

SENATO DELLA REPUBBLICA

XVIII LEGISLATURA

Doc. XV
n. 581

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 SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO
SOCIETÀ PER AZIONI - INVIMIT SGR S.P.A.**

(Esercizio 2020)

Comunicata alla Presidenza il 20 giugno 2022



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)

2020

Determinazione del 9 giugno 2022, n.67



CORTE DEI CONTI



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)

2020

Relatore: Pres. Massimo Lasalvia

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



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 9 giugno 2022;

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 2020 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 2020;



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 amministrativo e di controllo - 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 2020- corredato delle relazioni degli organi amministrativo e di controllo - 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	5
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	9
2.4 Le consulenze	10
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI	13
3.1 I Fondi.....	13
3.2 Fondo i3-Core.....	14
3.3 Fondi diretti	16
3.3.1 Fondo i3-Inail	17
3.3.2 Fondo i3-Inps.....	17
3.3.3 Fondo i3-regione Lazio	18
3.3.4 Fondo i3-Università	19
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	22
3.3.9 Fondo i3-Dante – Comparto Convivio	22
4. FUNZIONI DI CONTROLLO.....	24
4.1 Internal Audit.....	24

4.2 Organismo di vigilanza.....	25
4.3 Prevenzione della corruzione	26
4.4 Trasparenza	27
4.5 Risk Management	27
4.6 Compliance	28
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	30
5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2020	30
5.2 Lo stato patrimoniale	30
5.2.1 Il patrimonio netto	34
5.2.2 Il patrimonio di vigilanza	35
5.3 Il conto economico	36
5.4 Il rendiconto finanziario	39
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	42

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	9
Tabella 4 - Costo del personale	10
Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo	11
Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto.....	14
Tabella 7 - Stato patrimoniale.....	31
Tabella 8 - Altre attività.....	32
Tabella 9 - Altre passività.....	33
Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori.....	33
Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione.....	34
Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza	35
Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale.....	36
Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico	37
Tabella 15 - Altre spese amministrative	38
Tabella 16 - Rendiconto finanziario.....	40

INDICE DEI GRAFICI

GRAFICO 1 - Organigramma dal 1° gennaio 2021	8
--	---

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'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa, per l'esercizio 2020 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 1° luglio 2021, n. 68, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XVIII, Doc. XV, n. 476.

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.

La Società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato, nel corso del 2015, il "Sistema delle procedure interne", in attuazione del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012 che ha integrato la direttiva 2011/61/UE, del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (adottato con delibera della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivamente a più riprese modificato), della delibera n. 20307, adottata dalla Consob in data 15 febbraio 2018 di adozione del Regolamento recante norme di attuazione del d.lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari e del Regolamento Mifid2 del 5 dicembre 2019 (che abroga definitivamente il previgente c.d. Regolamento congiunto). 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. Nel 2020 la Società ha adottato una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati declinati i principi e i criteri ESG (*Environmental Social e Governance*). Ad oggi il *corpus* procedurale consta di 36 procedure e 2 *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

La Società è soggetta alla disciplina introdotta dal d.lgs. 19 agosto 2016, n. 175 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (TUSP); in relazione a ciò, nel mese di dicembre 2016, 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 le società controllate:

- per il triennio 2017-2019, 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 2019, rispetto ad un Parametro obiettivo pari al 63 per cento, un risultato effettivo del 60,6 per cento, con un conseguente risparmio di costi di circa euro 23 mila nell'esercizio;
- per il triennio 2020-2022, stabilendo che nel caso di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1 per cento e con un minimo dello 0,5 per cento; in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

Con riferimento a detto obiettivo, la Sgr ha conseguito nell'esercizio un risparmio di costi per un parametro consuntivato del 48,1 per cento rispetto all'obiettivo *target* del 57,3 per cento.

Nel caso in cui l'obiettivo di efficientamento non fosse raggiunto nel corso degli anni successivi, lo stesso potrà essere recuperato in sede di consuntivazione, considerando i valori aggregati su base triennale.

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.

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 e conferendo specifico incarico ad un primario studio legale, con specifica esperienza nella relativa materia”.

A seguito del ricorso presentato dalla Società, risulta che le Sezioni Riunite della Corte dei conti in speciale composizione abbiano accolto l’istanza cautelare di InvImIt Sgr con ordinanza n.10/2021/RIS del 3 agosto 2021.

Il contenzioso è tutt’ora pendente.

