attività finanziarie valutate al *fair value* con le variazioni rilevate a conto economico (c.d. "FVTPL"), e attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita la riserva di patrimonio netto (c.d. "FVOCI"). Rispetto all'attuale IAS 39, vengono eliminati i portafogli delle attività finanziarie disponibili per la vendita e delle attività finanziarie detenute sino a scadenza, nonché la possibilità di effettuare lo scorporo dei derivati impliciti dai contratti ibridi per le sole attività finanziarie. Per le passività finanziarie restano invece confermate le attuali regole di classificazione e di misurazione definite dallo IAS 39;
- la classificazione degli strumenti di capitale nella categoria FVTPL, a meno che non venga esercitata l'opzione di classificazione nella categoria FVOCI per gli strumenti di capitale non detenuti per finalità di trading;
- la contabilizzazione del c.d. "own credit risk" (ossia la variazione di valore delle passività finanziarie designate al *fair value* option ascrivibile alla variazione del proprio merito creditizio) che viene effettuata in contropartita a riserva di patrimonio netto, anziché a conto economico come attualmente previsto dal principio IAS 39;
- la presenza di un unico modello di impairment, da applicare a tutte le attività finanziarie non valutate al *fair value* con contropartita il conto economico, basato sul concetto di perdita attesa (c.d. "Expected credit loss") rispetto al precedente concetto di perdita subita (c.d. "Incurred loss"). Obiettivo del nuovo approccio di svalutazione è quello di garantire un più immediato riconoscimento delle perdite rispetto all'attuale modello "Incurred loss" previsto dallo IAS 39, in base al quale le rettifiche devono essere rilevate qualora si riscontrino evidenze obiettive di perdita di valore successivamente all'iscrizione iniziale dell'attività. Nel dettaglio, il nuovo modello prevede che le attività finanziarie vengano allocate in tre distinti "stage" in ordine crescente di deterioramento del merito creditizio:
 - o stage 1: comprende le attività finanziarie performing per le quali non si è osservato un significativo deterioramento del merito creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale. Tali attività sono valutate sulla base di una perdita attesa a un anno;
 - o stage 2: comprende le attività finanziarie performing che hanno subito un significativo deterioramento del merito creditizio rispetto alla rilevazione iniziale. Tali attività sono invece valutate sulla base della perdita attesa su tutta la vita residua dell'attività finanziaria;
 - o stage 3: comprende le attività finanziarie deteriorate che, avendo anch'esse subito un significativo incremento del rischio di credito rispetto alla rilevazione iniziale, sono pertanto valutate sulla base della perdita attesa lungo tutta la vita residua dell'attività finanziaria;
- il riconoscimento e la rilevazione delle relazioni di copertura (c.d. "hedge accounting"), con l'obiettivo di garantire un maggiore allineamento tra le operazioni di coperture contabili e le relazioni di copertura di tipo gestionale (o economico) poste in essere dalla funzione di Risk Management,
- l'impossibilità di interrompere volontariamente una relazione di copertura contabile nel caso in cui permanga l'obiettivo della copertura da parte del Risk Management.

L'applicazione obbligatoria del principio è prevista a partire dal 1° gennaio 2018, con possibilità di applicazione anticipata di tutto il principio o delle sole modifiche correlate al trattamento contabile dell'"own credit risk" per le passività finanziarie designate al *fair value*.

In sede di prima applicazione del principio, nonché in sede di predisposizione del bilancio annuale al 31 dicembre 2018 è stata effettuata una stima dell'impairment ai fini IFRS 9 delle attività finanziarie, nonché di eventuali garanzie e impegni: tale attività ha evidenziato la non significatività dei risultati in quanto gli importi risultano estremamente limitati in ragione della breve durata residua dei titoli e della liquidità a vista delle altre poste. Per quanto riguarda la riconduzione delle classi di strumenti finanziari IAS 39 contro IFRS 9, si veda quanto riportato nella successiva sezione Altri aspetti.

IFRS 15: Ricavi generati dai contratti con la clientela

Il principio, pubblicato dallo IASB in data 28 maggio 2014, ha introdotto un unico modello per la rilevazione di tutti i ricavi derivanti dai contratti stipulati con la clientela e sostituisce i precedenti standard/interpretazioni sui ricavi (IAS 18, IAS 11, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18, SIC 31). In base a tale modello, l'entità deve riconoscere i ricavi in base al compenso che ci si attende di ricevere a fronte dei bene e dei servizi forniti, determinato sulla base dei seguenti cinque passaggi:

- 1) identificazione del contratto, definito come un accordo avente sostanza commerciale tra due o più parti in grado di generare diritti ed obbligazioni;
- 2) individuazione delle singole obbligazioni ("performance obligations") contenute nel contratto;
- 3) determinazione del prezzo della transazione, ossia il corrispettivo atteso per il trasferimento al cliente dei beni o dei servizi;
- 4) allocazione del prezzo delle transazioni a ciascuna "performance obligations", sulla base dei prezzi di vendita della singola obbligazione ("stand-alone selling price");
- 5) riconoscimento dei ricavi allocati alla singola obbligazione quando la stessa viene regolata, ossia quando il cliente ottiene il controllo dei bene e dei servizi. Detto riconoscimento tiene conto del fatto che alcuni servizi possono essere resi in uno specifico momento oppure nel corso di un periodo temporale.

L'applicazione del nuovo principio non ha comportato impatti contabili al 1° gennaio 2018.

Nuovi principi contabili e interpretazioni già emessi e omologati dalla Unione europea ma non ancora in vigore (data di entrata in vigore a partire dagli esercizi amministrativi che inizieranno dal 1° gennaio 2019)

Di seguito sono elencati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ed omologati, ma non ancora entrati in vigore e pertanto non applicabili per la redazione dei bilanci al 31 dicembre 2018 (a meno che, ove consentito, si scelga di adottarli anticipatamente):

23

- Regolamento (UE) 2019/412 della Commissione del 14 marzo 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 73 del 15 marzo 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, per quanto riguarda i principi contabili internazionali (IAS) 12 e 23 e gli International Financial Reporting Standard (IFRS) 3 e 11.

Le imprese applicano tali modifiche al più tardi a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente. Le principali modifiche riguardano:

- IAS 12 "Imposte sul reddito": La contabilizzazione delle imposte sul reddito derivanti dal pagamento di dividendi;
- IAS 23 "Oneri finanziari": La società deve considerare come parte dei suoi finanziamenti qualsiasi finanziamento originariamente contratto per lo sviluppo di un bene quando lo stesso è pronto per l'uso previsto o la sua vendita;
- IFRS 3 "Aggregazioni aziendali": La società deve rideterminare le interessenze precedentemente possedute in un'attività a controllo congiunto quando ottiene il controllo del business;
- IFRS 11 "Accordi a controllo congiunto": La società non deve rideterminare le interessenze precedentemente possedute in un'attività a controllo congiunto quando ottiene il controllo congiunto del business.

- Regolamento (UE) 2019/402 della Commissione del 13 marzo 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 72 del 14 marzo 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il Principio contabile internazionale IAS 19. L'obiettivo delle modifiche è chiarire che, dopo la modifica, la riduzione o l'estinzione del piano a benefici definiti, l'entità dovrebbe applicare le ipotesi aggiornate dalla rideterminazione della sua passività (attività) netta per benefici definiti per il resto del periodo di riferimento. Le società applicano tali modifiche

al più tardi a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente.

- Regolamento (UE) 2019/237 della Commissione dell'8 febbraio 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 39 dell'11 febbraio 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il Principio contabile internazionale IAS 28. Tali modifiche chiariscono che l'entità che non applica il metodo del patrimonio netto agli strumenti finanziari in società collegate o joint venture applicherà l'IFRS 9 alle interessenze a lungo termine senza tener conto di eventuali rettifiche al valore contabile delle stesse. Le società applicano tali modifiche retroattivamente a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o in data successiva ed è consentita l'applicazione anticipata
- Regolamento (UE) 2018/1595 della Commissione del 23 ottobre 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 265 del 24 ottobre 2018, che adotta l'IFRIC 23, che puntualizza come riflettere l'incertezza nella contabilizzazione delle imposte sul reddito.
- Regolamento (UE) 2017/1986 della Commissione del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 291 del 9 novembre 2017, che adotta l'IFRS 16 Leasing, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei contratti di leasing. Le società applicano l'IFRS 16, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente.

IFRS 16: Leases

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 (Leases) che è destinato a sostituire l'attuale principio contabile IAS 17, nonché le interpretazioni IFRIC 4 (Determining whether an Arrangement contains a Lease), SIC 15 (Operating Leases – Incentives) e SIC 27 (Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease). Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (c.d. "right of use") di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto. L'obiettivo è quello di garantire una maggiore comparabilità tra i bilanci a causa della diversa contabilizzazione applicata tra leasing operativo e leasing finanziario. Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, il nuovo principio non prevede modifiche significative per i locatori.

