

# SENATO DELLA REPUBBLICA

---

XVIII LEGISLATURA

---

Doc. XV  
n. 476

## **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 2019)**

---

**Comunicata alla Presidenza il 29 ottobre 2021**

---

PAGINA BIANCA



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE  
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO  
SULLA GESTIONE FINANZIARIA DELLA  
INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI  
GESTIONE DEL RISPARMIO

(InvImIt Sgr S.p.A)

2019

Relatore: Pres. Massimo Lasalvia

Ha collaborato per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati  
la dott.ssa Arianna Liberati

Determinazione n. 68/2021



## CORTE DEI CONTI

### SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 1° luglio 2021, tenutasi in videoconferenza, ai sensi dell'art. 85, comma 8 *bis*, del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020 n. 27, come modificato dalla legge 13 ottobre 2020 n.126, di conversione del decreto-legge 14 agosto 2020 n.104 nonché, da ultimo, dall'articolo 6, comma 2, del decreto-legge 1° aprile 2021, n. 44, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 maggio 2021, n. 76 e secondo le "Regole tecniche e operative" adottate con decreti del Presidente della Corte dei conti del 18 maggio 2020, n. 153 e del 27 ottobre 2020 n. 287;

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 2019 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione 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 2019;



## CORTE DEI CONTI

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

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2019 - 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.).

RELATORE

*Massimo Lasalvia*

PRESIDENTE

*Manuela Arrigucci*

DIRIGENTE

*Fabio Marani*

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.....	14
3.3 Fondi diretti.....	15
3.3.1 Fondo i3-Inail .....	16
3.3.2 Fondo i3-Inps.....	17
3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio .....	17
3.3.4 Fondo i3-Università.....	18
3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia.....	19
3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa) .....	20
3.3.7 Fondo i3-Valore Italia.....	21
3.3.8 Fondo i3-Silver .....	21
3.3.9 Fondo i3-Dante – Comparto Convivio .....	22
4. FUNZIONI DI CONTROLLO.....	23

4.1 Internal Audit.....	23
4.2 Organismo di vigilanza.....	24
4.3 Prevenzione della corruzione .....	25
4.4 Trasparenza .....	25
4.5 Risk Management .....	26
4.6 <i>Compliance</i> .....	27
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	28
5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2019 .....	28
5.2 Lo stato patrimoniale .....	29
5.2.1 Il Patrimonio netto.....	32
5.2.2 Il patrimonio di vigilanza .....	33
5.3 Il conto economico .....	34
5.4 Il Rendiconto finanziario .....	37
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	39



## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi .....	7
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.....	29
Tabella 8 - Altre attività.....	30
Tabella 9 - Altre passività.....	31
Tabella 10 - Patrimonio netto: composizione .....	32
Tabella 11 - Patrimonio di vigilanza .....	33
Tabella 12 - Requisito Patrimonio totale.....	34
Tabella 13 - Conto economico - Prospetto sintetico .....	35
Tabella 14 - Altre spese amministrative .....	37
Tabella 15 - Rendiconto finanziario.....	38

## INDICE DEI GRAFICI

Grafico 1 - Organigramma dall'8 febbraio 2018 .....	8
Grafico 2 - Organigramma dal 1° gennaio 2021.....	9

PAGINA BIANCA

## **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 2019 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 2 luglio 2020, n. 69, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XVIII, Doc. XV, n. 321.

## 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 promossi 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 dell'Agenzia del demanio adottati d'ufficio.

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 (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8-bis, del citato d. l. n. 98 del 2011) dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti

dell'azionista, 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. Il capitale sociale è 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. 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 2017 e del 2018 sono proseguite le attività necessarie al completamento di detto modello, con l'adozione di 34 procedure, divenute poi 35 nel 2019

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) 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. La Società figura, peraltro, fra quelle dell'allegato A al TUSP e, pertanto, nei suoi confronti opera la deroga prevista dall'art. 26 dello stesso testo, che esclude l'applicazione del precedente art. 4 (contemplante un vincolo alle finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche) alle società elencate nel citato allegato.

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 2018, rispetto ad un Parametro obiettivo pari al 63 per cento, un risultato effettivo del 61,20 per cento, con un conseguente risparmio di costi di circa euro 131 mila nell’esercizio. Nel 2019 ha conseguito un risultato effettivo pari al 60,6 per cento con un risparmio di costi, inferiore agli esercizi precedenti, pari a circa 23 mila euro. Nel 2020 si prevede un forte incremento dei costi amministrativi.

Occorre infine evidenziare che la Società è stata, nel corso del 2020, per la prima volta, inserita nell’elenco delle “*unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche*” redatto dall’Istituto Nazionale di Statistica – ISTAT, ai sensi dell’art. 1, comma 3 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 (c.d. Elenco ISTAT), e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 settembre 2020.

Va altresì rilevato che, con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio di amministrazione, su proposta dell’Amministratore delegato, ha deciso di “impugnare il provvedimento dell’ISTAT del 30 settembre 2020 con il quale la Società è stata inserita nell’elenco delle pubbliche amministrazioni di cui sopra, dando mandato all’Amministratore Delegato di procedere alle relative formalità conferendo specifico mandato ad un primario studio legale con specifica esperienza nella relativa materia”. Ciò sulla base delle seguenti motivazioni:

- secondo la prospettazione dell’Amministratore delegato l’applicazione delle disposizioni in tema di contenimento della spesa ai soggetti inclusi nell’Elenco ISTAT “potrebbe causare effetti negativi in termini industriali anche in termini di gap concorrenziale a fronte della piena libertà di azione dei competitor diretti”;
- inoltre, Invimit, in quanto inserita nell’Elenco ISTAT, “si troverebbe ad operare in un quadro normativo in continuo mutamento (e dunque incerto, anche sotto il profilo della restrittività delle disposizioni) con impatti sulla pianificazione contabile e strategica”.

## 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.

La composizione del Consiglio d'amministrazione è mutata, seppure con un certo ritardo rispetto alla scadenza naturale dell'Organo Amministrativo (approvazione del bilancio es. 2017 intervenuta in data 5 luglio 2018), nella seduta del 21 dicembre 2018, nella quale 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. 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.

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”. Nella stessa riunione assembleare, l'Azionista ha raccomandato ai nuovi Amministratori una gestione ispirata a principi di necessario contenimento dei costi amministrativi.

### **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 per cento) e dei rimborsi spese per missioni dell'Amministratore delegato.

**Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi**

	2018			2019		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	48.000	14.400	62.400	92.640		
Amministratore delegato	165.000	59.500	224.500	184.640	49.603	234.243
Consigliere di amministrazione	20.000			20.000		
Presidente Collegio sindacale	20.000			20.000		
Componente Collegio sindacale	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**

	2018	2019
Presidente	91.909	95.216
Consiglio di amministrazione	369.219	308.187
Collegio sindacale	63.584	63.430
<b>Totale</b>	<b>524.713</b>	<b>466.833</b>

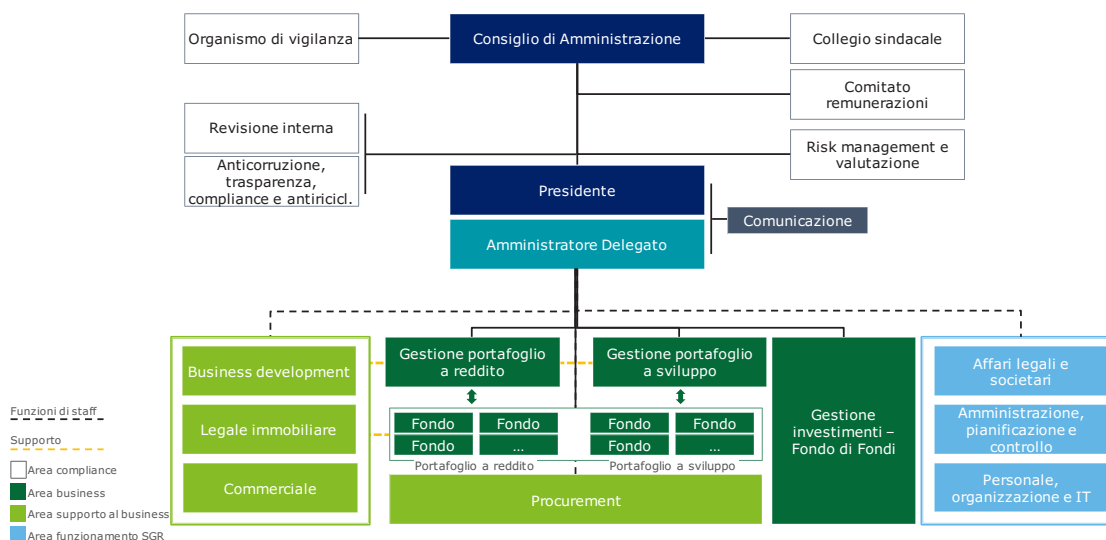
## 2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

### 2.1 La struttura amministrativa

A seguito di un'attività di *assessment* relativa alla organizzazione, i cui esiti erano stati sottoposti alla valutazione del Consiglio d'Amministrazione, nella riunione del 21 settembre 2017 e successivamente nella riunione dell'8 febbraio 2018, è stato deliberato 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.

Il nuovo modello - a decorrere dall'8 febbraio 2018 - corrisponde al seguente grafico.

Grafico 1 - Organigramma dall'8 febbraio 2018



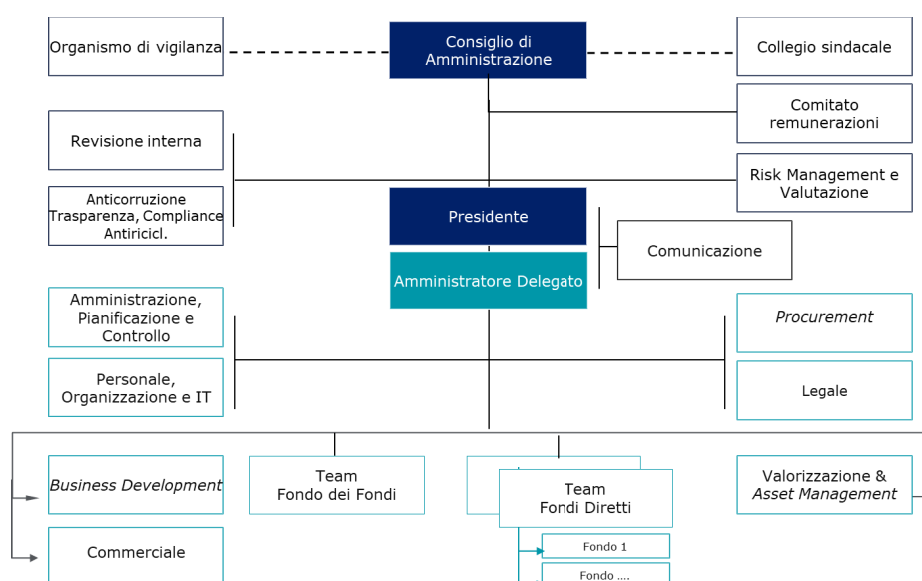
Di recente, la struttura organizzativa è nuovamente mutata - con deliberazione del Cda in data 22 dicembre 2020 - rendendo operativa con decorrenza 1° gennaio 2021 una modifica finalizzata a realizzare la:

- revisione della struttura di "Business";

- creazione di un'unica funzione legale;
- creazione di una funzione tecnico-specialistica deputata a gestire le attività di *asset management* e di valorizzazione, già ricompresa nella funzione *Procurement*.

È stata pertanto definita la seguente struttura:

**Grafico 2 - Organigramma dal 1° gennaio 2021**



La previsione di operatività della nuova struttura, insieme all'incremento delle masse gestite e al conseguente andamento dell'utile netto per le commissioni di gestione, ha portato nel corso del 2020 ad una crescita dell'organico della Sgr di 8 unità, arrivando così ad avere 42 risorse al 31 dicembre 2020. Ulteriori 5 risorse sono previste in entrata dal budget 2021.

In relazione a quanto precede, si invita la Sgr - anche per non disattendere gli indirizzi forniti dall'Azionista - a definire una dotazione organica compatibile con i compiti istituzionali ed i carichi di lavoro, anche in termini di stabilità e durata nel tempo.

## 2.2 Il personale

Nel corso del 2019 e del 2020 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Al 31 dicembre 2019 il personale in servizio risultava composto da 33 unità. Al 31 dicembre 2020 composto da 42 unità (+9).

La tabella seguente espone i dati a confronto relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2018, 2019 e 2020, distinti per qualifica.

**Tabella 3 - Personale in servizio**

Qualifica	2018	2019	2020
Dirigenti	3	3	3
Quadri	14	12	14
Impiegati	17	17	24
Distaccati	0	1	1
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>33</b>	<b>42</b>

## 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, confrontato con quello dell'esercizio precedente e successivo.

**Tabella 4 - Costo del personale**

	2018	2019	2020
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	2.011.085	1.975.338	2.292.094
Oneri sociali	595.905	585.875	693.896
Tfr	150.169	123.833	162.082
Fondi previdenza complementare	40.634	40.705	39.185
Altri costi (*)	112.920	163.353	257.608
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	19.208	0	0
<b>Costo globale del personale</b>	<b>2.929.921</b>	<b>2.889.104</b>	<b>3.444.865</b>
Unità di personale	34	33	42
<b>Costo medio unitario</b>	<b>86.174</b>	<b>87.549</b>	<b>82.020</b>

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

Il costo globale del personale, che dal 2018 al 2019 è passato da euro 2.929.921 a euro 2.889.104 (-1,4 per cento) per la diminuzione di una risorsa, è registrato in crescita nel 2020 a euro 3.444.865, in conseguenza delle nuove assunzioni disposte nel corso dell'anno.

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

– se pur in diminuzione nel 2020, rimane elevato se raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

La Corte invita pertanto 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 2019, a euro 895.398 ed in ulteriore incremento per il 2020 per euro 1.214.638.

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

**Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo**

	2018	2019	2020
Supporto strutturazione nuovi fondi	0	267.766	230.568
Costi Informatici	163.413	191.996	335.677
Supporto alla funzione Comunicazione	59.524	29.030	66.570
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	29.988	33.361	25.590
Spese per ricerca del personale	-	61.428	118.852
Supporto alle funzioni di controllo	-	-	84.980
Consulenze organizzative	7.207	71.126	224.972
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	18.205	16.494
Prestazioni notarili	6.594	1.929	2.529
Revisione legale	6.588	6.941	7.018
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.475	2.364	11.217
Consulenze legali	21.570	70.686	90.081
Supporto predisposizione gare/affidamenti		140.566	
<b>Totale</b>	<b>314.853</b>	<b>895.398</b>	<b>1.214.548</b>

L'incremento particolarmente sensibile rispetto all'esercizio 2018, pari al 184,39 per cento per il 2019 e al 385,77 per cento per il 2020, è stato riferito come principalmente imputabile all'attivazione dei supporti per la strutturazione dell'operazione "Dante" (v. par. 3.1) - per un ammontare di immobili conferiti per circa 250 milioni di euro - e ai presidi operativi necessari per la predisposizione di diverse procedure di gara, oltre alle spese per la ricerca del personale. Le voci di spesa che hanno determinato un così elevato incremento dei costi per consulenze saranno, comunque, oggetto di analitico esame nel referto per l'esercizio 2020.