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 da ultimo mutata, seppure con un certo ritardo rispetto alla scadenza naturale dell'Organo Amministrativo (approvazione del bilancio es. 2020 intervenuta in data 15 luglio 2021), nella seduta del 30 dicembre 2021, nella quale l'Assemblea, mantenendo la composizione collegiale (di cinque membri), ha nominato per il triennio 2021 - 2023 cinque componenti del Consiglio d'amministrazione, confermando l'Amministratore Delegato e il Presidente uscenti. Ha, altresì, nominato il Presidente del Collegio sindacale, due membri effettivi e due supplenti.

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

	2019			2020		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	92.640		92.640	96.000		96.000
Amministratore delegato	184.640	49.603	234.243	189.000	51.000	240.000
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		20.000
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		20.000
Componente Collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		15.000

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

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

	2019	2020
Presidente	95.216	111.439
Consiglio di amministrazione	308.187	333.547
Collegio sindacale	63.430	63.440
Totale	466.833	508.426

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

La tabella evidenzia un aumento della spesa totale, rispetto all’anno precedente, dell’8,9 per cento.

2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

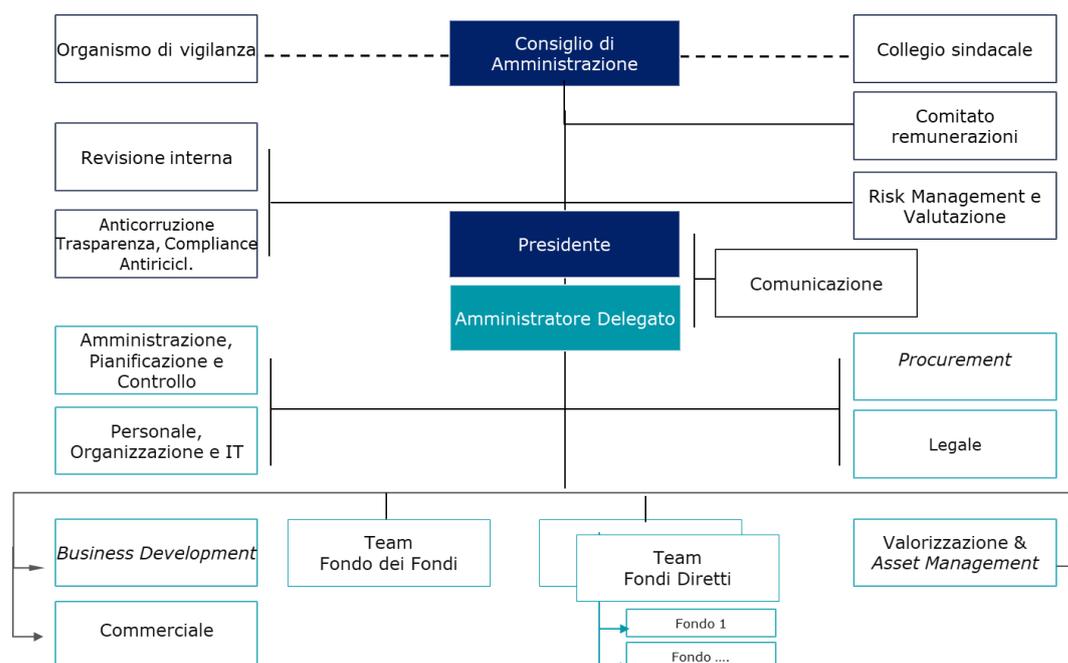
2.1 La struttura amministrativa

La struttura organizzativa è 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, in precedenza già ricompresa nella funzione *Procurement*.

È stata pertanto definita la seguente struttura:

GRAFICO 1 - 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 7 unità, arrivando così ad avere 42 risorse al 31 dicembre 2020, di cui 7 con contratto a tempo determinato, oltre a 2 risorse distaccate presso il Commissario straordinario per il Mose.

Alla data del 31 dicembre 2021 si rileva una diversa composizione per qualifica del personale in servizio, fermo restando il numero complessivo dei dipendenti, di cui 4 con contratto a tempo determinato, oltre a una risorsa distaccata presso il suddetto ente pubblico.

In relazione a quanto precede, si invita la Sgr – anche per non disattendere gli indirizzi forniti dall’Azionista in tema di contenimento della spesa – a definire una struttura organizzativa 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 2020 e del 2021 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Al 31 dicembre 2020 il personale in servizio risultava composto da 42 unità (+7).

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

Tabella 3 - Personale in servizio

Qualifica	2019	2020
Dirigenti	3	3
Quadri	12	14
Impiegati	17	24
Distaccati presso la Società	0	0
Somministrazione	2	0
Stage	1	1
Totale	35	42

Fonte: Dati Ente

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 il biennio precedente.