Sulla base delle analisi effettuate, i contratti individuati in cui INVIMIT si configura come locatario (o lessee) sono riferibili principalmente a locazioni immobiliari relativamente ai quali si prevede, per l'esercizio 2019, l'impatto derivante dalla rilevazione di maggiori attività (diritti d'uso) e passività (debiti per leasing).

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati dall'Unione europea alla data di riferimento del bilancio al 31 dicembre 2018

Alla data di redazione del presente allegato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, tra i quali si segnalano:

- IFRS 17 Insurance Contracts (issued on 18 May 2017);
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle (issued on 12 December 2017);
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018);

- Amendment to IFRS 3: Business Combinations (issued on 22 October 2018);
- Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material (issued on 31 October 2018).

Gli eventuali riflessi che i principi contabili, gli emendamenti e le interpretazioni di prossima applicazione potranno avere sull'informativa finanziaria della SGR sono in corso di approfondimento e valutazione.

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

SGR

In data 19 febbraio 2019 è stata comunicato alla proprietà il recesso anticipato dei contratti di locazione della sede legale.

i3-INPS

In data 5 febbraio 2019 sono state deliberate due nuove operazioni di apporto, per un ammontare complessivo di circa Euro 123 milioni. Alla data del 28 febbraio è stata perfezionato il trasferimento di 9 immobili per un valore complessivo di Euro 71,6 milioni.

I3-Patrimonio Italia

Nel corso del primo quadrimestre 2019 verrà acquistato un ulteriore immobile dal comune di Milano, grazie al frazionamento catastale concluso nel corso del mese di febbraio.

I3-Core

Il 28 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione, ha ritenuto di avviare una riflessione sulla opportunità di adottare una nuova versione del Vademecum, preferibilmente, delle linee guida interne, revocando -nelle more - il documento, fatte salve le proposte già in fase di valutazione, le cui istruttorie verranno sottoposte al Consiglio, e ferma l'opportunità di una riflessione sull'adozione di Linee guida a valenza interna.

25

Sezione 4 – Altri aspetti

Non si rilevano ulteriori aspetti significativi oltre a quanto segnalato nella relazione sulla gestione.

Prospetti di raccordo

A partire dall'esercizio 2018, a seguito dell'aggiornamento delle disposizioni Banca d'Italia relative a "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", è divenuta obbligatoria l'applicazione di nuovi schemi di bilancio. Di seguito si riporta, quindi, un prospetto di riconciliazione tra i dati patrimoniali dell'ultimo bilancio approvato e il primo bilancio redatto in base alle nuove disposizioni:

Valori alla data di prima applicazione: 1 gennaio 2018

Voci relative agli schemi di bilancio in vigore al 01.01.2018		10.	20.	30.	40.	50.	60.	70.	80.	90.	di cui: - avviamento	100.	a) correnti	b) anticipate	110.	120.	TOTALE ATTIVO
Cassa e disponibilità liquide		810															810
Voci relative agli schemi di bilancio in vigore al 31.12.2017																	
10. Cassa e disponibilità liquide		810															810
20. Attività finanziarie detenute per la negoziazione																	-
30. Attività finanziarie al fair value																	-
40. Attività finanziarie disponibili per la vendita																	-
50. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza																	-
60. Crediti:																	
a) per gestione di patrimoni					7.388.817												7.388.817
b) altri crediti					1.727.245												1.727.245
c) altri crediti					5.661.572												5.661.572
70. Derivati di copertura																	-
80. Adeguamento di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)																	-
90. Partecipazioni									176.746								176.746
100. Attività materiali									45.750								45.750
110. Attività immateriali																	-
120. Attività fiscali:																	
a) correnti												1.038.973	22.473				1.038.973
b) anticipate														1.016.500			1.016.500
130. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione																	-
140. Altre attività																178.384	178.384
TOTALE ATTIVO		810			7.388.817				176.746	45.750		1.038.973	22.473	1.016.500		178.384	8.829.480

Valori alla data di prima applicazione: 1 gennaio 2018

Voci relative agli schemi di bilancio in vigore al 31.12.2017		10.	110.	120.	130.	140.	150.	160.	170.	Totale passivo e patrimonio netto
10. Debiti	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	480								480
20. Titoli in circolazione										
30. Passività finanziarie di negoziazione										
40. Passività finanziarie al fair value										
50. Derivati di copertura										
60. Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)										
70. Passività fiscali:			89.572							89.572
a) correnti			89.572							89.572
b) differite										
80. Passività associate ad attività in via di dismissione										
90. Altre passività			1.108.183							1.108.183
100. Trattamento di fine rapporto del personale			296.613							296.613
110. Fondi per rischi e oneri:										
a) quiescenza e obblighi simili										
b) altri fondi										
120. Capitale										
130. Azioni proprie (-)							5.700.000			5.700.000
140. Strumenti di capitale										
150. Sovrapprezzi di emissione										
160. Riserve							215.350			215.350
170. Riserve di valutazione										
180. Utili (Perdita) d'esercizio								(23.878)		(23.878)
Totale passivo e patrimonio netto		480	89.572				215.350	(23.878)	1.443.160	8.829.480
							215.350	(23.878)	1.443.160	8.829.480

Destinazione del risultato d'esercizio

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, propone di attuare le seguenti destinazioni sull'utile di esercizio 2018 pari ad Euro 1.875.539:

- destinare il 5% dell'utile dell'esercizio alla Riserva legale, pari ad Euro 93.777;
- riportare a nuovo l'utile residuo dell'esercizio, pari ad Euro 1.781.762.

A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Criteri di valutazione

Principio generale nei criteri di rilevazione delle attività e passività è la prevalenza della sostanza economica sulla forma giuridica.

Cassa e disponibilità liquide

La voce comprende le disponibilità di cassa, immediatamente esigibili, esposte al valore nominale.

ATTIVITA' FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

In questa categoria sono classificate le attività finanziarie possedute nel quadro di un modello di *business* il cui obiettivo è finalizzato alla raccolta dei flussi finanziari contrattuali e i termini contrattuali dell'attività finanziaria prevedono a determinate date flussi finanziari rappresentati unicamente da pagamenti del capitale e dell'interesse sull'importo del capitale da restituire.

In tale categoria sono ricompresi i crediti relativi a commissioni per la gestione di patrimoni, gli eventuali costi anticipati a favore dei patrimoni gestiti e i depositi vincolati a tempo.

Criteri di iscrizione e valutazione

Iscrizione iniziale

Alla data di prima iscrizione le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato sono rilevati al loro *fair value*, corrispondente di norma all'ammontare erogato o al corrispettivo pagato, a cui sono aggiunti gli eventuali costi/proventi di transazione di diretta imputazione, se significativi e determinabili. I crediti sono iscritti alla data di erogazione.

Valutazione successiva e rilevazione delle componenti reddituali

Dopo la rilevazione iniziale, le attività finanziarie in oggetto sono valutati sulla base del costo ammortizzato, pari al valore di prima iscrizione diminuito/aumentato dei rimborsi di capitale, delle rettifiche/riprese di valore e della differenza tra l'ammontare erogato e quello rimborsabile a scadenza, calcolato con il metodo del tasso di interesse effettivo. Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato per i crediti la cui breve durata (inferiore ai 12 mesi) fa ritenere trascurabile l'effetto dell'applicazione della logica di attualizzazione. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri del credito (capitale ed interessi) al valore di prima iscrizione.

Impairment

A ciascuna data di riferimento del bilancio per i crediti commerciali, in accordo con l'approccio semplificato previsto da IFRS9, è effettuata la valutazione del fondo a copertura perdite determinato in base alle perdite attese lungo la vita del credito.

Cancellazione

Le attività finanziarie valutate al costo ammortizzato sono cancellate quando scadono i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dalle stesse o quando sono cedute trasferendo sostanzialmente tutti i rischi e benefici ad esse connessi.

Attività materiali

Criteri di iscrizione

Le immobilizzazioni materiali sono inizialmente iscritte al costo che comprende, oltre al prezzo di acquisto, tutti gli eventuali oneri accessori direttamente imputabili all'acquisto e alla messa in funzione del bene.

Criteri di classificazione

Le attività materiali comprendono i mobili e gli arredi, macchine elettroniche e impianti ed attrezzature.

Si tratta di attività materiali detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, o per scopi amministrativi e che si ritiene di utilizzare per più di un periodo.

Criteri di valutazione

Le immobilizzazioni materiali sono valutate al costo, al netto dell'eventuale ammortamento e delle svalutazioni, eventualmente effettuate, per perdite durevoli di valore.

Ad ogni chiusura di bilancio o di situazione infrannuale, se esiste qualche indicazione che dimostri che un'attività possa aver subito una perdita di valore, si procede al confronto tra il valore di carico del cespite ed il suo valore di recupero, pari al minore tra il *fair value*, al netto degli eventuali costi di vendita, ed il relativo valore d'uso del bene, inteso come il valore attuale dei flussi futuri originati dal cespite. Le eventuali rettifiche vengono rilevate a conto economico.