### 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 a 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;
- i3-Patrimonio Italia: istituito nel settembre 2015 il fondo riguarda 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;

- i3-Valore Italia: istituito nel mese di aprile 2017, riguarda 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.
- i3-Fondo Dante, Comparto Convivio, è stato istituito, con il supporto di primari *advisor*, ai sensi dell'art. 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n.98, nel mese di settembre 2019. La politica di investimento prevede, tra le altre possibilità, anche il trasferimento/apporto di immobili già di proprietà dei fondi gestiti dalla Invimit. Nei primi mesi del 2020 è stata deliberata, con condizione sospensiva, un'operazione prevedente l'apporto al fondo in argomento per un valore di mercato di circa 250 mln.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto nel 2019 di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

**Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto**

	2018	2019
<b>Gestioni proprie</b>		
<b>Fondi comuni</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core (*)	618.982.118	628.236.676
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	-	-
Fondo i3 - INAIL	107.131.073	107.571.853
Fondo i3 - Regione Lazio	243.692.833	235.719.954
Fondo i3 - Patrimonio Italia	504.592.978	507.874.321
Fondo i3 - Università	75.489.349	73.303.681
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	80.607.218	83.095.007
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	63.865.314	75.659.059
Fondo i3 - INPS	325.214.625	498.175.528
Fondo i3 - Valore Italia	10.605.963	10.184.288
Fondo i3 - Silver	17.141.529	22.935.243
<b>Totale (**)</b>	<b>2.047.323.000</b>	<b>2.242.755.610</b>

(\*) Dalla data del 31 dicembre 2018 il valore complessivo netto del Fondo i3-Core è la risultante della fusione dei comparti Territorio e Stato.

(\*\*) Il valore complessivo, al netto degli investimenti di i3-Core nei fondi gestiti è pari ad euro 1.629.608.979 al 31 dicembre 2019 ed euro 1.437.769.703 al 31 dicembre 2018.

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 all'ex comparto "Territorio"), 8-bis, 8-ter e 8-quater (afferenti all'ex comparto "Stato") del citato d.l. n. 98 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, del d.l. n. 98 del 2011 cit.);



- Invimit SGR, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater del d.l. cit), 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 2019 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 613,5 mln.

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'anno sono proseguite le interlocuzioni con l'INAIL, finalizzate alla definizione di un nuovo apporto - e sono state effettuate vendite per circa 3,1 mln, con un utile complessivo di circa 635 mila euro.

Il valore complessivo netto del Fondo è di 107,6 milioni al 31 dicembre 2019.

A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 34 immobili a prevalente destinazione uffici e residenziale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 564.936.

### 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 mln, con un *target* di 800 mln ed ha come sottoscrittori l’Inps, il MEF ed il fondo i3-Core.

L’oggetto dell’investimento del Fondo è costituito 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 stati apportati 23 immobili, per un controvalore di circa 148,6 mln, e sono proseguite le interlocuzioni con l’INPS per la definizione di un nuovo perimetro di apporto. Nell’esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 5 milioni, con un plusvalore complessivo generato di 2,3 mln.

Al 31 dicembre 2019, il Fondo, la cui operatività ha avuto avvio in data 2 agosto 2017, comprende 95 immobili di tipo direzionale e residenziale.

Il valore complessivo netto del fondo è di 498,2 mln.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 2.137.065.

### 3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 40 milioni, con un *target* di euro 400 mln 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 sono state effettuate dismissioni per circa 4 mln, con un plusvalore complessivo generato di 1,5 mln.

Alla data del 31 dicembre 2019, il Fondo ha 47 immobili in portafoglio; il valore complessivo netto è di 235,7 mln.

Le commissioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 1.230.935.

In data 28 gennaio 2020 sono diventate efficaci le modifiche regolamentari e la trasformazione dell'originario fondo i3-Regione Lazio in un fondo multicomparto, completando così l'iter avviato nel corso del 2019 da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.

Nel corso del 2020 la SGR ha istituito il Comparto Ater del fondo i3-Regione Lazio.

L'avvio dell'operatività si è avuta con l'apporto da parte di ATER Roma di nr. 25 *asset*, per valore complessivo di circa 30,5 mln.

### **3.3.4 Fondo i3-Università**

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a euro 30 milioni, con un *target* di 500 mln 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'efficientamento 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 delle attività volte alla valorizzazione dei cd. immobili a sviluppo e alla messa a reddito di alcuni immobili in portafoglio.

Si segnala inoltre che il fondo ha provveduto a sottoscrivere un atto preliminare di compravendita per l'acquisto di una area esterna adiacente ad un immobile già in portafoglio, perfezionato nel corso del 2020.

Il valore complessivo netto del fondo è di 73,3 mln alla data del 31 dicembre 2019.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 443.240.

### **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, anche al fine di supportare la rinegoziazione dei canoni di locazione sono state avviate le progettazioni ed i lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili del Fondo, secondo quanto previsto dal piano manutentivo approvato dalla SGR.

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 507,9 mln alla data del 31 dicembre 2019 e comprende n. 85 immobili (uffici pubblici).

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 2.232.590.

### **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 di importanti attività urbanistiche che hanno portato alla valorizzazione di alcune aree in portafoglio, oltre alla vendita di alcune unità immobiliari per circa euro 700 mila. Il numero degli immobili a fine esercizio è di 21.

Il valore complessivo netto del comparto è di 75,7 mln alla data del 31 dicembre 2019.

Le commissioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 307.863.

Il comparto 8-quater prevede sempre un ammontare minimo pari a 15 mln, con un *target* di 500 mln 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 si è concentrata nella valorizzazione delle aree in portafoglio e alla 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 83,1 milioni alla data del 31 dicembre 2019. Le commissioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 391.123.

### **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 10,2 milioni alla data del 31 dicembre 2019.

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 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 a edilizia socioassistenziale, 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 dell'esercizio è stata perfezionata una ulteriore operazione di apporto con la quale INPS ha trasferito n. 2 immobili, per un valore complessivo di circa 6,4 milioni.

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 6.

Il valore complessivo netto del comparto è di 22,9 milioni alla data del 31 dicembre 2019.

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

### **3.3.9 Fondo i3-Dante - Comparto Convivio**

La SGR nel corso dell'anno - come evidenziato al par. 3.1 - ha avviato e concluso l'istituzione del Comparto Convivio del Fondo i3-Dante, ai sensi dell'art. 33. del d.l. n. 98 del 2011. La politica di investimento del Comparto Convivio prevede, tra le altre possibilità, anche il trasferimento/apporto di immobili già di proprietà dei fondi gestiti dalla Invimit. Nei primi mesi del 2020 è stata deliberata, con condizione sospensiva, un'operazione prevedente l'apporto di immobili al Comparto Convivio - da parte di alcuni fondi gestiti dalla SGR - per un valore di mercato di circa 250 milioni, con la possibilità di raggiungere - con successive operazioni - l'ammontare *target* di 500 mln previsto dal regolamento di gestione del fondo.



## 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". Le relazioni annuali sulle attività svolte dalla funzione negli esercizi 2017, 2018 e 2019 sono state esaminate dal Consiglio

rispettivamente nei mesi di marzo 2018, febbraio 2019 e aprile 2020; 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.

#### **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.

La revisione del Modello organizzativo ed il suo 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 è stato ulteriormente adeguato da ultimo nei mesi finali del 2019 e nei primi mesi del 2020 sia per recepire il nuovo assetto organizzativo conseguente all’approvazione del nuovo organigramma aziendale (adozione del nuovo mansionario e revisione delle procedure aziendali impattate), sia per tener conto dei mutamenti normativi *pro tempore* intervenuti nel c.d. catalogo reati 231. Nel

mezzo di aprile 2019 si è concluso il mandato dell'Organismo di vigilanza e, nelle more della individuazione dei nuovi componenti esterni, le relative funzioni sono state temporaneamente affidate al Collegio Sindacale. Il 12 novembre 2019 il Consiglio ha nominato i due componenti esterni dell'Organismo, uno dei quali con il ruolo di Presidente, sulla base dell'esperienza e della competenza dei candidati in tema di conoscenza dei c.d. Modelli 231 e di partecipazione, quali componenti, ad altri Organismi di Vigilanza con particolare riferimento a soggetti vigilati.

### **4.3 Prevenzione della corruzione**

La Società a decorrere dal 1° marzo 2017, ha nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, in conformità alla nota del MEF recante disposizioni di attuazione per le nomine, affidando l'incarico al 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 aggiornato con delibera del Consiglio di amministrazione del 31 gennaio 2018 e, a seguire, con delibera del 22 gennaio 2019 e, da ultimo, con delibera del Consiglio del 22 gennaio 2020.

### **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. Si invita la società a procedere alla relativa pubblicazione.

#### **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 della funzione valutazione. Al responsabile della funzione *risk management*, stata attribuita, per il lasso di tempo necessario per la ricerca del nuovo responsabile della funzione Anticorruzione, Trasparenza, Compliance e Antiriciclaggio – ossia dal 1° marzo 2019 al 1° settembre 2019 – anche la responsabilità della funzione 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 2019 è stata esaminata in data 17 giugno 2020 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 precedente seduta del 14 maggio 2020, il Cda ha esaminato anche la relazione semestrale sui rischi finanziari dei Fondi, con la quale sono state illustrate - con riferimento al secondo semestre 2019 - 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", 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 antiriciclaggio, 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 antiriciclaggio, al responsabile della funzione *risk management* e valutazione. In data 2 settembre 2019, della procedura di selezione e del necessario iter deliberativo interno, la responsabilità della funzione è stata affidata ad una risorsa dotata di esperienze e requisiti professionali idonei per l'espletamento dell'incarico.

Dalla relazione annuale sulle attività poste in essere nel 2019 (esaminata in data 12 febbraio 2020 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per il 2020 predisposto dal Responsabile), risulta che, tenuto conto dell'avvicendamento alla responsabilità della Funzione, come detto avvenuto il 2 settembre 2019, l'attività ha avuto ad oggetto le verifiche ex-post (che hanno riguardato principalmente il protocollo e la c.d. adeguata verifica, quest'ultima conclusa nel 2020), l'aggiornamento del corpo procedurale, il supporto consultivo agli organi di vertice aziendali e alle funzioni operative interne.

## 5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

### 5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2019

Il bilancio al 31 dicembre 2019 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 2019 è stato approvato dal Cda della Società il 22 maggio 2020, dal Collegio sindacale il 5 giugno 2020 ed è stato deliberato dall'Assemblea il 30 giugno 2020.

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 agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2018.

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 2019 ammontano ad euro 11.388.712, a fronte di euro 8.656.934 del precedente esercizio. Detti crediti sono costituiti da:

- a) Crediti per gestione di OICR (Organismi di investimento collettivo del risparmio, pari a euro 874.008, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR e ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;
- b) Altri crediti, pari a euro 10.514.704, relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conti depositi accesi presso primari istituti di credito.

Il patrimonio netto è pari ad euro 10.055.492 in aumento rispetto al precedente esercizio (euro 8.245.941), del 21,94 per cento.

**Tabella 7 – Stato patrimoniale**

Voci dell'attivo	31.12.2018	31.12.2019	Var %
Cassa e disponibilità liquide	162	427	163,58
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	8.656.934	11.388.712	31,56
Attività materiali	220.249	1.528.151	593,83
Attività immateriali	15.250	55.625	264,75
Attività fiscali:	436.840	52.758	-87,92
<i>a) correnti</i>	26.958	422	-98,43
<i>b) anticipate</i>	409.882	52.336	-87,23
Altre attività	186.109	399.165	114,48
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>9.515.544</b>	<b>13.424.838</b>	<b>41,08</b>
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	59.368	1.431.821	2311,77
Passività fiscali:	36.294	209.769	477,97
<i>a) correnti</i>	36.294	-	-100,00
<i>b) differite</i>		-	
Altre passività	568.070	1.229.589	116,45
Trattamento di fine rapporto del personale	400.995	378.149	-5,70
Fondi per rischi e oneri:	204.876	120.018	-41,42
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>		-	
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>		-	
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	204.876	120.018	-41,42
Capitale	5.700.000	5.700.000	
Riserve	689.308	2.564.646	272,06
Riserve di valutazione	(18.906)	(45.446)	-140,38
Utile (Perdita) d'esercizio	1.875.539	1.836.292	-2,09
Patrimonio Netto	8.245.941	10.055.492	21,94
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9.515.544</b>	<b>13.424.838</b>	<b>41,08</b>

Fonte: Bilancio Ente

Le Attività materiali e immateriali registrano un sostanziale incremento rispetto allo scorso esercizio da imputare prevalentemente all'adozione - a partire dal 1° gennaio 2019 - del nuovo principio IFRS 16 relativo ai contratti di locazione passiva<sup>1</sup> (+1,427 mln), nonché agli investimenti effettuati nell'esercizio relativi all'Information Technology (+94 mila euro), al netto degli ammortamenti rilevati (-174 mila euro).

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

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce Altre attività, pari nel 2019 ad euro 399.165 a fronte di euro 186.109 dell'esercizio 2018; 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	31.12.2018	31.12.2019
Depositi cauzionali	53.161	115.767
Risconti attivi	48.204	59.985
Crediti vs altri	-	8.220
Ratei attivi	6.294	819
Acconti a fornitori	3.724	2.817
Note di credito da ricevere	4.246	6.029
Altri crediti	50.181	136.961
Fatture da emettere	8.849	68.567
Credito per Iva	11.450	-
<b>Totale</b>	<b>186.109</b>	<b>399.165</b>

Fonte: Bilancio Ente

Per quanto riguarda le voci del Passivo nella voce Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato sono ricompresi i debiti per leasing, pari a euro 1.427.427, iscritti a seguito dell'adozione del principio IFRS 16 che si riferiscono al contratto di locazione della nuova sede

<sup>1</sup> Si prevede l'iscrizione tra le immobilizzazioni materiali dell'ammontare complessivo previsto dal contratto di locazione, in contropartita ad un debito di pari ammontare. Annualmente verrà rilevato a conto economico una quota di ammortamento in funzione delle rate di competenza.



legale e i debiti per attività di gestione proprie, in particolare si riferiscono ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

Infine, la tabella seguente indica in dettaglio la composizione della voce Altre passività.