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	693.869
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	(165.327)
Costo globale del personale	2.929.921	2.889.104	3.279.511
Unità di personale	34	35	42
Costo medio unitario	86.174	82.546	78.084

Fonte: Dati Ente

(*) Premi assicurativi e buoni pasto relativi al personale

Il costo globale del personale dal 2019 al 2020 è passato da euro 2.889.104 a euro 3.279.511 (+13,5 per cento), 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 sulle società private 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	
Totale	314.853	895.398	1.214.548

Fonte: dati Ente.

La sottovoce “Costi informatici”, pari ad euro 335.677, presenta un incremento rispetto allo scorso esercizio di euro 143.681, correlato prevalentemente al rafforzamento del servizio di assistenza tecnica sui sistemi informativi, oltre agli interventi manutentivi ed evolutivi sull’APP aziendale e sul sistema di posta elettronica.

La sottovoce “Supporto strutturazione nuovi fondi”, pari a euro 230.568, 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 “Consulenze organizzative”, pari ad euro 224.972, presenta un incremento e si riferisce principalmente 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.

La sottovoce “Spese per ricerca del personale”, pari ad euro 118.852, con un incremento di euro 57.424, si riferisce alle selezioni effettuate nel corso dell’esercizio.

La sottovoce “Consulenze legali”, pari ad euro 90.081, si riferisce alle prestazioni legali richieste prevalentemente per l’aggiornamento delle procedure aziendali e per supportare la struttura negli adempimenti societari e regolamentari.

La sottovoce “Supporto alla comunicazione”, pari a euro 66.570, con uno scostamento di circa euro 37.540, è correlata prevalentemente alla gestione della comunicazione istituzionale, affidata ad una primaria società del settore.

Pur comprendendo l'esigenza di avvalersi di professionalità esterne per operazioni finanziarie di particolare complessità, la Corte, come già espresso nei precedenti referti, tenendo peraltro conto dell'incremento delle risorse interne registrato nel 2020, per effetto dell'assunzione di 7 unità, e del costo medio elevato del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, anche in ragione del recente inserimento (sebbene ancora *sub iudice*) nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche", redatto dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

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;
- i3-Inps;
- i3-Regione Lazio costituito da due comparti, comparto Regione e comparto Ater;
- i3-Università;
- i3- Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa), costituito da due comparti: comparto 8-ter e comparto 8-quater;
- i3-Silver;
- i3-Patrimonio Italia;
- i3-Valore Italia;
- i3-Fondo Dante, comparto Convivio.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto, nel 2020, di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto

	2019	2020
Gestioni proprie		
Fondi comuni		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core (*)	628.236.676	633.507.763
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	-	-
Fondo i3 - Inail	107.571.853	121.336.302
Fondo i3 - regione Lazio - Comparto Regione	235.719.954	234.506.240
Fondo i3 - regione Lazio - Comparto Ater	-	31.021.615
Fondo i3 - Patrimonio Italia	507.874.321	509.375.780
Fondo i3 - Università	73.303.681	67.461.466
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	83.095.007	78.123.322
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	75.659.059	69.957.845
Fondo i3 - INPS	498.175.528	516.393.554
Fondo i3 - Valore Italia	10.184.288	9.084.017
Fondo i3 - Silver	22.935.243	22.992.087
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	-	258.520.584
Totale (**)	2.242.755.610	2.552.280.575

FONTI: dati Ente

(*) 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 1.927.430.499 al 31 dicembre 2020 ed euro 1.629.608.979 al 31 dicembre 2019.

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 predetta. 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);
- 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:
 - i. "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;
 - ii. "Fondi 8-bis": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali e altri immobili appartenenti al demanio dello Stato, 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 2020 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, con un *asset under management* di circa euro 633,6 milioni.

In conformità a quanto previsto dalla regolamentazione di settore, il Fondo ha conferito l'incarico ad una banca depositaria, mentre, trattandosi di un fondo di fondi, non è stato nominato alcun esperto indipendente, non avendo il fondo immobili in portafoglio.

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 (trasformato nel corso del 2019 in un fondo multicomparto), 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.

Avvalendosi della facoltà di cui al comma 8 *bis* dell'art. 33 della Legge istitutiva, la Sgr ha istituito nel corso del 2015 il fondo i3-Patrimonio Italia e, alla fine dell'esercizio 2017, il fondo i3-Valore Italia.

In data 18 aprile 2018, è altresì stato istituito il fondo i-3 Silver che ha avviato la sua operatività in data 10 luglio 2018.