Qualora vengano meno i motivi che hanno portato alla rilevazione della perdita, si dà luogo ad una ripresa di valore, che non può superare il valore che l'attività avrebbe avuto, al netto degli ammortamenti calcolati in assenza di precedenti perdite di valore.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate lungo la loro vita utile, adottando come criterio di ammortamento il metodo a quote costanti.

Criteri di cancellazione

Un'immobilizzazione materiale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione o quando il bene è permanentemente ritirato dall'uso e dalla sua dismissione non sono attesi benefici economici futuri.

Attività immateriali

Le attività immateriali sono attività non monetarie, identificabili e prive di consistenza fisica, possedute per essere utilizzate in un periodo pluriennale.

Criteri di iscrizione

Le attività immateriali sono iscritte come tali se sono identificabili e trovano origine in diritti legali o contrattuali.

Criteri di iscrizione e valutazione

Le attività immateriali sono iscritte al costo, rettificato per eventuali oneri accessori solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività si realizzino e se il costo dell'attività stessa può essere determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è stato sostenuto.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali è ammortizzato a quote costanti sulla base della relativa vita utile. Qualora la vita utile sia indefinita non si procede all'ammortamento, ma solamente alla periodica verifica dell'adeguatezza del valore di iscrizione delle immobilizzazioni. Ad ogni chiusura di bilancio, in presenza di evidenze di perdite di valore, si procede alla stima del valore di recupero dell'attività. L'ammontare della perdita, rilevato a conto economico, è pari alla differenza tra il valore contabile dell'attività ed il valore recuperabile.

Criteri di cancellazione

Un'immobilizzazione immateriale è eliminata dallo stato patrimoniale al momento della dismissione e qualora non siano attesi benefici economici futuri.

Fiscalità corrente e differita

Le attività e le passività iscritte per le imposte differite sono determinate applicando l'aliquota che si prevede sarà in vigore nell'esercizio nel quale sarà realizzata l'attività o si manifesterà la passività, in accordo con la normativa fiscale vigente.

Le imposte sul reddito sono rilevate nel conto economico ad eccezione di quelle relative a voci addebitate o accreditate direttamente a patrimonio netto.

L'accantonamento per imposte sul reddito è determinato in base ad una prudenziale previsione delle partite fiscali correnti e di quelle differite attive (imposte anticipate) e passive. In particolare le imposte differite attive e passive sono determinate sulla base delle differenze temporanee – senza limiti temporali – tra il valore attribuito ad un'attività o ad una passività secondo i criteri civilistici ed i corrispondenti valori assunti ai fini fiscali.

Le imposte differite attive vengono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero, valutata sulla base della capacità della Società di generare con continuità redditi imponibili positivi. Le imposte differite attive relative a perdite fiscali sono iscritte nel presupposto che si generino redditi imponibili futuri sufficienti a consentire la realizzazione del relativo beneficio.

Le attività e le passività iscritte per imposte differite vengono sistematicamente valutate per tenere conto sia di eventuali modifiche intervenute nelle norme o nelle aliquote che di eventuali diverse situazioni soggettive della Società.

Altre attività

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Passività finanziarie al costo ammortizzato

Criteri di iscrizione

La prima iscrizione delle passività finanziarie, ove presenti, avviene all'atto della ricezione delle somme raccolte o dell'emissione dei titoli di debito. Essa è effettuata sulla base del *fair value* delle passività, normalmente pari all'ammontare incassato od al prezzo di emissione, diminuito degli eventuali costi/proventi aggiuntivi direttamente attribuibili alla singola operazione di provvista o di emissione e non rimborsati dalla controparte creditrice. Sono esclusi i costi interni di carattere amministrativo. Il *fair value* delle passività finanziarie eventualmente emesse a condizioni inferiori a quelle di mercato è oggetto di apposita stima e la differenza rispetto al valore di mercato è imputata direttamente a conto economico.

I debiti commerciali e gli altri debiti diversi da quelli finanziari sono contabilizzati inizialmente al *fair value*, pari al valore della transazione conclusa.

Criteri di classificazione

I debiti verso banche comprendono le varie forme di provvista della Società attraverso operazioni di credito bancario e/o finanziamenti erogati da altri enti finanziatori.

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

Criteri di valutazione

Dopo la rilevazione iniziale, le passività finanziarie vengono valutate al costo ammortizzato col metodo del tasso di interesse effettivo.

Fanno eccezione le passività a breve termine, ove il fattore temporale risulti trascurabile, che rimangono iscritte per il valore incassato ed i cui costi eventualmente imputati sono attribuiti a conto economico in modo lineare lungo la durata contrattuale della passività.

I debiti commerciali e gli altri debiti diversi sono valutati con il metodo del costo ammortizzato, al netto degli accantonamenti per perdite di valore.

Trattandosi normalmente di passività a breve termine per le quali il fattore temporale risulta trascurabile, i debiti rimangono iscritti al valore nominale.

Criteri di cancellazione

Le passività finanziarie sono cancellate dal bilancio quando risultano scadute o estinte.

Altre passività

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale

Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità

Il trattamento di fine rapporto del personale è stato iscritto in bilancio in base al valore attuariale, in quanto qualificabile quale beneficio ai dipendenti dovuto in base ad un piano a prestazioni definite. La sua iscrizione ha richiesto la stima con tecniche attuariali effettuata da un perito esterno con il “metodo della proiezione unitaria”. Tale metodo considera ogni periodo di servizio prestato dai lavoratori presso l’azienda e tenendo conto anche dei futuri incrementi retributivi (inflazione, rinnovi contrattuali, aumenti per carriera, etc.) fino all’epoca di cessazione del rapporto di lavoro. Il costo maturato nell’anno è iscritto a conto economico nell’ambito delle spese per il personale.

Gli utili o le perdite attuariali, quale risultante dai conteggi attuariali, dal 1° gennaio 2014 sono rilevati in una riserva del patrimonio netto, anziché ad una specifica voce del conto economico tra le spese del personale.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

Il riconoscimento dei ricavi avviene attraverso le seguenti fasi:

1. identificazione del contratto (o dei contratti) con il cliente;
2. individuazione delle obbligazioni di fare (o “performance obligations”);
3. determinazione del prezzo della transazione: il prezzo della transazione è l’importo del corrispettivo a cui si ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento al cliente dei servizi promessi;
4. ripartizione del prezzo dell’operazione tra le “performance obligations” del contratto;
5. riconoscimento del ricavo nel momento del soddisfacimento della “performance obligation”.

Gli altri proventi sono rilevati in bilancio in base al criterio della competenza economica. In particolare:

- gli interessi, inclusivi di proventi ed oneri assimilati, sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento effettivo;
- i dividendi sono rilevati quando matura il diritto a ricevere il relativo pagamento e quindi nel momento in cui ne viene deliberata la distribuzione;
- in relazione all’operatività in strumenti finanziari, la differenza tra il *fair value* degli strumenti rispetto al corrispettivo pagato o incassato è iscritta in conto economico nelle sole ipotesi in cui il *fair value* può essere determinato in modo attendibile, in ipotesi di utilizzo di modelli valutativi che si basano su parametri di mercato, esistono prezzi osservabili di transazioni recenti nello stesso mercato in cui lo strumento è negoziato. In assenza di tali condizioni la differenza stimata viene rilevata a conto economico con una maturazione lineare nel periodo di durata delle operazioni.

I costi sono rilevati in conto economico nel momento in cui sono sostenuti secondo un principio di competenza.

Utilizzo di stime contabili

L’applicazione dei principi contabili internazionali per la redazione del bilancio comporta che la SGR effettui su alcune poste patrimoniali delle stime contabili considerate ragionevoli e realistiche sulla base delle informazioni conosciute al momento della stima che influenzano il valore di iscrizione delle attività e delle passività e l’informativa su attività e passività potenziali alla data del bilancio, nonché l’ammontare dei ricavi e dei costi nel periodo di riferimento.

Le modifiche delle condizioni alla base di giudizi, assunzioni e stime adottati, inoltre, possono determinare un impatto sui risultati successivi.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l’impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle eventuali perdite per riduzione del valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione del fondo TFR su base attuariale;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità corrente e differita.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni utilizzate nella redazione del bilancio.

A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La Società non è interessata da tali operazioni.

A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

Informativa di natura qualitativa

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato (ossia non in una liquidazione forzata o in una vendita sottocosto) alla data di valutazione.

Così come previsto dai principi contabili internazionali di riferimento, la valutazione degli strumenti finanziari al *fair value* rappresenta il risultato di processi valutativi diversi che, a seconda del loro maggiore utilizzo di input osservabili o non osservabili, possono essere definiti secondo tre livelli di rappresentazione (Gerarchia del *fair value*).