**Tabella 9 - Altre passività**

<b>Altre Passività</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2019</b>
Debiti v/fornitori	187.144	609.099
Debiti per personale distaccato	-	-
Debiti verso dipendenti	114.776	188.927
Debiti v/INPS	132.191	135.286
Debiti vs amministratori	6.286	11.831
Debiti v/Erario	85.819	136.786
Debiti v/altri enti previdenziali	26.057	22.196
Debiti vs sindaci	13.748	65.368
Debiti v/INAIL	1.010	165
Altri debiti	1.039	59.931
<b>Totale</b>	<b>568.070</b>	<b>1.229.589</b>

Fonte: Bilancio Ente

**- Dettaglio Debiti v/fornitori**

<b>Debiti verso fornitori</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Var Ass</b>
Debiti diversi	387	332	(55)
Fatture da ricevere	102.172	501.062	398.890
Fornitori	84.584	107.704	23.120
<b>Totale</b>	<b>187.143</b>	<b>609.098</b>	<b>421.955</b>

Fonte: Bilancio Ente

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. La tabella precedente mostra il dettaglio dei debiti verso fornitori che hanno rappresentato nell'anno in esame un aumento di 421.955 euro, principalmente dovuto all'incremento delle fatture da ricevere.

In tale voce sono presenti le fatture da ricevere per la strutturazione dell'operazione del fondo "Dante" per euro 245.269, per il supporto alla predisposizione delle gare per euro 43.774 e *abort cost* da *i3-Core* per euro 44.652.

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di 14<sup>^</sup>, ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2019 del personale dipendente.

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

I debiti verso altri enti previdenziali si riferiscono principalmente alla contribuzione integrativa dei dirigenti.

Gli altri debiti si riferiscono principalmente alle cauzioni versate da alcuni fornitori per la partecipazione a gare.

### 5.2.1 Il Patrimonio netto

Alla data del 31.12.2019 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 netto: composizione**

	31.12.2018	31.12.2019
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	689.308	2.564.646*
- di utili		
a) legale	83.761	177.538
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	605.547	2.387.108
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(18.906)	(45.446)
- 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	(18.906)	(45.446)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539	1.836.292
	<b>8.245.941</b>	<b>10.055.492</b>

Fonte: Bilancio Ente

\*Importo non comprende le spese di euro 201 sostenute per l'aumento del capitale sociale nei precedenti esercizi.

L'utile d'esercizio ammonta ad euro 1.836.292; esso è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 91.815, a riserva legale;
- per euro 1.744.477 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 ("Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio", 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 1 mln). Nella specie il patrimonio di vigilanza è pari ad oltre quattro volte il requisito minimo.

**Tabella 11 - Patrimonio di vigilanza**

	31.12.2018	31.12.2019
<b>A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>	<b>6.355.152</b>	<b>8.163.575</b>
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)</b>	<b>6.355.152</b>	<b>8.163.575</b>
<b>D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)</b>		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
<b>H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)</b>	<b>6.355.152</b>	<b>8.163.575</b>

Fonte: Bilancio Ente

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 i 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	31.12.2018	31.12.2019
Requisito relativo alla massa gestita	240.760	280.993
Requisito "altri rischi"	1.110.530	1.278.547
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	165.496
<b>Requisito patrimoniale totale<sup>2</sup></b>	<b>1.255.910</b>	<b>1.444.043</b>

Fonte: Bilancio Ente

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 2019, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 1.836.292 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 7.863.683 (+9,34

<sup>2</sup> Si tratta dei requisiti previsti dal provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, in particolare è previsto che l'ammontare del Patrimonio di Vigilanza delle SGR non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- **A) copertura patrimoniale** commisurata alla **massa gestita** di OICR pari allo 0,02 % dell'ammontare che eccede i 250 milioni di Euro, così calcolata:  
ATTIVO GESTITO = 1.654.964.887 - 250.000.000 => 1.404.964.887 x 0.02% = 280.993;
- **B) copertura patrimoniale** a fronte degli "altri rischi" pari al 25 % 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, così calcolato:  
Spese amministrative = 4.981.052 + Altri oneri = 133.134 → totale 5.114.186 x 25 % = 1.278.547  
Pertanto il valore da considerare per la **copertura patrimoniale** è il maggiore B) pari a euro 1.278.547.  
A questo va aggiunto l'ulteriore requisito per la **responsabilità professionale** dei fondi gestiti, pari allo 0,01% sull'ATTIVO GESTITO → 1.654.964.887 X 0.01% = 165.496  
La somma dei due parametri rappresenta il PdV "minimo" della SGR, pari a Euro 1.444.043.

per cento rispetto al 2018) e costi di struttura di euro 4.981.052 (+13,41 per cento rispetto al 2018).

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 12.623 a fronte di euro 15.036 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 4.981.052, sono quelle per il personale (euro 3.355.937), comprensive dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 67,4 per cento sui costi complessivi, e delle spese generali pari ad euro 1.625.115, comprensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 32,63 per cento.

La voce rettifiche di valore nette su attività materiali, pari ad euro 137.938, 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 35.570, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Sgr.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 2.649.763.

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

**Tabella 13 - Conto economico - Prospetto sintetico**

Voci	31.12.2018	31.12.2019
<b>Commissioni attive</b>	<b>7.191.838</b>	<b>7.863.683</b>
<b>Commissioni passive</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>7.191.838</b>	<b>7.863.683</b>
<b>Interessi attivi e proventi assimilati</b>	<b>15.036</b>	<b>12.623</b>
<b>Interessi passivi e oneri assimilati</b>	<b>0</b>	<b>-9.894</b>
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>7.206.874</b>	<b>7.866.412</b>
<b>Spese amministrative:</b>	<b>(4.392.040)</b>	<b>(4.981.052)</b>
a) spese per il personale	(3.454.634)	(3.355.937)
b) altre spese amministrative	(937.406)	(1.625.115)
Rettifiche di valore nette su attività materiali	(77.006)	(137.938)
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(30.500)	(35.570)
Altri proventi e oneri di gestione	(20.243)	(62.089)
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>2.687.085</b>	<b>2.649.763</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.687.085</b>	<b>2.649.763</b>
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente</b>	<b>(811.546)</b>	<b>(813.471)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.875.539</b>	<b>1.836.292</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>1.875.539</b>	<b>1.836.292</b>

Fonte: Bilancio Ente

La voce altre spese amministrative, pari a euro 1.625.115, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

Rispetto allo scorso esercizio si registra un aumento dei costi per consulenze (cfr. prec. 2.4), prevalentemente riferiti al Supporto strutturazione nuovi fondi pari a euro 267.766, al Supporto predisposizione gare/affidamenti pari a euro 140.566 e alle consulenze organizzative (euro 63.919). In sensibile incremento anche le spese per viaggi e trasferte, in parte ricollegabile alle trasferte degli amministratori con deleghe, i quali risultano fiscalmente domiciliati in luogo diverso rispetto alla sede legale della SGR. Relativamente alle spese di trasferta, si segnala che il Cda della SGR in data 14 ottobre 2020 - in relazione al tema dei rimborsi delle spese sostenute per i componenti degli organi societari - ha ravvisato l'opportunità, di richiedere un parere a dei professionisti di primario *standing*.

Infine, la voce Altri proventi e oneri di gestione accoglie, in linea con quanto previsto dalla normativa di settore e di gestione dei fondi, le spese avvio nuovi fondi per euro 61.486, le spese per investimenti immobiliari non andati a buon fine oltre agli oneri anticipati per conto dei fondi stessi.

**Tabella 14 - Altre spese amministrative**

Voci	2018	2019
Supporto strutturazione nuovi fondi		267.766
Affitti passivi e spese condominiali	311.981	237.142
Costi Informatici	163.413	191.996
Viaggi e trasferte	98.629	178.137
Supporto alla funzione Comunicazione	59.524	29.030
Consulenze organizzative	7.207	71.126
Canoni e licenze sistema gestionale	43.654	48.521
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	29.988	33.361
Spese di pulizia e piccola manutenzione	23.429	16.782
Tarsu, Tari ed altre imposte	20.181	20.848
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	18.205
Cancelleria e stampati	11.800	11.164
Spese telefoniche	16.869	27.333
Spese per partecipazione a convegni	16.871	33.077
Beni strumentali inf. 516,46	11.067	1.090
Quote associative e abbonamenti	16.720	45.945
Energia elettrica	12.880	9.859
Spese di rappresentanza	7.031	2.875
Revisione legale	6.588	6.941
Spese per ricerca del personale	-	61.428
Altre spese amministrative	7.177	33.504
Consulenze legali	21.570	70.686
Supporto alle funzioni di controllo	-	-
Spese di manutenzione e riparazione	24.264	63.440
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.475	2.364
Prestazioni notarili	6.594	1.929
Supporto predisposizione gare/affidamenti		140.566
<b>Totale</b>	<b>937.406</b>	<b>1.625.115</b>

Fonte: Bilancio Ente

## 5.4 Il Rendiconto finanziario

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 2018 (euro 7.186.410), a euro 10.515.131.

L'importo differenziale positivo (euro 3.328.721) è conseguenza dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame e della mancanza di distribuzione degli utili.

Tabella 15 - Rendiconto finanziario

Metodo indiretto	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
<b>1. Gestione</b>	<b>2.759.145</b>	<b>1.845.576</b>
- risultato d'esercizio (+/-)	1.836.292	1.875.539
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	173.508	107.506
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	191.788	(686.324)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	557.557	548.855
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>1.324.464</b>	<b>1.778.263</b>
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al fair value		
- altre attività obbligatoriamente valutate al fair value		
- attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.470.686	1.727.245
- altre attività	(146.222)	51.018
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(633.789)</b>	<b>(1.015.073)</b>
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(54.975)	58.889
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al fair value		
- altre passività	(578.814)	(1.073.962)
<b>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>3.449.820</b>	<b>2.608.766</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>	<b>(94.357)</b>	<b>(120.509)</b>
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(18.412)	(120.509)
- acquisti di attività immateriali	(75.945)	
- acquisti di rami d'azienda		
<b>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(94.357)</b>	<b>(120.509)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(26.742)	(964.229)
<b>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>(26.742)</b>	<b>(964.229)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)</b>	<b>3.328.721</b>	<b>1.524.028</b>
<b>RICONCILIAZIONE</b>		
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	7.186.410	5.662.382
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	3.328.721	1.524.028
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
<b>Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)</b>	<b>10.515.131</b>	<b>7.186.410</b>

Fonte: Bilancio Ente



## 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La “Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio Società per Azioni” (InvImIt SGR S.p.a.) è stata costituita con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, 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.

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.

La Società è stata, nel corso del 2020, per la prima volta, inserita nell’elenco delle “*unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche*” redatto dall’Istituto Nazionale di Statistica – ISTAT, ai sensi dell’art. 1, comma 3 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196 (c.d. Elenco ISTAT), e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 settembre 2020.

Va altresì rilevato che, con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio di amministrazione, su proposta dell’Amministratore delegato, ha deciso di “impugnare il provvedimento dell’ISTAT del 30 settembre 2020 con il quale la Società è stata inserita nell’elenco delle pubbliche amministrazioni di cui sopra, dando mandato all’Amministratore Delegato di procedere alle relative formalità conferendo specifico mandato ad un primario studio legale con specifica esperienza nella relativa materia”.

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 (euro 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, 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 2019, in continuità con lo scorso esercizio, ha proseguito le attività legate all'adozione e aggiornamento delle procedure in discorso, pari a 37 al 31 dicembre 2019.

Nel 2019 la spesa totale per gli organi (Presidente, Cda e Collegio sindacale), pari ad euro 466.833, risulta complessivamente diminuita (-11 per cento) rispetto al precedente esercizio.

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 lievemente aumentato dell'1,6 per cento rispetto al precedente esercizio, e rimane complessivamente 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 sono sensibilmente aumentate rispetto al precedente esercizio (oltre 180 per cento), principalmente per i supporti necessari alla strutturazione all'operazione "Dante" e per la predisposizione di diverse procedure di gara e per la pianificazione delle attività evolutive della SGR.

Pur comprendendo l'esigenza di avvalersi di professionalità esterne per operazioni finanziarie di particolare complessità, la Corte, tenendo peraltro conto dell'incremento delle risorse interne registrato nel 2020, per effetto dell'assunzione di 9 unità, e del costo medio elevato del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, anche in ragione del suo recente inserimento nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche" redatto dall'Istituto Nazionale di Statistica - ISTAT, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della Legge 31 dicembre 2009, n. 196.

I risultati del bilancio 2019, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 22 maggio 2020, approvato dall'assemblea il 30 giugno 2020, evidenziano un utile di esercizio sostanzialmente stabile che passa da euro 1.875.539 ad euro 1.836.292 anche grazie a un incremento delle commissioni di gestione, pari a euro 7.863.683 (+9,34 per cento rispetto al 2018), a fronte di un incremento dei costi di struttura pari ad euro 4.981.052 (+13,41 per cento rispetto al 2018), strettamente correlato ai supporti attivati per la strutturazione di nuovi fondi e per predisposizione di nuove gare/affidamenti.

Nel corso del 2018 è stato distribuito all'Azionista un dividendo di euro 969.000 relativo all'utile 2017.

L'utile d'esercizio 2019, pari a euro 1.836.292, è stato destinato il 5 per cento, pari ad euro 91.815, a riserva legale e per euro 1.744.477 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.

A fine 2019, il patrimonio netto della Società risulta pari a euro 10.055.492, in aumento del 22 per cento rispetto al precedente esercizio.

PAGINA BIANCA

**BILANCIO**  
**AL 31 DICEMBRE 2019**

*Assemblea degli Azionisti*  
*30 giugno 2020*



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani

**INDICE**

RELAZIONE SULLA GESTIONE .....	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019 .....	15
1. STATO PATRIMONIALE .....	15
2. CONTO ECONOMICO .....	16
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA .....	16
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO .....	17
5. RENDICONTO FINANZIARIO .....	18
NOTA INTEGRATIVA .....	19
PARTE A – POLITICHE CONTABILI .....	19
<u>A.1 - PARTE GENERALE</u> .....	19
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali .....	19
Sezione 2 – Principi generali di redazione .....	19
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio .....	24
Sezione 4 – Altri aspetti .....	24
<u>A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO</u> .....	26
<u>A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u> .....	30
<u>A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE</u> .....	30
<u>A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"</u> .....	31
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE .....	32
ATTIVO .....	32
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10 .....	32
Sezione 4 – Crediti – Voce 40 .....	32
Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80 .....	33
Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90 .....	34
Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell'attivo e 60 del passivo .....	35
Sezione 12 - Altre attività – Voce 120 .....	37
PASSIVO .....	38
Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10 .....	38
Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80 .....	39
Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90 .....	39
Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100 .....	40
Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160 .....	40
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO .....	41
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20 .....	41
Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60 .....	42
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140 .....	42
Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160 .....	45
Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170 .....	45
Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180 .....	45
Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250 .....	46
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI .....	48
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte .....	48
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate .....	49
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura .....	49
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio .....	50
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva .....	52
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate .....	52
Sezione 7 – Altri dettagli informativi .....	52

**RELAZIONE SULLA GESTIONE****Signori Azionisti,**

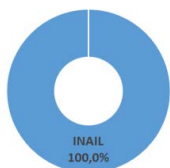
Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "Invimit" o la "Società").