A seguito della conclusione di una procedura innovativa promossa dalla Sgr per la dismissione di patrimoni pubblici, è stato avviato in data 29 dicembre 2020 il Comparto Convivio del fondo i3-Dante. Con l'operazione in argomento, sono stati apportati 22 immobili da parte di alcuni fondi gestiti dalla Sgr – ed in particolare dai fondi i3-Inail, i3-Inps e dal Comparto Regione del fondo i3-regione Lazio – in un comparto di nuova istituzione, con la contestuale cessione delle quote ad un investitore istituzionale privato. L'operazione ha permesso di realizzare un disinvestimento di circa 248,5 milioni di euro, che è stato riconosciuto ai partecipanti pubblici dei fondi apportanti nel corso del 2021, e ha consentito ai partecipanti di attribuire le somme ricevute alla riduzione del debito pubblico.

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, che ha avviato la propria operatività in data 9 aprile 2015, prevede un ammontare minimo pari a euro 30 milioni, con un *target* di 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 il Mef.

La politica di investimento del Fondo prevede la gestione a reddito, la valorizzazione e la parziale dismissione del patrimonio, mediante l'applicazione di strategie diversificate:

- i) gestione della locazione (per immobili interamente locati);
- ii) valorizzazione locativa (per beni da mettere a reddito);
- iii) valorizzazione edilizia (che prevede interventi di ristrutturazione);
- iv) sviluppo (con estese opere di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso);
- v) vendita (per gli immobili di appetibilità commerciale da dismettere nel breve - medio periodo).

Nel corso dell'esercizio sono stati apportati dall'Inail 11 immobili, per un valore complessivo di 17,4 milioni di euro e sono state effettuate dismissioni per circa 8 milioni di euro. Il valore complessivo del Fondo è di 122,7 milioni al 31 dicembre 2020.

A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 41 immobili, a prevalente destinazione uffici e residenziale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 654.544.

3.3.2 Fondo i3-Inps

Il Fondo, istituito con la 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, è lo stesso Istituto previdenziale.

Il Fondo, che ha avviato la propria operatività in data 3 agosto 2017, prevede un ammontare minimo pari a 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 5 immobili, per un controvalore di circa 24,5 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 199,1 milioni.

Al 31 dicembre 2020, il Fondo comprende 82 immobili di tipo direzionale e residenziale.

Il valore complessivo netto del fondo è di 523 milioni di euro.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 3.583.964.

3.3.3 Fondo i3-regione Lazio

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. L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende, oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili non strumentali di proprietà della regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale.

Il Fondo, ad oggi, prevede due comparti, il Comparto Regione e il Comparto Ater.

Il Comparto Regione prevede un ammontare minimo pari a 40 milioni, con un *target* di 400 mln ed ha come sottoscrittori la regione Lazio, il Mef e il fondo i3-Core.

La strategia di gestione del Comparto 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.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 46,6 milioni di euro.

Alla data del 31 dicembre 2020, il Fondo ha 43 immobili in portafoglio; il valore complessivo è di 248,7 milioni di euro.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.553.283.

Il Comparto ATER, che ha avviato la propria operatività in data 27 febbraio 2020, prevede un ammontare minimo pari a 20 milioni, con un ammontare *target* di 200 milioni ed ha, ad oggi, come sottoscrittori ATER Roma ed il fondo i3-Core.

Nel corso dell'esercizio è stata effettuata un'operazione di apporto di 25 immobili per un valore di euro 30,5 milioni da parte di ATER Roma.

Alla data del 31 dicembre 2020, il Comparto ha 25 immobili in portafoglio e un valore complessivo è di 31,7 milioni di euro.

Il Comparto è di recente costituzione e la strategia prevede la messa a reddito delle porzioni sfitte, oltre alla gestione delle porzioni locate. Non sono al momento previste dismissioni.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 239.315.

3.3.4 Fondo i3-Università

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

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

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

Il valore complessivo del fondo è di 67,7 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 423.215.

3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia

Il fondo i3-Patrimonio Italia, che ha avviato la sua operatività in data 27 ottobre 2015, prevede un ammontare minimo pari ad euro 30 milioni, con un *target* di euro 1,2 miliardi ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core. 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 è stato effettuato un investimento di circa 5,2 milioni di euro per un immobile sito a Milano.

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 patrimonio del Fondo è costituito da n. 86 immobili cielo-terra.

Il valore complessivo del Fondo stesso, alla data del 31 dicembre 2020, è di 512,1 milioni.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 2.241.495.