La scelta della metodologia non è opzionale, dovendo le stesse essere applicate in ordine strettamente gerarchico come rappresentato nel paragrafo successivo "gerarchia del *fair value*".

A.4.1 Livelli di *fair value* 2 e 3: tecniche di valutazione e *input* utilizzati

La Società non detiene attività finanziarie valutate al *fair value* con un livello 2 e 3.

A.4.4 Altre informazioni

La Società non si avvale dell'eccezione di cui all'IFRS 13, paragrafo 48 né risulta applicabile il paragrafo 93, lettera (i) **Informativa di natura quantitativa**

A.4.5 Gerarchia del *fair value*

A.4.5.1 Attività e passività valutate al *fair value* su base ricorrente: ripartizione per livelli di *fair value*

La Società non detiene attività finanziarie valutate al *fair value* con un livello 2 e 3.

A.4.5.4 Attività/Passività non valutate al *fair value* o valutate al *fair value* su base non ricorrente: ripartizione per livelli di *fair value*

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2018						TOTALE AL 31.12.2017					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired acquisite o	L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
1.1 gestione di OICR	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
2. Crediti per altri servizi:												
2.1 Consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
3. Altri crediti:	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
3.1 pronto contro termine di cui: su titoli di Stato di cui: su altri titoli di debito di cui: su titoli di capitale e quote												
3.2 depositi e conti correnti	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	8.656.934					8.656.934	7.388.817					7.388.817

Legenda L1= Livello 1; L2= Livello 2; L3= Livello 3

In particolare, per i “Crediti”, il valore di bilancio approssima il Livello 3 di *fair value*. Sono costituiti dal saldo del conto corrente di corrispondenza e dei depositi vincolati intrattenuti con primari istituti di credito, ai crediti commerciali a breve termine riconducibili all’attività caratteristica della Società, i quali rappresentano il presumibile valore di realizzo già comprensivo dell’effetto svalutazione e attualizzazione, laddove previsto.

Si segnala che le descritte tecniche di valutazione adottate per la determinazione del *fair value* alla data del presente bilancio non hanno subito cambiamenti rispetto alla metodologia adottata nel precedente esercizio.

A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. “DAY ONE PROFIT/LOSS”

La Società non è interessata da tale fattispecie.

PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10

1.1 Composizione della voce 10 “Cassa e disponibilità liquide”

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2018 ammontano ad Euro 162, a fronte di Euro 810 dello scorso esercizio.

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
1. Cassa	162	810
Totale	162	810

Sezione 4 – Crediti – Voce 40

4.1 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40

I crediti alla data del 31 dicembre 2018 ammontano ad Euro 8.656.934, a fronte di Euro 7.388.817 dello scorso esercizio, e si riferiscono a:

- I Crediti per gestione di OICR, pari ad Euro 1.470.686, sono relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR e relativi ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;
- Gli Altri crediti, pari ad Euro 7.186.248, sono relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conti depositi accesi presso primari istituti di credito.

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2018						TOTALE AL 31.12.2017					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
1.1 gestione di OICR	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
2. Crediti per altri servizi:												
2.1 Consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
3. Altri crediti:	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
3.1 pronto contro termine di cui: su titoli di Stato di cui: su altri titoli di debito di cui: su titoli di capitale e quote												
3.2 depositi e conti correnti	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	8.656.934					8.656.934	7.388.817					7.388.817

Legenda L1= Livello 1; L2= Livello 2; L3= Livello 3

Di seguito si allega un dettaglio della voce “Altri crediti”:

Dettaglio depositi e conti correnti	31.12.2018	di cui investimento in time deposit
UniCredit S.p.A.	1.167.862	
Unipol Banca	3.013.074	3.000.000
Banco BPM S.p.A	3.005.313	3.000.000
Totale	7.186.249	6.000.000

L'importo rappresenta un credito esigibile a vista e costituisce la migliore approssimazione del *fair value* della voce di bilancio.

4.2 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione per debitori/emittenti

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	-				1.470.686	
1.1 gestione di OICR					1.470.686	
1.2 gestione individuale						
1.3 gestione di fondi pensione						
2.Crediti per altri servizi:	-				-	
2.1 consulenze						
2.2 funzioni aziendali in outsourcing						
2.3 altri						
3.Altri crediti:	7.186.248				-	
3.1 pronto contro termine						
di cui: su titoli di Stato						
di cui: su altri titoli di debito						
di cui: su titoli di capitale e quote						
3.2 depositi e conti correnti	7.186.248					
3.3 altri						
Totale al 31.12.2018	7.186.248				1.470.686	
Totale al 31.12.2017	5.661.572				1.727.245	

Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80

8.1 Attività materiali ad uso funzionale: composizione delle attività valutate al costo

La voce, pari ad Euro 220.249, ha registrato nel corso dell'anno 2018 un incremento netto pari ad Euro 43.503, rispetto al valore dell'esercizio precedente, pari ad Euro 176.746. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad Euro 120.510, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad Euro 77.007.

Attività/Valori	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Attività di proprietà	220.249	176.746
a) terreni		
b) fabbricati	22.087	31.776
c) mobili	82.360	65.862
d) impianti elettronici		
e) altre	115.802	79.108
2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing		
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	220.249	176.746

Le Attività di proprietà evidenziano nelle sottovoce "fabbricati" le migliorie apportate alla sede della Società, nella sottovoce "altre" l'acquisto dei personal computer, dell'infrastruttura CED e della centralina telefonica.

8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
A. Esistenze iniziali lorde		31.776	65.862		79.108	176.746
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette		31.776	65.862		79.108	176.746
B. Aumenti:						
B.1 Acquisti		21.190	32.165	-	67.155	120.510
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						
B.3 Riprese di valore						
B.4 Variazioni positive di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
B.5 Differenze positive di cambio						
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento						
B.7 Altre variazioni						
C. Diminuzioni:						
C.1 Vendite						
C.2 Ammortamenti		30.878	15.667		30.462	77.007
C.3 Rettifiche di valore da deterioramento imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.5 Differenze negative di cambio						
C.6 Trasferimenti a:						
a) attività materiali detenute a scopo di investimento						
b) attività in via di dismissione						
C.7 Altre variazioni						
D. Rimanenze finali nette		22.088	82.360		115.801	220.249
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
D. Rimanenze finali lorde		22.088	82.360		115.801	220.249
E. Valutazioni al costo		22.088	82.360		115.801	220.249

37

Le variazioni relative agli ammortamenti sono state valorizzate, tenuto conto di quanto indicato nella parte relativa ai principi contabili, in base alla durata del contratto di affitto per la voce fabbricati⁹, in base all'aliquota del 12% per quanto riguarda i mobili e arredi e del 20% per le macchine ufficio elettroniche. In particolare modo, l'ammortamento della voce fabbricati è stata rideterminato in funzione della minore durata del contratto di locazione a seguito della comunicazione inviata di rilascio locali alla data del 31 agosto 2019.

Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90

9.1 Attività immateriali: composizione per tipologia di attività

Attività/Valori	Totale 31.12.2018		Totale 31.12.2017	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
1. Avviamento	-			-
2. Altre attività immateriali	15.250		45.750	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	15.250		45.750	
Totale	15.250		45.750	

⁹ La voce accoglie le migliorie apportate alla sede della Società.

Le attività immateriali, al netto del relativo ammortamento, si riferiscono all'investimento effettuato per l'acquisto della licenza d'uso software relativo al sistema amministrativo contabile. L'ammortamento termina nel prossimo esercizio.

9.2 "Attività immateriali": variazioni annue

	Totale
A. Esistenze iniziali	45.750
B. Aumenti:	-
B.1 Acquisti	-
B.2 Riprese di valore	
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
B.4 Altre variazioni	
C. Diminuzioni:	(30.500)
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	(30.500)
C.3 Rettifiche di valore	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.5 Altre variazioni	
D. Rimanenze finali	15.250

Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell'attivo e 60 del passivo

38

Sulla base delle disposizioni Banca d'Italia e dei principi contabili internazionali (IAS 12), si è provveduto a rilevare le variazioni intervenute nell'anno delle imposte anticipate, le quali sono state iscritte fra le "Attività Fiscali", così come previsto dalle istruzioni impartite dalla Banca d'Italia, in relazione alla sussistenza di probabilità di recupero negli anni futuri a fronte di redditi imponibili attesi capienti.

Per il conteggio delle imposte anticipate si è tenuto conto delle aliquote IRES che, secondo le disposizioni fiscali in essere al momento del calcolo, saranno in vigore nei periodi in cui si verificheranno le inversioni delle differenze temporanee, così come previsto dalla normativa vigente.