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 2017<sup>1</sup>, 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").



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 1, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	1 agosto 2014
<b>Durata residua</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Quote di fondi immobiliari
<b>Numero fondi partecipati</b>	8
<b>AUM</b>	€ 628,3 milioni
<b>Numero quote</b>	1.036
<b>Valore quota</b>	606.406,058
<b>Classificazione</b>	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 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.

<sup>1</sup> 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.

- “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.

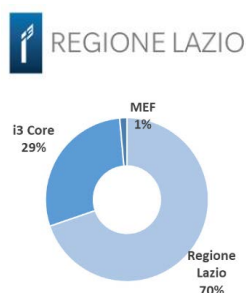
Alla data del 31 dicembre 2019 non risulta maturata a favore della SGR la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 613,15 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*”<sup>2</sup> 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.

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”.

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 2019 il Fondo presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	28 maggio 2015
<b>Durata residua</b>	11 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	47
<b>AUM</b>	€ 253,7 milioni
<b>Numero quote</b>	354
<b>Valore quota</b>	€ 665.875,575
<b>Classificazione</b>	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 4 milioni, con un plusvalore complessivo generato di 1,5 milioni di euro.

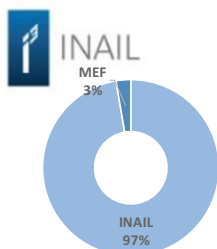
La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L’esperto indipendente del Fondo è la società AXIA RE S.p.A.

In data 28 gennaio 2020 sono diventate efficaci le modifiche regolamentari e la trasformazione dell’originario fondo i3-Regione Lazio in un fondo multicomparto, completando così l’iter avviato nel corso del 2019 da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.

<sup>2</sup> 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.



Nel corso del 2020 la SGR ha istituito il Comparto Ater del fondo i3-Regione Lazio. L'avvio dell'operatività si è avuta con l'apporto da parte di ATER Roma di nr. 25 asset, per valore complessivo di circa 30,5 milioni di euro.



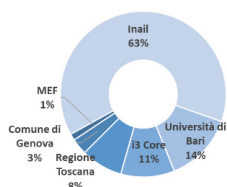
Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori l'INAIL e il MEF. Al 31 dicembre il Fondo presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	9 aprile 2015
<b>Durata residua</b>	15 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	34
<b>AUM</b>	€ 108,5 milioni
<b>Numero quote</b>	186
<b>Valore quota</b>	€ 578.343,293
<b>Classificazione</b>	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'anno sono proseguite le interlocuzioni con l'INAIL, finalizzate alla definizione di un nuovo apporto - che si prevede di finalizzare entro il primo semestre 2020 - ed effettuate vendite per circa Euro 3,1 milioni, con un utile complessivo di circa 635 mila euro.

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

5



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 2019 il Fondo presenta i seguenti dati:

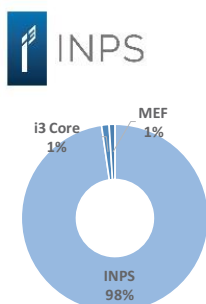
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	29 dicembre 2015
<b>Durata residua</b>	26 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	12
<b>AUM</b>	€ 73,6 milioni
<b>Numero quote</b>	163,578
<b>Valore quota</b>	448.126,770
<b>Classificazione</b>	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.

Si segnala inoltre che il fondo ha provveduto a sottoscrivere un atto preliminare di compravendita per l'acquisto di una area esterna adiacente ad un immobile già in portafoglio, perfezionato nel corso del 2020.

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 2019 il Fondo presenta i seguenti dati:

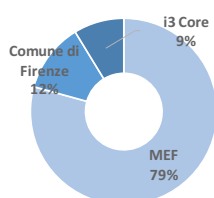
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	2 agosto 2017
<b>Durata residua</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	95
<b>AUM</b>	€ 501,7 milioni
<b>Numero quote</b>	793
<b>Valore quota</b>	€ 628.216,303
<b>Classificazione</b>	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 stati apportati 23 immobili, per un controvalore di circa Euro 148,6 milioni, e sono proseguite le interlocuzioni con l'INPS per la definizione di un nuovo perimetro di apporto, che si prevede di finalizzare entro il 2020. Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 5 milioni, con un plusvalore complessivo generato di 2,3 milioni di euro,

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 2019 il Comparto presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	12 ottobre 2016
<b>Durata residua</b>	46 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	21
<b>AUM</b>	€ 75,9 milioni
<b>Numero quote</b>	1.011,429
<b>Valore quota</b>	€ 74.804,123
<b>Classificazione</b>	Opportunity

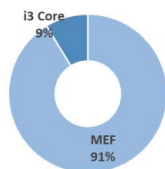
L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento di importanti attività urbanistiche che hanno portato alla valorizzazione di alcune aree in portafoglio, oltre alla vendita di alcune unità immobiliari per circa Euro 700 mila.



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 2019 il Comparto presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	6 giugno 2016
<b>Durata residua</b>	46 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro (ex caserme)
<b>Numero Immobili</b>	5
<b>AUM</b>	€ 83,3 milioni
<b>Numero quote</b>	1.392,645
<b>Valore quota</b>	€ 59.667,041
<b>Classificazione</b>	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.

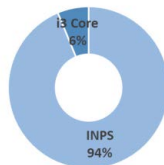
Nel corso dell'esercizio si è concentrata nel proseguimento di importanti attività urbanistiche che hanno portato alla valorizzazione delle aree in portafoglio e alla predisposizione delle attività prodromiche all'avvio del processo di commercializzazione.

La banca depositaria del Fondo multicomparto i3-Sviluppo Italia è BNP Paribas Securities Services. L'esperto indipendente del Fondo è la società Praxi 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 2019 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	10 luglio 2018
<b>Durata residua</b>	24 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Senior housing
<b>Numero Immobili</b>	6
<b>AUM</b>	€ 22,9 milioni
<b>Numero quote</b>	48
<b>Valore quota</b>	€ 477.817,567
<b>Classificazione</b>	Opportunity

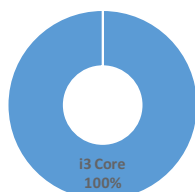
L'oggetto di investimento è basato principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio assistenziale, anche per uso residenziale (Senior Housing), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell'INPS e dello Stato, prevalentemente costituito da ex colonie in disuso. Per la valorizzazione di detti immobili, sono in corso le interlocuzioni con i competenti enti territoriali e in programmazione dei relativi interventi manutentivi.

Nel corso dell'esercizio è stata perfezionata una ulteriore operazione di apporto con la quale INPS ha trasferito n. 2 immobili, per un valore complessivo di circa 6,4 milioni di euro.

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



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 2019 il Fondo presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	27 ottobre 2015
<b>Durata residua</b>	21 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Uffici pubblici
<b>Numero Immobili</b>	85
<b>AUM</b>	€ 509,9 milioni
<b>Numero quote</b>	774
<b>Valore quota</b>	€ 656,168,373
<b>Classificazione</b>	Core

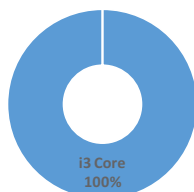
L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle Provincie e Città Metropolitane in locazione passiva dalle amministrazioni periferiche del Ministero dell'Interno (Prefetture, Questura, PS, CC, VVFF).

Nel corso dell'esercizio, anche al fine di supportare la rinegoziazione dei canoni di locazione sono state avviate le progettazioni ed i lavori di manutenzione straordinaria sugli immobili del Fondo, secondo quanto previsto dal piano manutentivo approvato dalla SGR.

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



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 2019 il Fondo presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	23 novembre 2017
<b>Durata residua</b>	23 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	1
<b>AUM</b>	€ 10,2 milioni
<b>Numero quote</b>	671
<b>Valore quota</b>	15.177,775
<b>Classificazione</b>	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.

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

La SGR nel corso dell'anno ha avviato e concluso l'istituzione del Comparto Convivio del Fondo i3-Dante, ai sensi dell'art. 33 della Legge, la cui politica di investimento prevede, tra le altre possibilità, anche il trasferimento/apporto di immobili già di proprietà dei fondi gestiti dalla Invimit.

Nei primi mesi del 2020 è stata deliberata, con condizione sospensiva, un'operazione prevedente l'apporto al fondo in argomento per un valore di mercato di circa euro 250 milioni.

**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 <sup>3</sup>
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 InvImt 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 modificato i propri organi sociali, per effetto della deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti dello scorso 21 dicembre 2018.

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, di cui due indipendenti:

- Trifone Altieri – Presidente
- Giovanna Della Posta – Amministratore Delegato<sup>4</sup>
- Riccardo Carpino – Consigliere
- Carmela Cucca – Consigliere Indipendente
- Paolo Biancone – Consigliere Indipendente<sup>5</sup>

9

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 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.

<sup>3</sup> Valore unitario Euro 1,00.

<sup>4</sup> Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera dell'11 gennaio 2019

<sup>5</sup> Il consigliere Paolo Biancone è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386 cc. in data 29 agosto 2019.

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		Δ%
	31/12/2019	31/12/2018	
Attività immateriali e materiali	1.584	235	573%
Altre attività	1.273	1.657	-23%
Crediti per attività fiscali	53	437	-88%
Liquidità	10.515	7.186	46%
<b>Totale attivo</b>	<b>13.425</b>	<b>9.516</b>	
Passività	2.871	664	333%
Fondo oneri futuri	120	205	-41%
Fondo TFR	378	401	-6%
<b>Totale passivo</b>	<b>3.369</b>	<b>1.270</b>	
Patrimonio Netto	10.055	8.246	

Le Attività materiali e immateriali registrano un sostanziale incremento rispetto allo scorso esercizio da imputare prevalentemente all'adozione - a partire dal 1 gennaio 2019 - del nuovo principio IFRS 16<sup>6</sup> relativo ai contratti di locazione passiva (+1.427 mila euro), nonché agli investimenti effettuati nell'esercizio relativi all'Information Technology (+94 mila euro), al netto degli ammortamenti rilevati (-174 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 (-88%) è correlato all'utilizzo delle imposte iscritte in esercizi precedenti sulle perdite pregresse, a fronte degli utili rilevati alla data del 31 dicembre 2019.

La Liquidità, che rileva il saldo dei conti correnti bancari della SGR, presenta un incremento del 46 % rispetto allo scorso esercizio, direttamente correlata alla crescita dell'attività di gestione.

Le Passività, comprensivi dei debiti rilevati a fronte dell'adozione dell'IFRS 16 già citato (+ 1.427 mila euro), includono anche i debiti per il personale dipendente (non comprensivi delle retribuzioni variabili), verso gli istituti previdenziali e i debiti verso i fornitori.

Il Fondo oneri futuri è diminuito del 41% ed è rappresentato dall'accantonamento dei compensi variabili ancora da riconoscere al c.d. personale incentivato in funzione del grado di conseguimento degli obiettivi assegnati.

Il Fondo TFR registra un decremento del 6% rispetto allo scorso anno per effetto delle erogazioni effettuate al netto delle quote maturate nell'esercizio.

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2019, si incrementa di circa il 22% per effetto dell'utile netto al 31 dicembre 2019.

<sup>6</sup> Si prevede l'iscrizione tra le immobilizzazioni materiali dell'ammontare complessivo previsto dal contratto di locazione, in contropartita ad un debito di pari ammontare. Annualmente verrà rilevato a conto economico una quota di ammortamento in funzione delle rate di competenza.

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione, pari a circa Euro 7.864 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di circa il 9%, strettamente correlato alla crescita delle masse gestita.

I costi, pari a circa Euro 5.043 mila, si incrementano di circa il 14% rispetto allo scorso esercizio, e si riferiscono sostanzialmente:

- alle **Spese per il personale**, pari a circa Euro 3.356 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza del 67 % sui costi complessivi. La variazione registrata nell'esercizio (-3%) è da correlare alle movimentazione – in entrata e uscita - che ha caratterizzato il personale nel corso del 2019
- alle **Spese generali**, pari a circa Euro 1.625 mila, con una variazione di circa Euro 688 mila (+73%) rispetto allo scorso esercizio. Di seguito un dettaglio degli scostamenti per le principali voci:
  - Consulenze e collaborazione, pari a circa Euro 479 mila, relative per circa il 50% ai supporti necessari alla strutturazione dell'operazione "Dante" - funzionale al conseguimento degli obiettivi previsti dalla legge di bilancio - e per il restante ammontare ai presidi operativi attivati a favore della struttura per la predisposizione di diverse procedure di gare e per la pianificazione delle attività evolutive della SGR.
  - Spese di trasferta, pari a circa Euro 178 mila, con uno scostamento pari a circa Euro 79 mila, legato all'incremento delle missioni e trasferte del personale dipendente e degli organi sociali a supporto delle attività operative effettuate sugli immobili e per la partecipazione a eventi istituzionali.
  - Spese per la ricerca del personale, pari a circa Euro 61 mila, non presenti lo scorso esercizio, funzionali alla selezioni effettuate nel corso dell'esercizio.
  - Altre spese amministrative, pari a circa Euro 33 mila, in linea con quelle rilevate lo scorso esercizio (al lordo di una sopravvenienza attiva rilevata al 31 dicembre 2018).
  - Quote associative ed abbonamenti, pari a circa Euro 46 mila, con uno scostamento di circa Euro 26 mila rispetto allo scorso esercizio, derivante dall'adesione ad associazioni di categoria.
  - Partecipazione a convegni, pari a circa Euro 33 mila, con uno scostamento di circa Euro 16 mila rispetto allo scorso esercizio, derivante dalla partecipazione a fiere/eventi del *real estate*, al fine di attrarre l'attenzione degli investitori internazionali in funzione degli obiettivi di dismissione degli immobili previsti dalla cd. legge di bilancio
  - Altri costi, relativi alle spese per la revisione legale, ai compensi riconosciuti all'Organismo di Vigilanza, alla cancelleria, pari a circa Euro 107 mila, con un risparmio di circa Euro 46 mila rispetto allo scorso esercizio.
  - Costi di sede, pari a circa Euro 380 mila, con un risparmio di circo 30 mila euro rispetto allo scorso esercizio, legati al cambio della sede legale;

11

L'Ebitda è pari a 2.821 mila, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 36%. L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza pari a circa Euro 813 mila, risulta pari a Euro 1.836 mila.