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 il Mef, 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 delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine. Le vendite realizzate nell'esercizio ammontano a circa euro 3,1 milioni.

Il valore complessivo del comparto è di 70,1 milioni alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 309.459.

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

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

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

Nel corso dell'esercizio, l'attività di gestione è consistita essenzialmente nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, così da avviarne la commercializzazione nel breve periodo.

Il valore complessivo del comparto è di 78,2 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 394.772.

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 a 20 milioni, con un *target* di 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 è stata focalizzata sullo *scouting* di opportunità di investimento immobiliare tramite incontri con enti pubblici, finalizzati all'acquisizione strutturata di informazioni relative ai loro patrimoni. A tal riguardo, la Società nel corso dell'esercizio ha presentato una manifestazione di interesse non vincolante per un immobile pubblico sito a Trieste, oltre a porre in essere le attività propedeutiche al trasferimento di un immobile sito a Venezia.

Il valore complessivo del Comparto è di 9,1 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2020.

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.

L'attività di gestione, nel corso dell'esercizio, è stata focalizzata nella definizione di un progetto unitario di realizzazione di un modello di *senior living* coerente con la tipologia di immobili, alla luce anche dei più innovativi *trend* di mercato.

Sono state portate a termine, altresì, le attività necessarie al trasferimento di un immobile facente parte del Demanio disponibile dello Stato.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 6 immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di 23,1 milioni alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni 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.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 22 immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di 258,9 milioni alla data del 31 dicembre 2020.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 187.180.

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 regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-bis) del TUF adottato dalla Banca d'Italia in data 5 dicembre 2019 (il c.d. "Regolamento Banca d'Italia 5 dicembre 2019") 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. 8 giugno 2001, n. 231 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, 2019 e 2020 sono state esaminate dal Consiglio rispettivamente nei mesi di marzo 2018, febbraio 2019, aprile 2020 e maggio 2021; 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.

Infine, nel mese di maggio 2021 il Consiglio ha esaminato la prima relazione annuale sul corretto funzionamento dei sistemi interni di segnalazione, predisposta dal responsabile della funzione *Internal Audit* in qualità di responsabile dei sistemi interni di segnalazione (vedi infra-paragrafo “Prevenzione della corruzione”).

Da tale relazione emerge che nel 2020 non sono state ricevute segnalazioni e, dal *test* effettuato, non emergono criticità in merito al funzionamento della piattaforma informatica adottata per la gestione delle segnalazioni.

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 Modello 231, aggiornato da ultimo con delibera consiliare del 14 maggio 2020, prevede la costituzione di un Organismo di vigilanza e l’adozione di un regolamento di disciplina dello stesso a cura del Cda.

L’Organismo di vigilanza è stato istituito il 27 marzo 2014, data in cui è stato altresì approvato il relativo regolamento.

La revisione del Modello organizzativo ed il suo aggiornamento – approvato dal Consiglio di amministrazione nella riunione da ultimo in data 14 maggio 2020 (e prima alla fine del 2019 e nel 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. All’esito dell’aggiornamento - fermo restando la struttura del documento che comprende una parte generale e parti speciali, alle quali è stata aggiunta una parte speciale dedicata ai reati tributari

- il Codice di comportamento è confluito nel Codice etico. In merito ai contenuti, rispetto alla previgente versione, è stato identificato, per ciascuna area a rischio, il soggetto/funzione aziendale di riferimento, come funzione/area riconosciuta dal sistema organizzativo aziendale e sono stati aggiornati i presidi di controllo (suddivisi in comportamentali, procedurali, contrattuali ed altri presidi specifici inseriti direttamente nel Modello 231).

Il 12 novembre 2019 il Consiglio, attesa la necessaria presenza del responsabile della funzione di revisione interna, 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.

L'Organismo, nella sua attuale composizione, giungerà a scadenza nel novembre 2022.

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 coerenza con quanto previsto dall'art. 1, comma 8, della legge n. 190 del 2012, il Consiglio di amministrazione, con delibera del 28 dicembre 2020 e del 10 marzo 2021 ha adottato il Piano triennale di prevenzione della corruzione per il 2021-2023 contenente l'analisi e la valutazione dei rischi specifici di corruzione, nonché le misure organizzative volte a prevenirli.