10.1 Composizione della voce 100 "Attività fiscali: correnti e anticipate"

La voce "attività fiscali correnti" al 31 dicembre 2018 risulta pari ad Euro 26.958. Tale voce accoglie il credito per IRES, pari ad Euro 22.381 e l'importo delle ritenute di acconto applicate sugli interessi attivi riconosciuti alla Società, pari ad Euro 4.577.

Per quanto concerne la composizione delle attività fiscali anticipate, pari ad Euro 409.882, si rinvia alle tabelle 10.3 e 10.5 di seguito riportate.

Descrizione	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
Attività fiscali - correnti	26.958	22.473
Credito per IRES	22.381	2.540
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	4.577	19.933
Attività fiscali - anticipate	409.882	1.016.500
Credito per imposte anticipate	409.882	1.016.500
Totale	436.840	1.038.973

10.2 Composizione della voce 60 - Passività fiscali: correnti e anticipate

Descrizione	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
Passività fiscali - correnti	36.294	89.572
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	36.294	89.572
Passività fiscali - differite	-	-
Fondo imposte differite IAS TFR		
Totale	36.294	89.572

10.3 Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del conto economico)

	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Esistenze iniziali	1.008.558	1.484.110
2. Aumenti	82.415	59.273
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) riprese di valore		
d) altre	82.415	59.273
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	687.263	534.825
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	687.263	534.825
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	403.710	1.008.558

39

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 82.415, sono correlati ai costi che saranno dedotti ai fini delle imposte sui redditi nei successivi esercizi e si riferiscono principalmente ai compensi variabili non ancora liquidati agli amministratori e ai dipendenti. Le diminuzioni delle imposte anticipate pari ad Euro 687.263 sono relative ai compensi pagati agli amministratori nel corso dell'esercizio e all'utilizzo delle perdite pregresse a fronte del risultato fiscale positivo 2018.

10.5 Variazioni delle imposte anticipate (in contropartita del patrimonio netto)

	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Esistenze iniziali	7.942	5.444
2. Aumenti	0	3.568
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	0	3.568
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	1.771	1.070
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	1.771	1.070
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	6.171	7.942

Le diminuzioni delle imposte anticipate, pari ad Euro 1.771, sono correlati agli utili e/o perdite attuariali del TFR rilevati in un'apposita riserva del patrimonio netto e alle spese sostenute per l'aumento del capitale sociale della SGR.

Sezione 12 - Altre attività – Voce 120

12.1 Composizione delle "Altre attività"

La voce iscritta per Euro 186.109 a fronte di Euro 178.384 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
Depositi cauzionali	53.161	53.054
Altri crediti	50.181	37.947
Risconti attivi	48.204	51.213
Crediti per iva	11.450	-
Fatture da emettere	8.849	-
Ratei attivi	6.294	14.367
Note di credito da ricevere	4.246	1.420
Acconti a fornitori	3.724	2.083
Crediti vs altri	-	18.300
Totale	186.109	178.384

I Depositi cauzionali si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società.

Gli Altri crediti si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla SGR.

I Risconti attivi, relativi a costi contabilizzati nell'esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi.

I Ratei attivi si riferiscono esclusivamente al rateo di interessi di competenza maturati sui *time deposit*.

PASSIVO

Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10

1.1 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei debiti

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
1. Debiti verso reti di vendita:		
1.1 per attività di collocamento OICR		
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali		
1.3 per attività di collocamento fondi pensione		
2. Debiti per attività di gestione:		
2.1 per gestioni proprie	59.368	480
2.2 per gestioni ricevute in delega		
2.3 per altro		
3. Debiti per altri servizi:		
3.1 consulenze		
3.2 funzioni aziendali in outsourcing		
3.3 altri		
4. Altri debiti:		
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote		
4.2 Debiti per leasing		
4.3 Altri debiti		
Totale	59.368	480
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	59.368	480
Totale fair value	59.368	480

I debiti per attività di gestione proprie si riferiscono ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

41

1.5 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Debiti: composizione per controparte

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1. Debiti verso reti di vendita:						
1.1 per attività di collocamento OICR						
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali						
1.3 per attività di collocamento fondi pensione						
2. Debiti per attività di gestione:						
2.1 per gestioni proprie			-		59.368	
2.2 per gestioni ricevute in delega						
2.3 per altro						
3. Debiti per altri servizi:						
3.1 consulenze ricevute						
3.2 funzioni aziendali in outsourcing						
3.3 altri						
4. Altri debiti:						
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote						
4.2 Debiti per leasing						
4.3 Altri debiti						
Totale al 31.12.2018			-		59.368	
Totale al 31.12.2017			-		480	

Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80

8.1 Composizione della voce 80 "Altre passività"

La voce, iscritta per Euro 568.070 a fronte di Euro 1.108.183 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
Debiti v/fornitori	187.144	382.037
Debiti v/INPS	132.191	131.397
Debiti verso dipendenti	114.776	154.428
Debiti v/Erario	85.819	103.678
Debiti v/altri enti previdenziali	26.057	22.438
Debiti vs Sindaci	13.748	8.490
Debiti vs Amministratori	6.286	122.000
Altri debiti	1.039	1.891
Debiti v/INAIL	1.010	862
Debiti per personale distaccato	-	180.962
Totale	568.070	1.108.183

Il saldo nei confronti dei fornitori rappresenta sia il debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati sia i debiti per fatture da ricevere riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno.

I debiti verso l'INPS e verso l'Erario comprendono rispettivamente i contributi e le ritenute relativi ai lavoratori dipendenti.

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di 14[^], ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2018 del personale dipendente. Rispetto allo scorso esercizio, la voce non rileva le retribuzioni variabili pari a Euro 100.516, allocate al 31 dicembre 2018 in un fondo oneri, in quanto saranno riconosciuti solo a seguito della consuntivazione degli obiettivi correlati e quindi in funzione del grado di raggiungimento degli stessi.

I debiti verso altri enti previdenziali si riferiscono principalmente alla contribuzione integrativa dei dirigenti. I Debiti vs. Amministratori non rilevano, rispetto allo scorso esercizio, i compensi variabili pari a Euro 112.872, in quanto sono stati rilevati in un fondo oneri e saranno riconosciuti solo a seguito della consuntivazione degli obiettivi correlati e quindi in funzione del grado di raggiungimento degli stessi.

42

Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90

Il fondo di Trattamento di fine rapporto del personale, iscritto in conformità ai principi contabili internazionali, corrisponde all'intera passività maturata nei confronti dei propri dipendenti per un importo pari ad Euro 400.995 a fronte di Euro 296.613 dello scorso esercizio.

9.1 "Trattamento di fine rapporto del personale": variazioni annue

	31.12.2018	31.12.2017
A. Esistenze iniziali	296.613	195.360
B. Aumenti		
B1. Accantonamento dell'esercizio	141.177	121.411
B2. Altre variazioni in aumento	2.450	22.928
C. Diminuzioni		
C1. Liquidazioni effettuate	-	11.397
C2. Altre variazioni in diminuzione	39.245	31.689
D. Esistenze finali	400.995	296.613

Alla data del 31 dicembre 2018 la valorizzazione del Trattamento di fine rapporto del personale, è stata effettuata, in linea con quanto previsto dal principio IAS 19. Con riferimento al tasso di attualizzazione si è fatto riferimento alla struttura per scadenza dei tassi di interesse derivata con metodologia di tipo *bootstrap* della curva dei tassi swap rilevata al 31 dicembre 2018 (Fonte: Il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 23.

Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100

10.1 Fondi per rischi ed oneri: Composizione

Voci/Valori	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Fondi su impegni e garanzie rilasciate		
2. Fondi sdi quiscienza aziendali		
3. Altri fondi per rischi ed oneri		
3.1 controversie legali e fiscali		
3.2 oneri per il personale	204.876	
3.3 altri		
Totale	204.876	-

10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

	Fondo di quiscienza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
A. Esistenze iniziali			
B: Aumenti			
B.1 Accantonamento dell'esercizio		204.876	204.876
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo			-
B.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
B.4 Altre variazioni			-
C: Diminuzioni			
C.1 Utilizzo nell'esercizio			-
C.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
C.3 Altre variazioni			-
D. Esistenze finali	-	204.876	204.876

L'accantonamento dell'esercizio è riferito per Euro 89.116 alla parte variabile della retribuzione del personale dipendente, comprensiva dei contributi, e per Euro 115.760 alla parte variabile dei compensi agli amministratori al 31 dicembre 2018; la contropartita è transitata nella voce di conto economico "Spese per il personale".

Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160

11.1 Composizione della voce 110 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2018 il capitale sociale risulta essere interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, per azione, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze:

1. Capitale		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
Totale	5.700.000	5.700.000

11.5 Altre informazioni

La voce Riserve, pari ad Euro 670.402, è stata movimentata nel corso dell'esercizio come di seguito rappresentato:

	Riserva Legale	Utili (Perdite) a nuovo	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	11.603	214.657	(34.788)	191.472
B. Aumenti	72.158	402.002	4.770	478.930
B.1 Attribuzioni di utili	72.158	402.002		474.160
B.2 Altre variazioni			4.770	4.770
C. Diminuzioni		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
D. Rimanenze finali	83.761	616.659	(30.018)	670.402

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dai seguenti incrementi:

- Euro 474.160, relativo all'utile relativo al 31 dicembre 2017;
- Euro 4.972 relativo agli utili e/o perdite attuariali del TFR;
- Euro 201 relativo alle spese per aumento del capitale sociale sostenute nei precedenti esercizi.

PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20

1.1 “Commissioni attive e passive”

Le “Commissioni Attive” pari ad Euro 7.191.838 si riferiscono ai fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2018.

SERVIZI	Totale (31/12/2018)			Totale (31/12/2017)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
A. GESTIONI DI PATRIMONI						
1. Gestioni proprie						
1.1 Fondi comuni						
- Comm. di gestione	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350
1.2 Gestioni individuali						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione /rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni individuali						
1.3 Fondi pensione aperti						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi pensione aperti						
2. Gestioni ricevute in delega						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni ricevute in delega						
TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)						
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350

Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60

3.1 Composizione della voce 60 “Interessi attivi e proventi assimilati”

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico:						
1.1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
1.2. Attività finanziarie designate al fair value						
1.3. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato:						
3.1. Crediti verso banche			14.877		14.877	14.722
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	
3.1. Crediti verso la clientela					-	
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			159		159	53
6. Passività finanziarie					-	
Totale			15.036	-	15.036	14.775
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 14.877 a fronte di Euro 14.722 dello scorso esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140

9.1 Composizione della voce 140.a “Spese per il personale”

La voce “Spese per il personale”, pari ad Euro 3.454.634, si riferisce prevalentemente agli oneri, fissi e variabili e ai contributi dei dipendenti della Società, nonché ai compensi del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

45

Voci/Settori	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Personale dipendente	2.894.378	2.418.971
a) salari e stipendi	2.011.085	1.685.508
b) oneri sociali	595.905	483.974
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	150.169	126.429
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili:	-	-
- a contribuzione definita	-	-
- a benefici definiti	-	-
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni:	-	-
- a contribuzione definita	40.634	40.136
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	96.585	82.924
2. Altro personale in attività	16.335	9.701
3. Amministratori e Sindaci	524.713	528.173
- compensi	506.200	505.698
- oneri sociali su compensi	18.513	22.475
4. Personale collocato a riposo	-	-
5. Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende	-	-
6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società	19.208	152.173
Totale	3.454.634	3.109.018

La sottovoce “versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 40.634, si riferisce ai versamenti obbligatori effettuati al Fondo di previdenza Mario Negri ed all’Associazione Antonio Pastore, previsti per i dirigenti dal contratto di categoria.

La sottovoce “altre spese”, pari ad Euro 96.585, si riferisce prevalentemente ai premi assicurativi e ai buoni pasto relativi al personale della SGR.

La sottovoce “Altro personale in attività” si riferisce al costo relativo per un contratto di somministrazione lavoro a tempo determinato di una risorsa.

La sottovoce "Amministratori e Sindaci" si riferisce ai compensi spettanti ai consiglieri e sindaci della SGR, i cui dettagli sono indicati nella Sezione 7 della presente nota.

I "Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società" si riferiscono ad una risorsa dell'Agenzia del demanio distaccato presso la società fino alla data del 28 febbraio 2018.

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2018 ripartito per categoria, è il seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Numero Medio
a) Dirigenti	3	3	3,00
b) Quadri	14	12	16,07
c) Impiegati	17	17	13,81
d) Distaccati		1	0,16
Totale	34	33	33,04

9.3 Composizione della voce 140.b "Altre spese amministrative"

La voce di cui all'oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 937.406, comprensivo dell'IVA che si ricorda essere interamente indetraibile per la Società, è dettagliata come da schema sottostante:

Voci	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
- Affitti passivi e spese condominiali	311.981	233.811
- Costi Informatici	163.413	139.723
- Viaggi e trasferte	98.629	88.172
- Supporto alla funzione Comunicazione	59.524	48.544
- Canoni e licenze sistema gestionale	43.654	40.323
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	29.988	28.269
- Spese di manutenzione e riparazione	24.264	3.569
- Spese di pulizia e piccola manutenzione	23.429	18.919
- Consulenze legali	21.570	5.963
- Tarsu, Tari ed altre imposte	20.181	16.476
- Spese per partecipazione a convegni	16.871	12.923
- Spese telefoniche	16.869	13.407
- Quote associative	16.720	11.751
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.335
- Energia elettrica	12.880	10.031
- Cancelleria e stampati	11.800	16.218
- Beni strumentali inf. 516,46	11.067	12.386
- Consulenze organizzative	7.207	45.119
- Altre spese amministrative	7.177	7.118
- Spese di rappresentanza	7.031	8.232
- Prestazioni notarili	6.594	690
- Revisione legale	6.588	7.319
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.475	3.059
- Spese per ricerca del personale	-	7.300
- Supporto alle funzioni di controllo	-	4.758
Totale	937.406	800.415

Si riportano di seguito alcuni commenti alle principali sottovoci ricomprese nelle Altre spese amministrative.

La sottovoce “Affitti e spese condominiali” si riferisce ai costi sostenuti nell’esercizio per la sede legale, l’incremento registrato rispetto allo scorso esercizio, pari ad Euro 78.170, è da imputare alla locazione di nuovi spazi.

La sottovoce “Costi informatici” è composta principalmente dal costo di gestione dei sistemi informativi (pari ad Euro 62.888), dai canoni per la manutenzione del sistema gestionale “REF” (pari ad Euro 49.664) e dai canoni di assistenza sul sistema contabile “Navision” (pari ad Euro 19.276). Lo scostamento rispetto allo scorso esercizio è da imputare prevalentemente al costo per l’implementazione dei sistemi ai fini del rispetto degli obblighi derivanti dall’introduzione della fatturazione elettronica.

La sottovoce “Supporto alla funzione Comunicazione” si riferisce ad un incarico professionale, conferito per lo svolgimento dell’attività di comunicazione e relazioni istituzionale della SGR.

La sottovoce “Consulenze organizzative” pari ad Euro 7.207, si riferisce alla quota parte del supporto per l’assessment organizzativo effettuato lo scorso esercizio.

La sottovoce “Spese per partecipazione a convegni” si riferisce principalmente ai costi sostenuti per la partecipazione ad eventi quali il MIPIM ed EXPO Real .

La sottovoce “Quote associative” si riferisce principalmente all’abbonamento a Scenari Immobiliari.

47

Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160

La voce, pari ad Euro 77.006, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Società.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
1. Ad uso funzionale				
- Di proprietà	77.006			77.006
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	77.006			77.006

Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170

La voce, pari ad Euro 30.500, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Società.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
1. Attività immateriali diverse dell'avviamento				
1.1 di proprietà				
- generate internamente				-
- altre	30.500			30.500
1.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	30.500			30.500

Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180

13.1 Composizione della voce 180 “Altri proventi e oneri di gestione”

Voci	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
Spese avvio nuovi fondi	(19.633)	(13.121)
Altri costi	(9.610)	(424)
Sanzioni ed interessi	-	(137)
Differenze di cambio	(7)	(17)
Proventi per rimborsi	8.849	-
Altri ricavi	158	100
Arrotondamenti attivi e passivi	-	(7)
Totale	(20.243)	(13.606)

La sottovoce “Spese avvio nuovi fondi” accoglie, in linea con quanto previsto dalla normativa di settore e dai regolamenti di gestione dei fondi, le spese per investimenti dei fondi immobiliari non andati a buon fine oltre agli oneri anticipati per conto dei fondi stessi.

Sezione 18 - Imposte sul reddito dell’esercizio dell’operatività corrente - Voce 250

18.1 Composizione delle “Imposte sul reddito dell’esercizio dell’operatività corrente”

Voci	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Imposte correnti	(207.739)	(171.445)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	1.040	-
3. Riduzione delle imposte correnti dell’esercizio	-	-
3. bis Riduzione delle imposte correnti dell’esercizio per crediti d’imposta di cui alla Legge n. 214/2011	-	-
4. Variazione delle imposte anticipate	(604.847)	(475.553)
5. Variazione delle imposte differite	-	-
Imposte di competenza dell’esercizio	(811.546)	(646.998)

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente ad IRAP.
Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente ad IRES.