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

Voci conto economico	Importi euro/000		%
	31/12/2019	31/12/2018	
Commissioni Attive	7.864	7.192	
<b>Ricavi</b>	<b>7.864</b>	<b>7.192</b>	<b>9%</b>
Costi del Personale	(3.356)	(3.455)	-3%
Spese Generali	(1.625)	(937)	73%
Altri costi	(62)	(20)	
<b>Costi</b>	<b>(5.043)</b>	<b>(4.412)</b>	<b>14%</b>
<b>Ebitda</b>	<b>2.821</b>	<b>2.780</b>	<b>1%</b>
Ammortamenti	(174)	(108)	
<b>Ebit</b>	<b>2.647</b>	<b>2.672</b>	<b>-1%</b>
Altri Proventi/Oneri finanziari	3	15	
<b>Ebt</b>	<b>2.650</b>	<b>2.687</b>	<b>-1%</b>
Imposte	(813)	(812)	
<b>Utile/Perdita</b>	<b>1.836</b>	<b>1.876</b>	<b>-2%</b>

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")<sup>7</sup>.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito nel biennio precedente un risparmio di costi di Euro 1.294 mila e un ulteriore risparmio di circa Euro 23 mila al 31 dicembre 2019.

#### EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR è chiamata a gestire la valorizzazione immobiliare del patrimonio 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 pubblici<sup>8</sup> previsto per il triennio 2019-2021, e successivi aggiornamenti<sup>9</sup>, che si pone l'obiettivo di conseguire introiti attraverso le dismissioni e contribuire così alla riduzione del debito pubblico.

In tale contesto, la SGR sta proseguendo nel corso del 2020, le attività avviate lo scorso esercizio, al fine di contribuire al conseguimento degli obiettivi fissati dal suddetto Piano, attraverso l'implementazione di diverse strategie finalizzate alla vendita di *asset* e di quote di fondi gestiti; in sinergia, la SGR ha avviato un piano di investimenti immobiliari sul territorio finalizzato anche a mantenere l'equilibrio economico della Società.

Nello specifico sono state già avviate le dismissioni di unità e portafogli immobiliari attraverso l'utilizzo di una procedura di vendita ispirata a principi di trasparenza, affidabilità e semplice accessibilità alle informazioni direttamente agli utenti finali.

<sup>7</sup> 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:

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

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> DPCM del 10 ottobre 2019 e Nota di aggiornamento del DEF 2019.



Nell'ambito di questo progetto, con il supporto di primari *advisor*, è stato istituito un nuovo fondo immobiliare multicomparto (Fondo i3 Dante – Comparto Convivio) con l'obiettivo di dismettere ad investitori istituzionali le quote del fondo, contestualmente all'avvio dell'operatività dello stesso, che si verificherà con l'apporto di *asset* provenienti da fondi già in gestione della Sgr.

L'operazione "Dante" rappresenta un'innovazione nell'ambito dell'immobiliare pubblico in quanto consente, rispetto alle politiche passate di dismissione ancorate alla vendita diretta dei beni, di ottenere risultati più rapidi ed avere accesso ad un più ampio *cluster* di investitori. Per questo, il Fondo i3 Dante è stato istituito nella forma multicomparto, per consentire l'avvio di ulteriori futuri comparti con la medesima logica di strutturazione ipotizzata per il comparto Convivio.

Il modello sviluppato - che sta riscuotendo interesse da parte di investitori professionali italiani ed esteri - potrà essere replicato a condizione che la SGR si doti in tempi rapidi di risorse – umane e tecniche – tali da consentire da un lato l'analisi e l'individuazione di patrimoni immobiliari "pubblici" che abbiano le caratteristiche funzionali alla costruzione di un *asset allocation* appetibile per gli investitori. Nel contempo, occorre che la SGR rafforzi anche i propri presidi di controllo e di sicurezza tali da consentire il giusto equilibrio tra sfidanti obiettivi commerciali e garanzie del processo.

Per far fronte a detta attività, la Società nel corso del 2020 dovrà intervenire per potenziare le proprie strutture in termini di organico ed implementare strumenti informatici che contribuiranno a migliorare i processi di gestione immobiliare ed aumentare la visibilità della SGR, nel contesto nazionale ed internazionale.

In parallelo, la SGR ha già avviato delle attività finalizzate al miglioramento delle *performance* dei fondi gestiti attraverso interventi strutturali sulle modalità di gestione afferenti attività tecniche manutentive, di recupero dei crediti e di rinegoziazione dei canoni di locazione degli immobili in portafoglio.

13

Infine, la SGR dovrà anche procedere con la predisposizione del Piano industriale sulla base delle indicazioni strategiche del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Lo svolgimento di dette attività dovrà, chiaramente, tener conto degli impatti a livello globale del COVID-19. Tuttavia, tali impatti dipenderanno dalle misure di contenimento che i vari governi hanno messo in campo e adotteranno in futuro. Per quanto riguarda nello specifico la SGR gli effetti di una eventuale svalutazione immobiliare potrebbero essere almeno in parte contenuti in ragione delle plusvalenze registrate sugli immobili in portafoglio dei diversi fondi. Alla luce di quanto sopra, si ritiene che non ci siano elementi di incertezza potenzialmente impattanti sulla capacità operativa della SGR.

#### STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

Alla data del 31 dicembre 2019 l'organico risulta composto da 32 risorse:

Qualifica	Numero dipendenti al 31 dicembre 2018	Entrate	(Uscite)	Numero dipendenti al 31 dicembre 2019
Dirigenti	3	-	-	3
Quadri	14	2	(4)	12
Impiegati	17	6	(6)	17
Stage	0	3	(2)	1
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>(12)</b>	<b>33</b>

Nell'esercizio si è registrata la cessazione di n. 12 risorse e l'inserimento di n.11 dipendenti, di cui nr. 1 con contratto a tempo determinato.

**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 rappresentati esclusivamente dai compensi corrisposti.

**ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO**

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

**PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA**

Signori Azionisti,

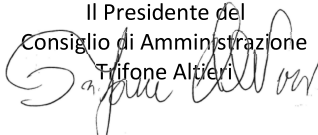
il Consiglio di Amministrazione, in considerazione del ruolo che la SGR è chiamata a svolgere nel prossimo triennio e del conseguente, possibile, incremento delle masse gestite, propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 1.836.292, come segue:

- per il 5%, pari a Euro 91.815, a Riserva Legale;
- per Euro 1.744.477 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 22 maggio 2020

Il Presidente del  
Consiglio di Amministrazione  
Trifone Altieri



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2019****1. STATO PATRIMONIALE**

	Voci dell'attivo	31/12/2019	31/12/2018
10.	Cassa e disponibilità liquide	427	162
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	11.388.712	8.656.934
80.	Attività materiali	1.528.151	220.249
90.	Attività immateriali	55.625	15.250
	di cui:		
	- avviamento	-	-
100.	Attività fiscali:	52.758	436.840
	a) correnti	422	26.958
	b) anticipate	52.336	409.882
120.	Altre attività	399.165	186.109
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>13.424.838</b>	<b>9.515.544</b>

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2019	31/12/2018
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.431.821	59.368
	a) Debiti	1.431.821	59.368
	b) Titoli in circolazione	-	-
60.	Passività fiscali:	209.769	36.294
	a) correnti	209.769	36.294
	b) differite	-	-
80.	Altre passività	1.229.589	568.070
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	378.149	400.995
100.	Fondi per rischi e oneri:	120.018	204.876
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	-
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	120.018	204.876
110.	Capitale	5.700.000	5.700.000
150.	Riserve	2.564.646	689.308
160.	Riserve di valutazione	(45.446)	(18.906)
170.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.836.292	1.875.539
	<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13.424.838</b>	<b>9.515.544</b>

**2. CONTO ECONOMICO**

	Voci	31/12/2019	31/12/2018
10.	Commissioni attive	7.863.683	7.191.838
20.	Commissioni passive	-	-
30.	<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>7.863.683</b>	<b>7.191.838</b>
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	12.623	15.036
	di cui:		
	- interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	12.623	15.036
60.	Interessi passivi e oneri assimilati	(9.894)	-
110.	<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>7.866.412</b>	<b>7.206.874</b>
130.	<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>7.866.412</b>	<b>7.206.874</b>
140.	Spese amministrative:	(4.981.052)	(4.392.040)
	a) spese per il personale	(3.355.937)	(3.454.634)
	b) altre spese amministrative	(1.625.115)	(937.406)
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-	-
160.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(137.938)	(77.006)
170.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(35.570)	(30.500)
180.	Altri proventi e oneri di gestione	(62.089)	(20.243)
190.	<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>(5.216.649)</b>	<b>(4.519.789)</b>
240.	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.649.763</b>	<b>2.687.085</b>
250.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(813.471)	(811.546)
260.	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.836.292</b>	<b>1.875.539</b>
280.	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>1.836.292</b>	<b>1.875.539</b>

16

**3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA**

	Voci	31.12.2019	31.12.2018
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.836.292	1.875.539
70.	Piani a benefici definiti	(26.540)	4.972
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(26.540)	4.972
180.	<b>Redditività complessiva (Voce 10+180)</b>	<b>1.809.752</b>	<b>1.880.511</b>

## 4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2017		Esistenze al 01.01.2018		Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddibilità complessiva esercizio 2018	Patrimonio netto al 31/12/2018
	Modifica saldi apertura				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve		Operazioni sul patrimonio netto				
									Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi		
Capitale	5.700.000		5.700.000		0								5.700.000
Sovraprezzo emissioni													
Riserve:													
a) di utili	226.259		226.259		474.160								700.419
b) altre	(10.909)		(10.909)									(202)	(11.111)
Riserve da valutazione	(23.878)		(23.878)										(18.908)
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (perdita) d'esercizio	1.443.160		1.443.160		(474.160)		(965.000)						1.875.539
Patrimonio netto	7.324.622		7.324.622		-		(965.000)					(202)	1.880.511
													8.245.941

	Esistenze al 31.12.2018		Esistenze al 01.01.2019		Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddibilità complessiva esercizio 2019	Patrimonio netto al 31/12/2019
	Modifica saldi apertura				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve		Operazioni sul patrimonio netto				
									Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi		
Capitale	5.700.000		5.700.000		0								5.700.000
Sovraprezzo emissioni													
Riserve:													
a) di utili	700.419		700.419		1.875.539								2.575.958
b) altre	(11.111)		(11.111)									(202)	(11.312)
Riserve da valutazione	(28.906)		(28.906)										(45.446)
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539		1.875.539		(1.875.539)								1.886.292
Patrimonio netto	8.245.941		8.245.941		-							(202)	1.899.752
													30.055.492

## 5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
<b>1. Gestione</b>	<b>2.759.145</b>	<b>1.845.576</b>
- risultato d'esercizio (+/-)	1.836.292	1.875.539
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	173.508	107.506
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	191.788	(686.324)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	557.557	548.855
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>1.324.464</b>	<b>1.778.263</b>
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al fair value		
- altre attività obbligatoriamente valutate al fair value		
- attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	1.470.686	1.727.245
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(146.222)	51.018
- altre attività		
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(633.789)</b>	<b>(1.015.073)</b>
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(54.975)	58.889
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al fair value		
- altre passività	(578.814)	(1.073.962)
<b>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>3.449.820</b>	<b>2.608.766</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>	<b>(94.357)</b>	<b>(120.509)</b>
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(18.412)	(120.509)
- acquisti di attività immateriali	(75.945)	
- acquisti di rami d'azienda		
<b>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(94.357)</b>	<b>(120.509)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(26.742)	(964.229)
<b>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>(26.742)</b>	<b>(964.229)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)</b>	<b>3.328.721</b>	<b>1.524.028</b>
<b>RICONCILIAZIONE</b>		
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	7.186.410	5.662.382
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	3.328.721	1.524.028
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	10.515.131	7.186.410

18

(1) La voce accoglie il saldo Cassa per Euro 427, il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 1.186.248 ed il saldo degli investimenti in *time deposit* per Euro 9.250.000

**NOTA INTEGRATIVA****PARTE A – POLITICHE CONTABILI****A.1 - PARTE GENERALE****Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali**

Il bilancio al 31 dicembre 2019 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 (e successivi aggiornamenti) "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 2019.

**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, redatti in unità di Euro, e dalla nota integrativa, redatta in migliaia di Euro, fatti salvi i casi in cui ciò non fornirebbe adeguata informativa, ed è corredato dalla relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

19 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.

Nella redazione del presente bilancio sono stati osservati i seguenti principi generali dettati dallo IAS 1 - "Presentazione del bilancio":

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Continuità aziendale</b>      | Tenendo conto delle richieste del Documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009 in tema di informativa sulla continuità aziendale e in ottemperanza a quanto richiesto per lo stesso tema dallo IAS 1 revised, gli amministratori della SGR hanno effettuato una valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento, avendo riguardo ad un periodo di almeno 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio. Tenendo conto di tutte le informazioni disponibili, gli amministratori ritengono appropriato effettuare le valutazioni di bilancio nel presupposto della continuità aziendale. |
| <b>Competenza economica</b>      | Il bilancio è redatto secondo il principio della rilevazione per competenza economica ad eccezione dell'informativa sui flussi finanziari. Costi e ricavi vengono rilevati, a prescindere dal momento del loro regolamento monetario, per periodo di maturazione economica e secondo il criterio di correlazione.   |
| <b>Coerenza di presentazione</b> | La presentazione e classificazione delle voci viene mantenuta costante da un esercizio all'altro allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che la loro variazione sia richiesta da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure renda più appropriata, in termini di significatività e di affidabilità, la rappresentazione dei valori. Se un criterio di presentazione o di classificazione viene cambiato, quello nuovo si applica – ove possibile –  |

	<p>in modo retroattivo; in tal caso vengono anche indicati la natura e il motivo della variazione, nonché le voci interessate. In quest'ultimo caso nella nota integrativa viene fornita l'informativa riguardante i cambiamenti effettuati rispetto all'esercizio precedente.</p>
<b>Aggregazione e rilevanza</b>	<p>Tutti i raggruppamenti significativi di voci con natura o funzione simili sono riportati separatamente. Gli elementi di natura o funzione diversa, se rilevanti, vengono presentati in modo distinto. Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci, da sottovoci e da ulteriori dettagli informativi (i "di cui" delle voci e delle sottovoci). Le voci, le sottovoci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. Gli schemi sono conformi a quelli definiti dalla Banca d'Italia nelle istruzioni precedentemente richiamate. Ai suddetti schemi possono essere aggiunte nuove voci se il loro contenuto non è riconducibile ad alcuna delle voci già previste dagli schemi e solo se si tratta di importi di rilievo. Le sottovoci previste dagli schemi possono essere raggruppate quando ricorre una delle due seguenti condizioni: a) l'importo delle sottovoci sia irrilevante; b) il raggruppamento favorisce la chiarezza del bilancio; in questo caso la nota integrativa contiene distintamente le sottovoci oggetto di raggruppamento.</p>
<b>Prevalenza della sostanza sulla forma</b>	<p>Le operazioni e gli altri eventi sono rilevati e rappresentati in conformità alla loro sostanza e realtà economica e non solamente secondo la loro forma legale.</p>
<b>Divieto di compensazione</b>	<p>Attività e passività, costi e ricavi non vengono compensati tra loro, salvo che ciò non sia richiesto o permesso da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure dagli schemi e dalle istruzioni predisposte dalla Banca d'Italia per i bilanci delle SGR.</p>
<b>Informativa comparativa</b>	<p>I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto. L'eventuale non comparabilità, l'adattamento o l'impossibilità di quest'ultimo sono segnalati e commentati nella nota integrativa.</p>

20

Nella nota integrativa non sono riportate le tabelle che non presentano importi né per l'esercizio al quale di riferisce il bilancio, né per quello precedente.