Si aggiunge che, a seguito della pubblicazione nella GU del 20 dicembre 2019 del citato "Regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-bis) del TUF", - che definisce, tra gli altri, aspetti di natura procedurale e organizzativa per la predisposizione dei sistemi interni che il personale può impiegare per segnalare possibili violazioni delle norme sull'attività svolta dalla Sgr - la Società ha aggiornato le "Linee guida in materia di tutela del dipendente che segnala illeciti", pubblicate nella sezione "Società trasparente" del sito istituzionale, ed ha nominato il responsabile della funzione di Revisione Interna quale responsabile dei sistemi interni di segnalazione; questi, in conformità alla normativa, assicura il corretto svolgimento del procedimento di gestione della segnalazione e redige una relazione annuale sul funzionamento dei sistemi interni di segnalazione.

4.4 Trasparenza

Nel contesto del Piano triennale di prevenzione della corruzione per il 2021-2023 sono previste le misure relative alla trasparenza, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 del.

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. n. 33 del 2013 e dalle connesse determinazioni Anac.

La Società ha provveduto a pubblicare le relazioni della Corte dei conti nella medesima sezione e, da ultimo, la deliberazione n. 68/2021 in data 4 novembre 2021.

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*, è 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, con delibera del Cda del 17 gennaio 2014, aveva adottato una procedura 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 2020 è stata esaminata in data 26 maggio 2021 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 medesima seduta, il Cda ha esaminato anche la relazione semestrale sui rischi finanziari dei Fondi, con la quale sono state illustrate - con riferimento al secondo semestre 2020 - 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

Le attività di competenza della funzione di *compliance*, nel corso del 2020, sono state svolte da una risorsa, dotata di esperienze e requisiti professionali idonei per l'espletamento dell'incarico e valutati dal Consiglio di amministrazione, che ha anche la responsabilità delle funzioni anticiclaggio, nonché la prevenzione della corruzione e la trasparenza. Detta risorsa ha rassegnato le proprie dimissioni in data 11 dicembre 2020 e nella riunione consiliare del 22 dicembre 2020 il Consiglio di amministrazione ne è stato informato; conseguentemente, sono state avviate le attività di selezione per la individuazione di una risorsa con professionalità ed esperienza idonee ai fini dello svolgimento delle attività demandate alla funzione. Con delibera del Consiglio di amministrazione del 10 novembre 2021, la responsabile Anticorruzione, Trasparenza, Compliance e Anticiclaggio è stata nominata ed è in organico dal 1° gennaio 2022.

Nel corso del 2020, la relazione annuale sulle attività poste in essere nel 2020 - esaminata in data 26 maggio 2021 dal Consiglio di amministrazione - illustra, per il periodo compreso tra gennaio e dicembre 2020, l'attività svolta ai fini dell'aggiornamento del *corpus* procedurale e al supporto consultivo agli organi di vertice aziendale e alle funzioni operative, nonché le verifiche *ex post* effettuate ed i risultati emersi; nello specifico, con particolare riferimento alle verifiche *ex-post* le stesse hanno avuto ad oggetto i seguenti profili:

- disinvestimenti immobiliari;
- gestione dei conflitti di interesse;
- affidamenti incarichi in *outsourcing*;
- selezione del personale;
- vigilanza regolamentare;
- vigilanza informativa;

- commercializzazione quote;
- individuazione e gestione incentivi.

Nel contesto dell'esame della relazione annuale, il Consiglio ha, altresì, approvato il piano delle verifiche previste per il 2021 predisposto dal responsabile della funzione.

5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2020

Il bilancio al 31 dicembre 2020 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 2020 è stato approvato dal Cda della Società il 26 maggio 2021, dal Collegio sindacale il 7 giugno 2021 ed è stato deliberato dall'Assemblea il 15 luglio 2021.

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 2019.

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 2020 ammontano ad euro 15.089.213, a fronte di euro 11.388.712 del precedente esercizio. Detti crediti sono costituiti da:

a) "Crediti per gestione di Oicr (Organismi di investimento collettivo del risparmio)", pari a euro 2.956.686, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla Sgr e ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;

b) "Altri crediti", pari a euro 12.132.527, relativi alle disponibilità giacenti sui due conti correnti accessi presso primari istituti di credito.

Il patrimonio netto è pari ad euro 13.127.430 in aumento rispetto al precedente esercizio (euro 10.055.492), del 30,55 per cento.