17.2 Riconciliazione tra onere fiscale teorico e onere fiscale effettivo di bilancio

La riconciliazione tra l’onere fiscale effettivo da bilancio e onere fiscale teorico (IRES/IRAP) è così dettagliata:

Descrizione	IRES		IRAP	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Imposte correnti				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	2.687.085			
Onere fiscale teorico		644.900		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			6.251.417	
Onere fiscale teorico				348.204
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	220.153		0	0
Differenze temporanee deducibili				
Differenze permanenti deducibili	(28.220)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	5.228		830	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(130.751)		0	0
Imponibile fiscale	2.753.496		6.252.247	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(857.184)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(23.671)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(1.641.787)	
Valore della produzione netta			3.729.605	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	(2.753.496)			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		660.839		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		(660.839)		
Imposte correnti a Conto Economico		0		207.739
<i>Aliquota effettiva</i>				3,32%
Imposte anticipate				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	220.153	52.837		0
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	(137.293)	(32.950)	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	(2.733.681)	(656.083)		0
ACE riportabile	123.245	29.579	0	0
Imposte anticipate complessive		(606.618)		0
di cui imputate a Patrimonio Netto	7.380	1.771	0	0
Imposte anticipate a Conto Economico		(604.847)		0
Totale imposte a Conto Economico		(604.847)		(207.739)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte

1.1 Informazioni relative agli impegni, garanzie e beni di terzi

Non sono presenti impegni, garanzie e beni di terzi.

1.2 Informazioni relative ai patrimoni gestiti

1.2.1 Valore complessivo netto degli OICR

OICR	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core*	618.982.118	529.399.056
Fondo i3 - INAIL	107.131.073	108.230.729
Fondo i3 - Regione Lazio	243.692.833	189.666.004
Fondo i3 - Patrimonio Italia	504.592.978	412.736.461
Fondo i3 - Università	75.489.349	75.851.377
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	80.607.218	78.964.395
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	63.865.314	63.559.970
Fondo i3 - INPS	325.214.625	225.328.792
Fondo i3 - Valore Italia	10.605.963	174.038
Fondo i3 - Silver	17.141.529	
Totale gestioni proprie	2.047.323.000	1.683.910.822

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 609.553.297.

Pertanto, l'ammontare del valore complessivo netto dei patrimoni gestiti da parte della SGR, al netto dell'investimento del Fondo i3 - Core, è pari ad Euro 1.437.769.703, al 31 dicembre 2017 era pari ad Euro 1.200.402.369

1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare

OICR	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core*	335.506.430	414.111.892
Fondo i3 - INAIL	6.335.709	6.400.742
Fondo i3 - Regione Lazio	-	-
Fondo i3 - Patrimonio Italia	31.944.517	71.974.105
Fondo i3 - Università	5.803.098	7.303.689
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	4.499.813	6.999.974
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	2.510.915	499.979
Fondo i3 - INPS	3.586.926	7.175.788
Fondo i3 - Valore Italia	16.280.389	27.793.741
Totale gestioni proprie	406.467.797	542.259.910

(*) Per rendere omogenei i dati, si è proceduto a riclassificare il 31 dicembre 2017, includendo nelle voci anche gli importi del Comparto Territorio che nel corso del 2018 è stato incorporato nel Comparto Stato.

Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate

La Società non detiene partecipazioni in controllate, accordi a controllo congiunto (ossia attività a controllo congiunto o joint venture), collegate ed entità strutturate non consolidate.

Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura

3.1 Rischi finanziari

Nello svolgimento della sua attività di gestione, la Società non è esposta a rischi di natura finanziaria. La SGR non detiene strumenti finanziari in portafoglio, mentre le disponibilità liquide sono depositate in un conto corrente presso un primario Istituto di Credito.

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale tipologia di rischio.

Rischio di tasso di interesse

Per quanto riguarda la liquidità della Società si segnala che la stessa è investita principalmente in depositi vincolati con primari istituti di credito. Per la liquidità rimanente, la Società intrattiene un rapporto di conto corrente con primario istituto di credito, a tasso variabile.

Rischio di credito

La Società non risulta esposta a rischi di credito in quanto relativi ai fondi gestiti.

Il valore di iscrizione dei crediti commerciali in essere alla data del bilancio approssima il *fair value* degli stessi.

51

Rischio di liquidità

Il rischio di liquidità rappresenta il rischio che le risorse finanziarie disponibili non siano sufficienti per far fronte alle obbligazioni finanziarie e commerciali nei termini e nelle scadenze prestabilite. Alla data odierna la Società non risulta esposta a detto rischio.

3.2 Rischi operativi (informazioni qualitative/quantitative)

La Società ha istituito al proprio interno, in totale indipendenza rispetto alle funzioni operative, la funzione di *risk management*, alla quale è stato rimesso il compito di provvedere alla misurazione, alla gestione ed al controllo sia dei rischi inerenti i patrimoni gestiti, sia dei rischi operativi e reputazionali. Il Responsabile della funzione riporta direttamente al Consiglio di Amministrazione.

La SGR ha adottato la procedura “PO - 03 – Politica di gestione dei rischi”, la quale definisce il processo di gestione dei rischi prevedendo le seguenti fasi:

- definizione del profilo di rischio dei fondi;
- definizione, eventuale, dei limiti di rischio;
- definizione delle metodologie per la misurazione dei singoli fattori di rischio ritenuti rilevanti;
- calcolo dell’esposizione al rischio dei portafogli;
- valutazione della coerenza dell’esposizione al rischio del portafoglio con il profilo di rischio definito per il fondo;
- verifica del rispetto dei limiti d’investimento e degli eventuali limiti di rischio definiti per ogni fondo;
- *reporting*.

La funzione *Risk management* ha condotto un’attività di identificazione e di valutazione dei rischi insiti nello svolgimento delle attività tipiche della SGR (*Risk and Control Self Assessment*). L’analisi ha avuto ad oggetto le attività relative a tutti i processi, sia quelli tipici della gestione della SGR sia quelli relativi alla gestione dei fondi, ed è stata finalizzata a:

- migliorare la comprensione dei rischi che minacciano il raggiungimento degli obiettivi strategici prefissati;

- individuare i processi aziendali più rischiosi;
- predisporre una base comune di informazioni e dati a cura delle funzioni di controllo, per l'applicazione delle proprie metodologie e la conduzione delle attività di competenza;
- rendere il sistema dei controlli interno più efficace ed efficiente.

Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio

4.1. Il Patrimonio dell'impresa

4.1.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Patrimonio della Società, con riferimento all'esercizio 2018, è costituito dal capitale sottoscritto, dalle riserve e dall'utile di esercizio..

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	689.308	215.350
- di utili		
a) legale	83.761	11.603
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	605.547	203.747
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(18.906)	(23.878)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(18.906)	(23.878)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539	1.443.160
Totale	8.245.941	7.334.632

4.2. Il patrimonio e i coefficienti di vigilanza

4.2.1 Patrimonio di vigilanza

4.2.1.1 Informazioni di natura qualitativa

Il patrimonio di vigilanza della società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (di seguito, il "Regolamento") e successive modifiche, Titolo II – Cap. V – Sez. V e dell'Allegato II.5.1, dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto, riserve ed utili esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e patrimonio supplementare. Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza "gli altri elementi da dedurre" (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione) in quanto non detenuti dalla SGR. Il patrimonio di vigilanza della SGR non può comunque essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività (pari a 1 milione di Euro).

4.2.1.2 Informazioni di natura quantitativa

	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	6.355.152	5.869.600
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	6.355.152	5.869.600
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	6.355.152	5.869.600

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Regolamento in tema di adeguatezza patrimoniale, prevede che l'ammontare del Patrimonio di Vigilanza delle Società di Gestione del Risparmio non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- copertura patrimoniale commisurata alla massa gestita di OICR (esclusa quella relativa ai fondi *retail*) pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni di Euro;
- copertura patrimoniale a fronte degli "altri rischi" pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci "Spese amministrative" e "Altri oneri di gestione" dello schema di Conto Economico) risultanti dal Bilancio dell'ultimo esercizio.

53

4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
Requisito relativo alla massa gestita	240.760	192.075
Requisito "altri rischi"	1.110.530	980.786
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA	145.380	121.038
Requisito patrimoniale totale	1.496.670	1.293.899

A fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale la SGR ha costituito un'apposita dotazione patrimoniale aggiuntiva, conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva

	Voci	31.12.2018	31.12.2017
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539	1.443.160
70.	Altre componenti reddituali senza rigiro a conto economico Piani a benefici definiti	4.972	(11.300)
190.	Altre componenti reddituali con rigiro a conto economico Totale altre componenti reddituali	4.972	(11.300)
200	Redditività complessiva (Voce 10+190)	1.880.511	1.431.860

Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

6.1 Informazioni sui compensi dei consiglieri e dei dirigenti con responsabilità Strategiche

Nell'esercizio sono stati rilevati compensi pari ad Euro 442.615 a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 115.760 relativi a compensi variabili che saranno riconosciuti in funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati, in conformità della Politica di incentivazione e remunerazione della SGR; inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 63.585.

6.2 Altre operazioni con parti correlate

La SGR non ha posto in essere nell'esercizio rapporti con parti correlate.