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 2018, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2019, laddove applicabili per la Società.

In conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 38/2005, il bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto.

#### **Contenuto dei prospetti contabili**

##### ***Prospetto di stato patrimoniale e prospetto di conto economico***

Gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico sono costituiti da voci, sottovoci e da ulteriori dettagli informativi (i "di cui" delle voci e sottovoci). Nel conto economico i ricavi sono indicati senza segno, mentre i costi sono rappresentati tra parentesi.



**Prospetto della redditività complessiva**

Il prospetto della redditività complessiva, partendo dall'utile (perdita) d'esercizio, espone le componenti reddituali rilevate in contropartita delle riserve da valutazione, al netto del relativo effetto fiscale, in conformità ai principi contabili internazionali.

**Prospetto delle variazioni del patrimonio netto**

Nel prospetto viene riportata la composizione e la movimentazione dei conti di patrimonio netto intervenuta nell'esercizio di riferimento del bilancio ed in quello precedente, suddivisi tra il capitale sociale, le riserve di capitale, di utili e da valutazione di attività o passività di bilancio ed il risultato economico.

**Rendiconto finanziario**

Il prospetto dei flussi finanziari intervenuti nell'esercizio di riferimento del bilancio ed in quello precedente è stato predisposto seguendo il metodo diretto, in base al quale i flussi finanziari vengono esposti con riferimento all'attività operativa, di investimento e di provvista.

**Contenuto della nota integrativa**

La nota integrativa comprende le informazioni previste dal Provvedimento 30 novembre 2018 emanato da Banca d'Italia.

Si ricorda che la SGR in base a quanto previsto dall'art. 3 comma 2 del D.P.C.M. 10 dicembre 2008, è esonerata dall'obbligo di deposito del bilancio in formato XBRL.

**Nuovi principi contabili e interpretazioni emessi dallo IASB****Principi contabili e interpretazioni applicati a partire dal 1° gennaio 2019**

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 2019:

- 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 abbia inizio 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.
- Si da atto, ad eccezione del principio IFRS 16 relativamente al quale si rimanda all'apposita sezione, l'entrata in vigore dei principi sopra citati, non ha determinato impatti per la SGR.

***Nuovi principi contabili e interpretazioni già emessi e omologati dall'Unione europea ma non ancora in vigore (data di entrata in vigore a partire dagli esercizi amministrativi che inizieranno dal 1° gennaio 2020)***

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 2019:

- Regolamento (UE) 2020/34 della Commissione del 15 gennaio 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 12 del 16 gennaio 2020, 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) 39 e gli International Financial Reporting Standard (IFRS) 7 e 9. Le società applicano tali modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.
- Regolamento (UE) 2019/2014 della Commissione del 29 novembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 318 del 10 dicembre 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 i Principi contabili internazionali (IAS) 1 e 8. Le società applicano tali modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.
- Regolamento (UE) 2019/2075 della Commissione del 29 novembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 316 del 6 dicembre 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 i Principi contabili internazionali (IAS) 1, 8, 34, 37 e 38, gli International Financial Reporting Standard (IFRS) 2, 3 e 6, le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 12, 19, 20 e 22 e l'Interpretazione dello Standing Interpretations Committee (SIC) 32. Le società applicano tali modifiche, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2020 o successivamente.

***Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati dall'Unione europea alla data di riferimento del 31 dicembre 2019***

Alla data di approvazione del presente bilancio, 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);
- Amendment to IFRS 3: Business Combinations (issued on 22 October 2018);

- Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current (issued on 23 January 2020)

#### **La transazione al nuovo principio contabile IFRS 16**

##### *Le disposizioni normative*

Il 13 gennaio 2016 l'International Accounting Standards Board (IASB) ha emesso l'IFRS 16, che è entrato in vigore a partire dal 1° gennaio 2019, pertanto trova applicazione nei bilanci redatti a partire da tale data e disciplina i requisiti per la contabilizzazione dei contratti di leasing.

L'IFRS 16 sostituisce l'insieme preesistente di principi e interpretazioni sui contratti di leasing, in particolare:

- IAS 17 Leasing (IAS 17);
- IFRIC 4 Determinare se un accordo contiene un contratto di locazione (IFRIC 4);
- SIC 15 leasing operativi – incentivi (SIC 15);
- SIC 27 Valutare la sostanza delle operazioni che coinvolgono la forma giuridica di un leasing (SIC 27).

L'IFRS 16 introduce una nuova definizione di leasing, eliminando, di fatto, la precedente distinzione prevista dallo IAS 17 tra contratti di leasing finanziario e contratti di leasing operativo. In base a tale nuovo principio, il leasing è definito come un contratto che trasferisce all'utilizzatore finale il diritto di utilizzare un certo bene per un certo periodo di tempo in cambio di un corrispettivo. L'aspetto che rileva è il diritto di controllare l'uso del bene ed è ciò che le società devono valutare in ogni singolo contratto (*"Right of Use"*).

Tutti i contratti rientranti in questa definizione ricadranno nel perimetro di applicazione del nuovo principio contabile, ad eccezione delle locazioni di breve durata e di quelle che hanno come oggetto un bene con modico valore.

Ulteriori limitazioni all'applicazione dell'IFRS 16 riguardano anche le seguenti fattispecie di contratti:

- locazioni per esplorare o utilizzare minerali, petrolio, gas naturale e risorse non rigenerative simili;
- contratti di locazione di beni biologici nell'ambito dello IAS 41 "Agricoltura";
- accordi di concessione di servizi nell'ambito dell'IFRIC 12;
- licenze di proprietà intellettuale concesse da un locatore nell'ambito dell'IFRS 15;
- diritti detenuti dal locatario in virtù di accordi di licenza nell'ambito di applicazione dello IAS 38 per articoli quali film, brevetti, diritti d'autore, etc.;

Alla luce dell'entrata in vigore del nuovo principio contabile, in considerazione di quanto precedentemente rappresentato, la SGR ha analizzato gli impatti sul bilancio da elaborare per il periodo dal 1° gennaio 2019 al 31 dicembre 2019. Di seguito si rappresenta una tabella riepilogativa dei principali elementi di tale analisi.

- **Individuazione dei contratti di Leasing:** il perimetro di applicazione del nuovo principio contabile ha riguardato, essenzialmente, il contratto di locazione della sede con decorrenza 16/09/2020 con scadenza 15/09/2025 con opzione di rinnovo automatico. La Società ha deciso di adottare alcuni degli espedienti pratici e "recognition exemptions" previsti dal nuovo standard. In particolare:
  - sono stati esclusi i contratti con lease term complessiva o residua inferiore o uguale ai 12 mesi;
  - sono stati esclusi i contratti con valore del bene sottostante inferiore o uguale a € 5.000 alla data di acquisto;
  - sono stati esclusi i costi diretti iniziali dalla valutazione del diritto d'uso alla data di applicazione iniziale.
- **Tasso di attualizzazione:** Si è fatto riferimento al Tasso Effettivo Globale Medio (pari al 2,54%) pubblicato trimestralmente sul sito della Banca D'Italia con riferimento alla fattispecie "MUTUI IPOTECARI A TASSO FISSO (dal 1° luglio 2004)" intendendolo come "Tasso di interesse che il locatario dovrebbe pagare per un prestito, con una durata e con garanzie simili, necessario per ottenere un'attività di valore simile all'attività consistente nel diritto di utilizzo in un contesto economico simile".
- **Transazione dallo IAS 17 all'IFRS 16:** Non si rilevano impatti dalla transazione in quanto la SGR non aveva contratti che rientravano nel perimetro di applicazione di tale principio. Pertanto, con

riferimento ai dati economici e patrimoniali della SGR, l'adozione dell'IFRS 16 ha impatto soltanto sui dati relativi all'esercizio 2019, senza effetto retroattivo sui dati 2018.

- **Misurazione iniziale e contabilizzazione dei contratti di locazione della SGR ai sensi dell'IFRS 16:**
  - **Stato Patrimoniale:** Alla data di decorrenza è stata rilevata nella sezione dell'attivo dello stato patrimoniale la valutazione del diritto di utilizzo di Euro 1.427.428 che consiste nel valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing non versati a tale data e attualizzati al tasso effettivo globale medio, per lo stesso importo è stata rilevata nella sezione del passivo, la passività del leasing. Si evidenzia che per il contratto di locazione sede, ai fini della determinazione del Right of Use è stato considerato un orizzonte temporale che si estende fino alla prima scadenza (6 anni), senza considerare la potenziale/eventuale estensione di ulteriori 6 anni in quanto non sono ad oggi note le esigenze di spazi della SGR nel prossimo futuro.
  - **Conto Economico:** Nel conto economico sono stati esposti gli interessi passivi sulle passività del leasing e la quota di ammortamento dell'attività consistente nel diritto d'uso.

### Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

#### **i3-Patrimonio Italia**

Nel corso dei primi mesi del 2020 è stato perfezionato l'acquisto di un immobile a Milano per un importo di euro 5,3 milioni.

#### **Fondo Regione Lazio – Comparto Ater**

In data 28 gennaio 2020 sono diventate efficaci le modifiche regolamentari e la trasformazione dell'originario fondo i3-Regione Lazio in un fondo multicomparto, completando così l'iter avviato nel corso del 2019 da parte del Consiglio di Amministrazione della SGR.

24

Nel corso del 2020 si è avuto l'avvio dell'operatività del Comparto Ater del fondo i6i3-Regione Lazio, con l'apporto da parte di ATER Roma di nr. 25 asset, per valore complessivo di circa 30,5 milioni di euro.

#### **COVID 19**

Con riferimento al quadro macroeconomico si rileva la recente diffusione a livello globale del COVID-19 che può costituire potenzialmente un nuovo e rilevante fattore di instabilità del quadro macroeconomico stesso. Tuttavia, alla luce delle informazioni ad oggi disponibili, anche tenendo conto delle misure di contenimento previste dai vari governi, non si ritiene opportuno evidenziare elementi di incertezza potenzialmente impattanti sui risultati di bilancio al 31 dicembre 2019 e sulla capacità operativa della SGR.

### Sezione 4 – Altri aspetti

Il decreto-legge n. 18/2020 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 70 del 17 marzo 2020 ed entrato immediatamente in vigore), nel contesto di una serie di misure dirette ad agevolare l'attività delle imprese in presenza della situazione di emergenza conseguente all'epidemia da COVID-19, ha dettato specifiche disposizioni relative alle assemblee e alle decisioni dei soci di una serie di tipi di società. In particolare, l'art. 106 comma 1 del citato decreto-legge con riferimento ai termini di svolgimento delle assemblee ordinarie annuali di approvazione dei bilanci, attribuisce alle società la facoltà di convocare la predetta assemblea ordinaria entro il termine più ampio di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale. La SGR ha quindi deciso di avvalersi della citata disposizione.

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

**Destinazione del risultato d'esercizio**

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, propone di attuare le seguenti destinazioni sull'utile di esercizio 2019 pari ad Euro 1.836.292

- per il 5%, pari a Euro 91.815, a Riserva Legale;
- per Euro 1.744.477 a Utili a nuovo.

**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.

26

*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.

27

#### 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**

30

#### **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 31.12.2019						Totale 31.12.2018					
	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
<b>1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:</b>	<b>874.008</b>					<b>874.008</b>	<b>1.470.686</b>					<b>1.470.686</b>
1.1 gestione di OICR	874.008					874.008	1.470.686					1.470.686
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
<b>2. Crediti per altri servizi:</b>	<b>-</b>					<b>-</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
2.1 consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
<b>3. Altri crediti:</b>	<b>10.514.704</b>					<b>10.514.704</b>	<b>7.186.248</b>					<b>7.186.248</b>
3.1 pronti contro termine												
3.2 depositi e conti correnti	10.514.704					10.514.704	7.186.248					7.186.248
3.3 altri												
<b>4. Titoli di debito</b>	<b>-</b>					<b>-</b>	<b>-</b>					<b>-</b>
<b>Totale</b>	<b>11.388.712</b>					<b>11.388.712</b>	<b>8.656.934</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.656.934</b>

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 2019 ammontano ad Euro 427, a fronte di Euro 162 dello scorso esercizio.

(in unità di euro)		
Dettaglio/Valori	31.12.2019	31.12.2018
<b>1. Cassa</b>	427	162
<b>Totale</b>	<b>427</b>	<b>162</b>

**Sezione 4 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40***4.1 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40*

Le attività valutate al costo ammortizzato alla data del 31 dicembre 2019 ammontano ad Euro 11.388.712, a fronte di Euro 8.656.934 dello scorso esercizio, e si riferiscono a:

- a) I Crediti per gestione di OICR, pari ad Euro 874.008, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR e ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;
- b) Gli Altri crediti, pari ad Euro 10.514.704, relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conti depositi accessi presso primari istituti di credito.

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2019						TOTALE AL 31.12.2018					
	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	L1	L2	L3
<b>1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:</b>	874.008					874.008	1.470.686					1.470.686
1.1 gestione di OICR	874.008					874.008	1.470.686					1.470.686
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
<b>2. Crediti per altri servizi:</b>												
2.1 Consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
<b>3. Altri crediti:</b>	10.514.704					10.514.704	7.186.248					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	10.514.704					10.514.704	7.186.248					7.186.248
3.3 altri												
<b>4. Titoli di debito</b>												
<b>Totale</b>	<b>11.388.712</b>					<b>11.388.712</b>	<b>8.656.934</b>					<b>8.656.934</b>

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

32

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

Dettaglio depositi e conti correnti	31.12.2019	di cui investimento in time deposit
UniCredit S.p.A.	1.255.089	
Unipol Banca	-	
Banco BPM S.p.A	9.259.614	9.250.000
<b>Totale</b>	<b>10.514.703</b>	<b>9.250.000</b>

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:	-				874.008	
1.1 gestione di OICR					874.008	
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:	10.514.704				-	
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	10.514.704					
3.3 altri						
<b>Totale al 31.12.2018</b>	<b>10.514.704</b>				<b>874.008</b>	
<b>Totale al 31.12.2019</b>	<b>7.186.248</b>				<b>1.470.686</b>	

## Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80

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

Le attività materiali, pari ad Euro 1.528.151 al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2019 un incremento netto pari ad Euro 1.307.902, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile prevalentemente all'adozione - a partire dal 1 gennaio 2019 - del nuovo principio IFRS 16, pari ad Euro 1.367.952 al netto dell'ammortamento di competenza.

Le ulteriori movimentazioni sono rappresentate dagli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad Euro 18.412, al netto degli ammortamenti per l'esercizio rilevati per Euro 78.462.

Si riporta di seguito la composizione delle attività materiali al 31.12.2019 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
<b>1. Attività di proprietà</b>	<b>160.199</b>	<b>220.249</b>
a) terreni		
b) fabbricati	-	22.087
c) mobili	64.842	82.360
d) impianti elettronici		
e) altre	95.357	115.802
<b>2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing</b>	<b>1.367.952</b>	
a) terreni		
b) fabbricati	1.367.952	
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
<b>Totale</b>	<b>1.528.151</b>	<b>220.249</b>

## 8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali lorde</b>		22.087	82.360		115.802	220.249
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
<b>A.2 Esistenze iniziali nette</b>		22.087	82.360		115.802	220.249
<b>B. Aumenti:</b>						
B.1 Acquisti		1.427.429	-	-	18.411	1.445.840
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						
<b>C. Diminuzioni:</b>						
C.1 Vendite						
C.2 Ammortamenti		81.564	17.518	-	38.856	137.938
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						
<b>D. Rimanenze finali nette</b>		1.367.952	64.842		95.357	1.528.151
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
<b>D. Rimanenze finali lorde</b>		1.367.952	64.842		95.357	1.528.151
<b>E. Valutazioni al costo</b>		1.367.952	64.842		95.357	1.528.151

34

Le variazioni relative agli ammortamenti sono state valorizzate, tenuto conto di quanto indicato nella parte relativa ai principi contabili, in base all'aliquota del 12% per quanto riguarda i mobili e arredi e del 20% per le macchine ufficio elettroniche.

## Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90

## 9.1 Attività immateriali: composizione per tipologia di attività

Si riporta di seguito la composizione delle attività immateriali al 31.12.2019 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2019		Totale 31.12.2018	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
<b>1. Avviamento</b>	-			-
<b>2. Altre attività immateriali</b>	55.625		15.250	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	55.625		15.250	
<b>Totale</b>	<b>55.625</b>		<b>15.250</b>	

Le attività immateriali, pari ad euro 55.625, al netto del relativo ammortamento, si riferiscono alla licenza d'uso software relativo al sistema amministrativo contabile e all'App Invimit" realizzata con l'obiettivo di garantire maggiore trasparenza nel processo di commercializzazione degli immobili in portafoglio e facilitare agli utenti l'accesso agli immobili posti in vendita.

L'ammortamento del software amministrativo è terminato nell'esercizio mentre quello dell'App Invimit è iniziato a marzo e prosegue per i prossimi tre esercizi.

#### 9.2 "Attività immateriali": variazioni annue

	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>15.250</b>	<b>45.750</b>
<b>B. Aumenti:</b>	<b>75.945</b>	<b>-</b>
B.1 Acquisti	75.945	-
B.2 Riprese di valore		
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>		
- a patrimonio netto		
- a conto economico		
B.4 Altre variazioni		
<b>C. Diminuzioni:</b>	<b>35.570</b>	<b>(30.500)</b>
C.1 Vendite		
C.2 Ammortamenti	35.570	(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		
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>55.625</b>	<b>15.250</b>

35

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

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 2019 risulta pari ad Euro 422. Tale voce accoglie esclusivamente il credito per IRAP.

Per quanto concerne la composizione delle attività fiscali anticipate, pari ad Euro 52.336, si rinvia alle tabelle 10.3 e 10.5 di seguito riportate.

Descrizione	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
<b>Attività fiscali - correnti</b>	<b>422</b>	<b>26.958</b>
Credito per IRES	-	22.381
Credito per IRAP	422	-
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	-	4.577
<b>Attività fiscali - anticipate</b>	<b>52.336</b>	<b>409.882</b>
Credito per imposte anticipate	52.336	409.882
<b>Totale</b>	<b>52.758</b>	<b>436.840</b>

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

Descrizione	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
<b>Passività fiscali - correnti</b>	<b>209.769</b>	<b>36.294</b>
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	209.769	36.294
<b>Passività fiscali - differite</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fondo imposte differite IAS TFR	-	-
<b>Totale</b>	<b>209.769</b>	<b>36.294</b>

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

	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>403.710</b>	<b>1.008.558</b>
<b>2. Aumenti</b>	<b>31.644</b>	<b>82.415</b>
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	31.644	82.415
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>397.370</b>	<b>687.263</b>
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	397.370	687.263
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
<b>4. Importo finale</b>	<b>37.984</b>	<b>403.710</b>

36

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 31.644, 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 397.370 sono relative ai compensi pagati agli amministratori nel corso dell'esercizio e all'utilizzo delle perdite pregresse a fronte del risultato fiscale positivo 2019.



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

	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>6.171</b>	<b>7.942</b>
<b>2. Aumenti</b>	<b>8.382</b>	<b>0</b>
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	8.382	0
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>201</b>	<b>1.771</b>
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	201	1.771
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
<b>4. Importo finale</b>	<b>14.352</b>	<b>6.171</b>

Gli aumenti delle imposte anticipate pari ad Euro 8.381 sono correlati agli utili e/o perdite attuariali del TFR rilevati in un'apposita riserva del patrimonio netto. Le diminuzioni delle imposte anticipate, pari ad Euro 201, e alle spese sostenute per l'aumento del capitale sociale della SGR.

## Sezione 12 - Altre attività – Voce 120

37

## 12.1 Composizione delle "Altre attività"

La voce iscritta per Euro 399.165, a fronte di Euro 186.109 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2019	31.12.2018
Altri crediti	136.961	50.181
Depositi cauzionali	115.767	53.161
Fatture da emettere	68.567	8.849
Risconti attivi	59.985	48.204
Crediti vs clienti	8.220	-
Note di credito da ricevere	6.029	4.246
Acconti a fornitori	2.817	3.724
Ratei attivi	819	6.294
Crediti per iva	-	11.450
<b>Totale</b>	<b>399.165</b>	<b>186.109</b>

Gli Altri crediti si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla SGR per Euro 78.765 ed al credito verso l'Erario per l'imposta di bollo virtuale pagata in acconto per Euro 56.945.

I Depositi cauzionali, pari ad Euro 115.767, si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal nuovo contratto di locazione degli uffici della Società.

Le Fatture da emettere, pari a Euro 68.567, sono relative agli accantonamenti effettuati per conguagli commissionali ed al recupero di costi nei confronti dei fondi gestiti.

I Risconti attivi, pari a Euro 59.985, relativi a costi contabilizzati nell'esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi.

**PASSIVO****Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10***1.1 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei debiti*

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

I debiti per leasing, pari ad Euro 1.427.427, iscritti a seguito dell'adozione del principio IFRS 16, fanno riferimento al contratto di locazione della nuova sede legale.

Dettaglio/Valori	31.12.2019	31.12.2018
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	4.394	59.368
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	1.427.427	
4.3 Altri debiti		
<b>Totale</b>	<b>1.431.821</b>	<b>59.368</b>
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	1.431.821	59.368
<b>Totale fair value</b>	<b>1.431.821</b>	<b>59.368</b>

38

*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			-		4.394	
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					1.427.427	
4.3 Altri debiti						
<b>Totale al 31.12.2019</b>			-		<b>1.431.821</b>	
<b>Totale al 31.12.2018</b>			-		<b>59.368</b>	

**Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80****8.1 Composizione della voce 80 "Altre passività"**

La voce, iscritta per Euro 1.229.589 a fronte di Euro 568.070 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	(in unità di euro)	
	31.12.2019	31.12.2018
Debiti v/fornitori	609.099	187.144
Debiti verso dipendenti	188.927	114.776
Debiti v/Erario	136.786	85.819
Debiti v/INPS	135.286	132.191
Debiti vs Sindaci	65.368	13.748
Debiti v/altri enti previdenziali	22.196	26.057
Debiti vs Amministratori	11.831	6.286
Debiti v/INAIL	165	1.010
Altri debiti	59.931	1.039
<b>Totale</b>	<b>1.229.589</b>	<b>568.070</b>

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 dipendenti riguardano i ratei di 14<sup>^</sup>, ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2019 del personale dipendente.

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

I debiti verso altri enti previdenziali si riferiscono principalmente alla contribuzione integrativa dei dirigenti. Gli altri debiti si riferiscono principalmente alle cauzioni versate da alcuni fornitori per la partecipazione a gare.

39

**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 379.149 a fronte di Euro 400.995 dello scorso esercizio.

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

	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>400.995</b>	<b>296.613</b>
<b>B. Aumenti</b>		
B1. Accantonamento dell'esercizio	139.086	141.177
B2. Altre variazioni in aumento	19.669	2.450
<b>C. Diminuzioni</b>		
C1. Liquidazioni effettuate	150.612	-
C2. Altre variazioni in diminuzione	30.989	39.245
<b>D. Esistenze finali</b>	<b>378.149</b>	<b>400.995</b>

Alla data del 31 dicembre 2019 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 2019 (Fonte: Il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 22.

## Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100

### 10.1 Fondi per rischi ed oneri: Composizione

Voci/Valori	Totale 31.12.2019	Totale 31.12.2018
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	120.018	204.876
3.3 altri		
<b>Totale</b>	<b>120.018</b>	<b>204.876</b>

### 10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

	Fondo di quiscienza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>		<b>204.876</b>	<b>204.876</b>
<b>B: Aumenti</b>			
B.1 Accantonamento dell'esercizio		120.018	120.018
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo			-
B.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
B.4 Altre variazioni			-
<b>C: Diminuzioni</b>			
C.1 Utilizzo nell'esercizio		204.876	204.876
C.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
C.3 Altre variazioni			-
<b>D. Esistenze finali</b>	-	<b>120.018</b>	<b>120.018</b>

40

L'accantonamento dell'esercizio è riferito per Euro 70.415 alla parte variabile della retribuzione del personale dipendente, comprensiva dei contributi, e per Euro 49.603 alla parte variabile dei compensi agli amministratori al 31 dicembre 2019; 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 2019 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:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>1. Capitale</b>		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
<b>Totale</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>

### 11.5 Altre informazioni

Le voci Riserve e Riserve di valutazione, complessivamente pari ad Euro 2-.19.199, sono state movimentate nel corso dell'esercizio come di seguito rappresentato:

	Riserva Legale	Utili (Perdite) a nuovo	Altre	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>83.761</b>	<b>616.659</b>	<b>(30.018)</b>	<b>670.402</b>
<b>B. Aumenti</b>	93.777	1.781.762	(26.742)	1.848.797
B.1 Attribuzioni di utili	93.777	1.781.762		1.875.539
B.2 Altre variazioni			(26.742)	(26.742)
<b>C. Diminuzioni</b>		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione		-		-
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>177.538</b>	<b>2.398.421</b>	<b>(56.760)</b>	<b>2.519.199</b>

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dalle seguenti variazioni:

- Euro 1.875.539, relativo all'utile relativo al 31 dicembre 2018;
- Euro 26.541 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 7.863.683 si riferiscono alle commissioni dovute dai Fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2019.

SERVIZI	Totale (31/12/2019)			Totale (31/12/2018)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
<b>A. GESTIONI DI PATRIMONI</b>						
<b>1. Gestioni proprie</b>						
<b>1.1 Fondi comuni</b>						
- Comm. di gestione	7.863.683		7.863.683	7.191.838		7.191.838
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da fondi comuni</b>	<b>7.863.683</b>		<b>7.863.683</b>	<b>7.191.838</b>		<b>7.191.838</b>
<b>1.2 Gestioni individuali</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da gestioni individuali</b>						
<b>1.3 Fondi pensione aperti</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da fondi pensione aperti</b>						
<b>2. Gestioni ricevute in delega</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da gestioni ricevute in delega</b>						
<b>TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)</b>	<b>7.863.683</b>		<b>7.863.683</b>	<b>7.191.838</b>		<b>7.191.838</b>
<b>B. ALTRI SERVIZI</b>						
- Consulenza						
- Altri servizi						
<b>TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)</b>						
<b>COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)</b>	<b>7.863.683</b>		<b>7.863.683</b>	<b>7.191.838</b>		<b>7.191.838</b>

**Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60****3.1 Composizione della voce 60 “Interessi attivi e proventi assimilati”**

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 12.623 a fronte di Euro 15.036 dello scorso esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario, sui time deposit e sui depositi cauzionali.

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
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			12.052		12.052	14.877
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	-
3.1. Crediti verso la clientela					-	-
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			571		571	159
6. Passività finanziarie					-	-
<b>Totale</b>			<b>12.623</b>	<b>-</b>	<b>12.623</b>	<b>15.036</b>
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

42

**3.2 Composizione della voce 60 “Interessi passivi e oneri assimilati”**

Gli “Interessi attivi e oneri assimilati”, pari ad Euro 9.894, non presente lo scorso esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle passività del leasing.

Voci/Forme tecniche	Finanziamenti	Pronti contro termine	Pronti contro termine	Titoli	Altre operazioni	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato:							
1.1. Debiti					9.894	9.894	
1.2. Titoli in circolazione						-	
2. Passività finanziarie di negoziazione						-	
4. Altre passività						-	-
5. Derivati di copertura			-			-	-
6. Attività finanziarie						-	-
<b>Totale</b>			<b>-</b>		<b>9.894</b>	<b>9.894</b>	<b>-</b>
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing							
					<b>9.894</b>	<b>9.894</b>	

**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 3.355.937, 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.

Voci/Settori	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
<b>1. Personale dipendente</b>	<b>2.853.000</b>	<b>2.894.378</b>
a) salari e stipendi	1.975.338	2.011.085
b) oneri sociali	585.875	595.905
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	123.833	150.169
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi	-	-
- a contribuzione definita	-	-
- a benefici definiti	-	-
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni:	-	-
- a contribuzione definita	40.705	40.634
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	127.249	96.585
<b>2. Altro personale in attività</b>	<b>36.104</b>	<b>16.335</b>
<b>3. Amministratori e Sindaci</b>	<b>466.833</b>	<b>524.713</b>
- compensi	444.642	506.200
- oneri sociali su compensi	45.057	18.513
- Variabili compensi anni precedente	(22.866)	-
<b>4. Personale collocato a riposo</b>	-	-
<b>5. Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende</b>	-	-
<b>6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società</b>	-	<b>19.208</b>
<b>Totale</b>	<b>3.355.937</b>	<b>3.454.634</b>

43

La sottovoce “versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 40.705, 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 127.249, si riferisce prevalentemente ai premi assicurativi, alle spese di formazione del personale ed ai buoni pasto relativi al personale della SGR.