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'anno 2018 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 6.588, si ricorda che *PricewaterhouseCoopers S.p.A.* effettua anche l'attività di revisione sulle relazioni dei fondi comuni di investimento gestiti dalla Società il cui costo è interamente di competenza dei suddetti fondi.

Informativa su erogazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 125 della Legge 4 agosto 2017, n. 124 ("Legge annuale per il mercato e la concorrenza")

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n. 124, si segnala che nel corso dell'esercizio 2018 la Società non ha incassato importi a titolo di "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere" ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dagli altri soggetti indicati dall'art. 1, comma 125 della citata legge.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018 AI SENSI DELL'ART. 2429 C.C.**

Signor Azionista,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa e corredato dalla relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione è stato approvato dal consiglio di amministrazione nella seduta del 28 marzo 2019.

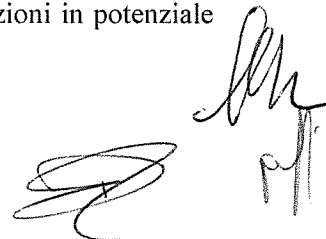
Si ricorda, innanzitutto, che l'attuale collegio sindacale, così come il consiglio di amministrazione in carica, è stato nominato in data 21 dicembre 2018. La presente relazione che si riferisce all'anno 2018 farà quindi riferimento prevalentemente all'attività svolta dai precedenti componenti il collegio riscontrata dai verbali appositamente redatti.

La nostra attività è ispirata alle disposizioni di legge previste dagli artt. 2403 e segg. del codice civile e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate del consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili emanate in materia.

Ricordiamo che al collegio sindacale non è demandata la revisione legale dei conti e con specifico riferimento alla nostra attività si dà atto di quanto segue:

ATTIVITA' DI VIGILANZA AI SENSI DELL'ART. 2403 C.C.

- Il collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione da parte della Società;
- nel corso dell'esercizio 2018 il collegio sindacale si è riunito n. 5 volte, ha partecipato a n. 1 adunanze dell'assemblea dell'azionista ed a n. 16 riunioni del consiglio di amministrazione, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente attestare che le azioni deliberate sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono risultate manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale e neppure operazioni atipiche o inusuali nei confronti di terzi e/o soggetti rilevanti;
- durante le riunioni svolte sono state ottenute dagli amministratori le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla società e dai fondi da essa gestiti e si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono risultate conformi alla legge, allo statuto e non sono risultate manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dell'azionista o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- il collegio sindacale non ha espresso il proprio parere in relazione a operazioni in potenziale



conflitto di interesse fino al periodo di vigenza della procedura che lo richiedeva;

- è stata acquisita conoscenza e vigilato, per quanto di competenza del collegio sindacale, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno, sull'adeguatezza e sull'affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione del sistema amministrativo-contabile, tramite osservazioni dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni, esame di documenti aziendali e analisi dei risultati conseguiti dalla società;
- è stata riscontrata periodicamente ed al termine dell'esercizio l'esistenza di un patrimonio di vigilanza in linea con la normativa vigente prevista in merito per le società di gestione del risparmio;
- è stata monitorata l'implementazione degli interventi necessari per effetto di cambiamenti normativi;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Nel corso dell'esercizio il collegio sindacale ha espresso due pareri con riferimento alle relazioni del consiglio di amministrazione ai sensi del Decreto Fasce e in relazione ai compensi riconosciuti agli amministratori ai sensi dell'art. 2389, comma terzo del codice civile.

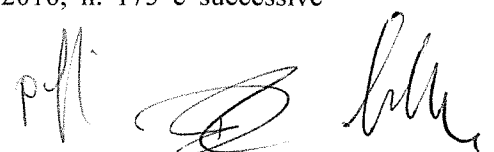
Nel corso dell'esercizio il collegio si è relazionato in via continuativa con la PricewaterhouseCoopers Spa, società incaricata della revisione legale dei conti, al fine di scambiarsi reciprocamente informazioni sull'attività svolta, e con i responsabili delle funzioni di revisione interna, compliance, antiriciclaggio, anticorruzione, trasparenza e *risk management* al fine di acquisire notizie in merito ai controlli effettuati e all'avanzamento dei rispettivi piani di attività.

Si segnala che nell'ambito dei predetti rapporti non sono emersi aspetti tali da richiedere specifica menzione.

L'organismo di vigilanza, ha assicurato il collegio sul fatto che non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Permane l'esigenza di procedere all'aggiornamento del Modello Organizzativo ex DLgs 231/2001, alla sua completa diffusione e alla revisione delle correlate procedure.

Con riferimento ai rapporti con parti correlate, il collegio sindacale comunica che nel corso del 2018 la SGR ha posto in essere rapporti esclusivamente con gli amministratori e i sindaci, che sono considerati tali ai sensi dello IAS 24, con riferimento alle rispettive cariche.

Il collegio evidenzia che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in qualità di azionista, nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19, comma 5 del D.Lgs 19 agosto 2016, n. 175 e successive



modifiche (c.d. Decreto Partecipate) ha fissato obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2017-2019 per le società controllate.

Nello specifico, è stato stabilito che le società partecipate conseguino, a fronte di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto a quello dell'esercizio precedente, una riduzione dell'incidenza dei costi operativi, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5% (cd. "Parametro obiettivo").

Il collegio sindacale rileva che, sulla base di dette indicazioni, la SGR ha determinato il Parametro obiettivo per il 2018, pari all'63%, non considerando – in linea con le indicazioni ricevute dall'azionista - le componenti straordinarie, le imposte e i contributi. Nell'esercizio 2018, anche grazie ai presidi già attivi da tempo per il contenimento dei costi, è stato rilevato un parametro effettivo pari al 61,2%, con un conseguente risparmio di costi rispetto al Parametro obiettivo di circa euro 131 mila, con un effetto cumulato sul biennio 2017/2018 di euro 1.294 mila.

Inoltre, il collegio sindacale, sempre in relazione al Decreto Partecipate, ha verificato che la quota degli eventuali compensi variabili degli amministratori delegati e dei dirigenti correlata al Parametro obiettivo non fosse inferiore al 30 per cento ed il raggiungimento del suddetto Parametro obiettivo.

BILANCIO DI ESERCIZIO

Relativamente al progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa e corredato dalla relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione, messo a nostra disposizione dagli amministratori nei termini di cui all'art. 2429 del Codice Civile, che chiude con un utile netto di euro 1.875.539, Vi riferiamo quanto segue:

- non essendo demandata al collegio sindacale la revisione legale del bilancio, Vi confermiamo che abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge per quel che concerne la sua formazione e struttura. A tale riguardo l'illustrazione fornita nella nota integrativa motiva esaurientemente le modalità di redazione del bilancio di esercizio e i criteri di valutazione utilizzati;
- il bilancio al 31 dicembre 2018 della INVIMT SGR Spa è stato redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 - "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" - emanato in attuazione dell'art. 43 del Dlgs 136/2015;
- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori nella redazione del bilancio non hanno derogato all'applicazione di alcuna delle disposizioni previste dalla legge e dai principi



contabili internazionali;

- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo avuto conoscenza a seguito dell'espletamento dei nostri doveri e non abbiamo osservazioni al riguardo;
- la società di revisione PricewaterhouseCoopers Spa ha rilasciato in data 12 aprile 2019 la relazione ai sensi dell'art. 14 e 19 bis del DLgs. n. 39/2010 senza rilievi nè richiami di informativa. In particolare, la relazione attesta che il bilancio al 31 dicembre 2018 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, e del risultato economico e dei flussi di cassa per il medesimo esercizio, in conformità ai principi contabili internazionali IFRS, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del Dlgs n. 136/2015.

In aggiunta, il collegio sindacale prende atto che la società di revisione ha espresso il proprio giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge e non ha evidenziato alcun rilievo e/o errori significativi.

Diamo, altresì, atto che la società di revisione, negli incontri periodici non ha segnalato fatti censurabili o altre irregolarità da portare all'attenzione dell'assemblea dell'azionista.


OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato nel corso dei controlli periodici svolti, e considerando anche le risultanze della società PricewaterhouseCoopers Spa, proponiamo, dunque, all'assemblea dell'azionista di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione dell'utile di esercizio pari ad euro 1.875.539 formulata dagli amministratori.

Roma, 12 aprile 2019


Il Collegio Sindacale



(Piergiacomo Jucci)



(Nicola Miglietta)



Daniela Ruggiero



Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi degli articoli 14 e 19 bis del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi degli articoli 14 e 19 bis del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

All'azionista della
Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa al bilancio che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 43 del DLgs n° 136/2015.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 43 del DLgs n° 136/2015 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iserita al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzini 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010

Gli amministratori della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SpA al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 12 aprile 2019

PricewaterhouseCoopers SpA


Fabrizio De Dominicis
(Revisore legale)