La sottovoce “Altro personale in attività” si riferisce al costo relativo ad alcuni contratti di somministrazione lavoro a tempo determinato.

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 e comprende inoltre l’eccedenza positiva dei compensi variabili accantonati lo scorso esercizio e non corrisposti a seguito della relativa consuntivazione

### 9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2019 ripartito per categoria, è il seguente:

	31.12.2019	31.12.2018	Numero Medio
a) Dirigenti	3	3	3,00
b) Quadri	12	14	11,81
c) Impiegati	17	17	16,18
d) Stage	1		0,56
<b>Totale</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>31,55</b>

### 9.3 Composizione della voce 140.b “Altre spese amministrative”

La voce di cui all’oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 1.625.115, comprensivo dell’IVA che si ricorda essere interamente indetraibile per la Società, è dettagliata come da schema sottostante:

Voci	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
- Consulenze per costituzione nuovi fondi	267.766	-
- Affitti passivi e spese condominiali	237.142	311.981
- Costi Informatici	191.996	163.413
- Viaggi e trasferte	178.137	98.629
- Spese Professionali	140.566	-
- Consulenze organizzative	71.126	7.207
- Consulenze legali	70.686	21.570
- Spese di manutenzione e riparazione	63.440	24.264
- Spese per ricerca del personale	61.428	-
- Canoni e licenze sistema gestionale	48.521	43.654
- Quote associative e abbonamenti	45.945	19.494
- Altre spese amministrative	33.504	4.403
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	33.361	29.988
- Spese per partecipazione a convegni	33.077	16.871
- Supporto alla funzione Comunicazione	29.030	59.524
- Spese telefoniche	27.333	16.869
- Tarsu, Tari ed altre imposte	20.848	20.181
- Compensi Organismo di Vigilanza	18.205	16.494
- Spese di pulizia e piccola manutenzione	16.782	23.429
- Cancelleria e stampati	11.164	11.800
- Energia elettrica	9.859	12.880
- Revisione legale	6.941	6.588
- Spese di rappresentanza	2.875	7.031
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	2.364	3.475
- Prestazioni notarili	1.929	6.594
- Beni strumentali inf. 516,46	1.090	11.067
<b>Totale</b>	<b>1.625.115</b>	<b>937.406</b>

44

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

La sottovoce “Consulenze per costituzione nuovi fondi”, pari a Euro 267.766, non presente lo scorso anno, si riferisce ai costi per la strutturazione dell’operazione “Dante” funzionale al conseguimento degli obiettivi previsti dalla legge di bilancio in tema di riduzione del debito pubblico.

La sottovoce “Affitti e spese condominiali” si riferisce ai costi sostenuti nell’esercizio per la sede legale. La diminuzione registrata rispetto allo scorso esercizio, pari ad Euro 74.839, è da imputare, oltre alle diverse condizioni previste dal contratto relativo alla nuova sede, all’adozione - a partire dal 1 gennaio 2019 - del nuovo principio IFRS 16 relativo ai contratti di locazione, che prevede l’iscrizione tra gli ammortamenti della quota di ammortamento dell’attività del diritto d’utilizzo e tra gli oneri finanziari gli interessi passivi sulla passività del *leasing*.

La sottovoce “Viaggi e trasferte”, pari a Euro 178.137 si riferisce alle missioni e trasferte del personale dipendente e degli organi sociali.



La sottovoce “Spese professionali”, pari a Euro 140.566, non presente lo scorso anno, si riferisce ai supporti operativi attivati a favore della struttura per la predisposizione di diverse procedure di gare per far fronte alle attività straordinarie che hanno caratterizzato la SGR.

La sottovoce “Consulenze organizzative” pari ad Euro 71.126, si riferisce al supporto per la pianificazione delle attività evolutive della SGR e l’aggiornamento del modello 231 e della matrice dei rischi.

La sottovoce “Consulenze legali” pari ad Euro 70.686, si riferisce alle prestazioni legali richieste prevalentemente per l’aggiornamento delle procedure aziendali e per supportare la struttura negli adempimenti societari e regolamentari.

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

La voce, pari ad Euro 137.938, 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	78.462			78.462
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	59.476			59.476
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
<b>Totale</b>	<b>137.938</b>			<b>137.938</b>

45

L’importo di euro 59.476 si riferisce alla quota di ammortamento dell’attività consistente del diritto di utilizzo.

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

La voce, pari ad Euro 35.570, 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	35.570			35.570
1.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
<b>Totale</b>	<b>35.570</b>			<b>35.570</b>

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

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

Voci	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
Spese avvio nuovi fondi	(61.486)	(19.633)
Altri costi	(14.331)	(9.610)
Sanzioni ed interessi	(402)	-
Differenze di cambio	(238)	(7)
Altri costi gestione fondi	(56.663)	158
Proventi per rimborsi	70.909	8.849
Altri ricavi	120	158
Arrotondamenti attivi e passivi	2	158
<b>Totale</b>	<b>(62.089)</b>	<b>(20.243)</b>

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 (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
1. Imposte correnti	(447.745)	(207.739)
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	(365.726)	(604.847)
5. Variazione delle imposte differite	-	-
<b>Imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>(813.471)</b>	<b>(811.546)</b>

46

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
<b>Imposte correnti</b>				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	2.649.763			
Onere fiscale teorico		635.943		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			6.244.922	
Onere fiscale teorico				347.842
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	131.849		0	0
Differenze temporanee deducibili	(130.315)			
Differenze permanenti deducibili	(39.400)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	46.431		35.765	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(1.229.271)		0	0
Imponibile fiscale	1.429.057		6.280.687	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(861.891)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(21.493)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(1.675.277)	
Valore della produzione netta			3.722.027	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	(427.274)			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		342.974		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		(102.546)		
<b>Imposte correnti a Conto Economico</b>		<b>240.428</b>		<b>207.317</b>
<i>Aliquota effettiva</i>		9,07%		3,32%
<b>Imposte anticipate</b>				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	(166.771)	(40.025)		0
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	227.252	54.540	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	427.274	102.546		0
ACE riportabile	1.002.019	240.485	0	0
<b>Imposte anticipate complessive</b>		<b>357.545</b>		<b>0</b>
di cui imputate a Patrimonio Netto	34.084	8.180	0	0
<b>Imposte anticipate a Conto Economico</b>		<b>365.726</b>		<b>0</b>
<b>Totale imposte a Conto Economico</b>		<b>606.154</b>		<b>207.317</b>

**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 (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
<b>1. Gestioni proprie</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	628.236.676	618.982.118
Fondo i3 - INAIL	107.571.853	107.131.073
Fondo i3 - Regione Lazio	235.719.954	243.692.833
Fondo i3 - Patrimonio Italia	507.874.321	504.592.978
Fondo i3 - Università	73.303.681	75.489.349
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	83.095.007	80.607.218
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	75.659.059	63.865.314
Fondo i3 - INPS	498.175.528	325.214.625
Fondo i3 - Valore Italia	10.184.288	10.605.963
Fondo i3 - Silver	22.935.243	17.141.529
<b>Totale gestioni proprie</b>	<b>2.242.755.610</b>	<b>2.047.323.000</b>

48

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 613.146.631.

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 1.629.608.979, al 31 dicembre 2018 era pari ad Euro 1.437.769.703

*1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare*

OICR	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
<b>1. Gestioni proprie</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	335.506.430	335.506.430
Fondo i3 - INAIL	6.361.776	6.335.709
Fondo i3 - Regione Lazio	-	-
Fondo i3 - Patrimonio Italia	31.496.082	31.944.517
Fondo i3 - Università	5.307.859	5.803.098
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	2.899.737	4.499.813
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	2.510.915	2.510.915
Fondo i3 - INPS	3.141.082	3.586.926
Fondo i3 - Valore Italia	16.285.752	16.280.389
<b>Totale gestioni proprie</b>	<b>403.509.633</b>	<b>406.467.797</b>

## 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 è esposta al rischio di mancato pagamento delle commissioni di gestione da parte dei fondi gestiti; di conseguenza tale rischio deriva dalla rischiosità generale dei fondi gestiti e dalla loro capacità di generare flussi di cassa da parte. Non vi sono al momento fondi con squilibri di cassa e non in grado di soddisfare la SGR.

49

#### 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.

Con riguardo alla gestione della diffusione del Covid 19, la SGR ha prontamente attivato, sin dal 6 marzo 2020, un piano di *smart working* che ha coinvolto tutto il personale. Tutti i dipendenti sono stati dotati di pc portatile e di accesso da remoto ai server aziendali, in maniera tale da assicurare, sin dai primi giorni, la produttività su livelli ordinari. Tutto il personale è stato inoltre dotato – previa formazione – della piattaforma MS Teams, che consente l'organizzazione di incontri virtuali e la condivisione di documenti. Ad oggi la SGR sta organizzando gli uffici in maniera tale da consentire, quando sarà consigliabile farlo, il rientro in ufficio in massima sicurezza possibile.

#### 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 2019, 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

50

Voci/Valori	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	2.564.646	689.308
- di utili		
a) legale	177.538	83.761
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	2.387.108	605.547
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(45.446)	(18.906)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(45.446)	(18.906)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.836.292	1.875.539
<b>Totale</b>	<b>10.055.492</b>	<b>8.245.941</b>

##### 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 (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
<b>A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>	<b>8.163.575</b>	<b>6.355.152</b>
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)</b>	<b>8.163.575</b>	<b>6.355.152</b>
<b>D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)</b>		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
<b>H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)</b>	<b>8.163.575</b>	<b>6.355.152</b>

#### 4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

51

##### 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.

##### 4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31/12/2019)	Totale (31/12/2018)
Requisito relativo alla massa gestita	280.993	240.760
Requisito "altri rischi"	1.278.547	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	165.496	145.380
<b>Requisito patrimoniale totale</b>	<b>1.444.043</b>	<b>1.255.910</b>

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	31.12.2019	31.12.2018
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.836.292	1.875.539
70.	Piani a benefici definiti	(26.540)	4.972
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(26.540)	4.972
180.	Redditività complessiva (Voce 10+180)	1.809.752	1.880.511

**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 381.212,09 a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 49.602,74 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 50.000,00 al netto degli oneri di legge.

**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**

52

Nell'anno 2019 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 5.400 al netto degli oneri di legge, 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 2019 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 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 2019***



## **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 2019, 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 2019, 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 ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

#### **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 Iscritta 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 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 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 Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311



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 2019, 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 2019 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 2019 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, 5 giugno 2020

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio De Dominicis'.

Fabrizio De Dominicis  
(Revisore legale)

**Invimit Sgr Spa**  
**Sede sociale: Roma - Via IV Novembre, 144**  
**Capitale Sociale euro 5.700.000 (i.v.)**  
**Numero iscrizione Registro delle Imprese di Roma 12441721003**  
**Codice fiscale e partita IVA 12441721003**

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO  
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019 AI SENSI DELL'ART. 2429 C.C.**

\*\*\*\*\*

Signor Azionista,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, 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 della INVIMT SGR Spa (di seguito INVIMIT SGR o SGR o Società) e corredato dalla relazione del consiglio di amministrazione sulla gestione è stato approvato dal consiglio di amministrazione nella seduta del 22 maggio 2020. La Società si è avvalsa dal maggior termine per l'approvazione del bilancio ai sensi dell'art. 106 del decreto legge 18/2020 - Cura Italia.

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 2019 il collegio sindacale si è riunito n. 10 volte, ha partecipato a n. 1 adunanza dell'assemblea dell'azionista ed a n. 19 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;
- è stata acquisita conoscenza e si è 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. A tal riguardo il collegio raccomanda di completare quanto prima il rafforzamento organizzativo necessario alla luce del *turn over* che ha interessato la Società nel 2019 e dell'incremento delle masse amministrative.
  - 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 un parere con riferimento alla relazione del consiglio di amministrazione ai sensi del Decreto Fasce.

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 che è in carica dal 12 novembre 2019 ha assicurato il collegio sul fatto che non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione. Si ricorda che il precedente organismo di vigilanza è cessato in data 28 maggio 2019 e che da tale data fino al 12 novembre sono stati componenti dell'organismo di vigilanza i sindaci. Preme segnalare che la Società ha provveduto ad aggiornare prima della data di redazione della presente relazione il Modello Organizzativo ex DLgs 231/2001, al fine di recepire le modifiche normative nel tempo intercorse.

Con riferimento ai rapporti con parti correlate, il collegio sindacale comunica che nel corso del 2019 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").

Nell'esercizio 2019, anche grazie ai presidi già attivi da tempo per il contenimento dei costi, è stato rilevato un parametro effettivo pari al 60,3% rispetto al Parametro obiettivo pari a 60,6% con un conseguente risparmio di costi di circa euro 23 mila. Tale importo sommato a quelli relativi agli anni precedenti determina un effetto cumulato sul triennio 2017/2019 di euro 1.317 mila.

Il collegio sindacale dà atto di aver verificato il raggiungimento del suddetto Parametro obiettivo.

Inoltre, il collegio sindacale sempre in relazione al Decreto Partecipate, ha verificato che gli eventuali compensi variabili degli amministratori delegati e dei dirigenti contengano una quota degli stessi non inferiore al 30 per cento correlata al Parametro obiettivo.

Da ultimo il collegio rileva che il Consiglio di Amministrazione ha segnalato nella propria relazione che "non ci siano elementi di incertezza potenzialmente impattanti sulla capacità operativa della SGR" a seguito dell'emergenza COVID.

#### **BILANCIO DI ESERCIZIO**

Relativamente al progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, 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 1.836.292, 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 2019 della INVIMT SGR 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 ed aggiornato con le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS omologate dalla Commissione dell'Unione Europea che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi al 31 dicembre 2018;
- 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 5 giugno 2020 la relazione ai sensi dell'art. 14 e 19 bis del DLgs. n. 39/2010 senza rilievi né richiami di informativa. In particolare, la relazione attesta che il bilancio al 31 dicembre 2019 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.

Il collegio sindacale ha anche verificato gli impatti collegati all'emergenza Covid-19 sulle attività di revisione anche in ragione delle limitazioni di accesso agli uffici da parte delle strutture e del revisore esterno e della conseguente necessità di lavorare da remoto; dalla verifica, anche in considerazione delle specificità relative alla attività, alla struttura e alle dimensioni della Società, non sono emerse criticità.

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.

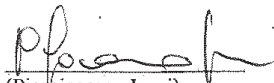
#### **OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO**


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 2019 così come redatto dagli amministratori.

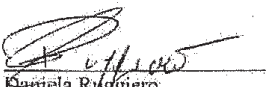
Il collegio concorda con la proposta di destinazione dell'utile di esercizio pari ad euro 1.836.292 formulata dagli amministratori.

Roma, 5 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

  
(Piergiacomo Jucci)

  
(Nicola Miglietta)

  
Daniela Ruggiero



PAGINA BIANCA



\*180150163370\*