Tabella 7 - Stato patrimoniale

Voci dell'attivo	31.12.2019	31.12.2020	Var %
Cassa e disponibilità liquide	427	787	84,31
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	11.388.712	15.089.213	32,49
Attività materiali	1.528.151	1.296.529	-15,16
Attività immateriali	55.625	30.310	-45,51
Attività fiscali:	52.758	48.435	-8,19
<i>a) correnti</i>	422	-	-100,00
<i>b) anticipate</i>	52.336	48.435	-7,45
Altre attività	399.165	544.446	36,40
TOTALE ATTIVO	13.424.838	17.009.720	
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.431.821	1.164.486	-18,67
Passività fiscali:	209.769	871.942	315,67
<i>a) correnti</i>	209.769	871.942	315,67
<i>b) differite</i>	-	-	
Altre passività	1.229.589	1.328.816	8,07
Trattamento di fine rapporto del personale	378.149	517.046	36,73
Fondi per rischi e oneri:	120.018	-	-100,00
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	-	-	
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>	-	-	
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	120.018	-	-100,00
Patrimonio Netto	10.055.492	13.127.430	30,55
<i>Capitale</i>	5.700.000	5.700.000	0,00
<i>Riserve</i>	2.564.646	4.400.938	71,60
<i>Riserve di valutazione</i>	(45.446)	85.988	89,21
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>	1.836.292	3.112.480	69,50
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	13.424.838	17.009.720	

Fonte: Bilancio Ente

Le "Attività materiali", pari ad euro 1.296.529 al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2020 un decremento netto pari ad euro 231.622, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile prevalentemente agli ammortamenti per euro 301.175 e agli investimenti effettuati nell'esercizio, per euro 78.073.

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 predetta, pari nel 2020 ad euro 544.446 a fronte di euro 399.165 dell'esercizio 2019; 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, maturato sui *time deposit*.

Le “Fatture da emettere”, pari a euro 80.822, sono relative al recupero dei costi di pubblicazione delle gare nei confronti degli aggiudicatari e al recupero dei costi del personale distaccato.

I “Crediti per Iva”, pari a euro 12.346 e non presenti lo scorso esercizio, si riferiscono all’eccedenza dell’acconto Iva versato in base al metodo storico rispetto alla liquidazione di fine esercizio.

Tabella 8 - Altre attività

Altre attività	31.12.2019	31.12.2020
Depositi cauzionali	115.767	115.798
Risconti attivi	59.985	92.598
Crediti vs altri	8.220	17.581
Ratei attivi	819	641
Acconti a fornitori	2.817	58.195
Note di credito da ricevere	6.029	9.455
Altri crediti	136.961	157.010
Fatture da emettere	68.567	80.822
Credito per Iva	-	12.346
Totale	399.165	544.446

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 1.135.906, iscritti a seguito dell’adozione del principio IFRS 16 e che si riferiscono al contratto di locazione della nuova sede legale e i debiti per attività di gestione proprie che, 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

Altre Passività	31.12.2019	31.12.2020
Debiti v/fornitori	609.099	537.024
Debiti per personale distaccato	-	-
Debiti verso dipendenti	188.927	320.617
Debiti v/Inps	135.286	191.679
Debiti vs amministratori	11.831	61.464
Debiti v/Erario	136.786	104.812
Debiti v/altri enti previdenziali	22.196	30.165
Debiti vs sindaci	65.368	64.204
Debiti v/Inail	165	1.053
Altri debiti	59.931	17.798
Totale	1.229.589	1.328.816

Fonte: Bilancio Ente

Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori

Debiti verso fornitori	2019	2020	Var %
Debiti diversi	332	461	38,86
Fatture da ricevere	501.062	456.460	-8,90
Fornitori	107.704	80.103	-25,63
Totale	609.099	537.024	

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 una diminuzione di 72.074 euro, principalmente dovuta al decremento delle fatture da ricevere.

In tale voce sono presenti le fatture da ricevere per la strutturazione dell'operazione del fondo "Dante", per euro 130.540.

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di 14[^], ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2020 dal 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 31.12.2020 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 11 - Patrimonio netto: composizione

	31.12.2019	31.12.2020
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	2.564.646*	4.400.938
- di utili		
a) legale	177.538	269.353
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	2.387.108	4.131.585
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(45.446)	(85.988)
- 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	(45.446)	(85.988)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.836.292	3.112.480
PATRIMONIO NETTO	10.055.492	13.127.430

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 che ammonta ad euro 3.112.480 è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 155.624, a riserva legale;
- per euro 2.956.856 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 per altre società di gestione del risparmio, con masse medie inferiori a circa 3 miliardi di euro.

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 seguenti). 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. Nella specie il patrimonio di vigilanza è ben oltre il valore del requisito minimo.

Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza

	31.12.2019	31.12.2020
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	8.163.575	9.984.640
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	8.163.575	9.984.640
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	8.163.575	9.984.640

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, (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 13 - Requisito Patrimonio totale

Categorie/Valori	31.12.2019	31.12.2020
Requisito relativo alla massa gestita (A)	280.993	340.817
Requisito “altri rischi” (B)	1.278.547	1.372.636
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale (C)		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA (D)	165.496	195.409
Requisito patrimoniale totale¹ (B+D)	1.444.043	1.568.045

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 2020, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 3.112.480, 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 10.136.367 (+28,90 per cento rispetto al 2019) e costi di struttura di euro 5.308.020 (+6,56 per cento rispetto al 2019). Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 4.098 a fronte di euro 12.623 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 5.308.020, sono quelle per il personale (euro 3.788.027), comprensive dei compensi per amministratori e sindaci, con un’incidenza di circa il 71,4 per cento sui costi complessivi, e delle spese generali pari ad euro 1.519.993,

¹ 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 per cento dell’ammontare che eccede i 250 milioni di euro, così calcolata:
 $ATTIVO\ GESTITO = 1.954.086.310 - 250.000.000 = 1.704.086.310 \times 0,02 \text{ per cento} = 340.817$;
- **B) 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, così calcolato:
 $Spese\ amministrative = 5.308.020 + Altri\ oneri = 182.522 \rightarrow \text{totale } 5.490.542 \times 25 \text{ per cento} = 1.372.636$.
 Pertanto, il valore da considerare per la **copertura patrimoniale** è il maggiore B) pari a euro 1.372.636.
 A questo va aggiunto l’ulteriore requisito per la **responsabilità professionale** dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull’ATTIVO GESTITO a $1.954.086.310 \times 0,01 \text{ per cento} = 195.409$.
 La somma dei due parametri rappresenta il PdV “minimo” della Sgr, pari a euro 1.568.045.

comprehensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 28,6 per cento.

La voce "Rettifiche di valore nette su attività materiali", pari ad euro 301.175, 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 25.315, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Sgr.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 4.446.273.

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

Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico

Voci	31.12.2019	31.12.2020
Commissioni attive	7.863.683	10.136.367
Commissioni passive	0	0
COMMISSIONI NETTE	7.863.683	10.136.367
Interessi attivi e proventi assimilati	12.623	4.098
Interessi passivi e oneri assimilati	(9.894)	(29.134)
MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	7.866.412	10.111.331
Spese amministrative:	(4.981.052)	(5.308.020)
a) spese per il personale	(3.355.937)	(3.788.027)
b) altre spese amministrative	(1.625.115)	(1.519.993)
Rettifiche di valore nette su attività materiali	(137.938)	(301.175)
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(35.570)	(25.315)
Altri proventi e oneri di gestione	(62.089)	(30.548)
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	2.649.763	4.446.273
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.649.763	4.446.273
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(813.471)	(1.333.793)
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	1.836.292	3.112.480
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.836.292	3.112.480

Fonte: Bilancio Ente

La voce "Altre spese amministrative", pari a euro 1.519.993, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

In seguito alla riclassificazione di alcune voci nel 2019, le "Altre spese amministrative" risultano in linea rispetto al precedente esercizio.

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 non residenti in Roma - ha ravvisato l'opportunità di acquisire in merito un parere a professionisti esterni. L'esito del parere predetto è stato nel senso della rimborsabilità delle

spese sostenute dagli amministratori residenti fuori sede, ritenendo tali spese non comprese né nel concetto di omnicomprensività del compenso, né nel tetto retributivo. In proposito, la Corte raccomanda al Ministero azionista di pronunciarsi sulla problematica dando chiare indicazioni in merito, all'atto della nomina degli Organi sociali.

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 di avvio nuovi fondi per euro 118.852, le spese per investimenti immobiliari non andati a buon fine, oltre agli oneri anticipati per conto dei fondi stessi. Le "Spese per la ricerca del personale", in aumento rispetto al precedente esercizio, si riferiscono ai costi sostenuti per le selezioni effettuate nel corso dell'esercizio.

Tabella 15 - Altre spese amministrative

Voci	2019	2020
Supporto strutturazione nuovi fondi	267.766	230.568
Affitti passivi e spese condominiali	237.142	90.577
Costi Informatici (*)	246.908	335.677
Viaggi e trasferte	178.137	89.556
Supporto alla funzione Comunicazione	29.030	66.570
Consulenze organizzative	211.692	224.972
Canoni e licenze sistema gestionale	9.591	9.342
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	33.361	25.590
Spese di pulizia e piccola manutenzione	16.782	-
Tarsu, Tari ed altre imposte	20.848	19.374
Compensi Organismo di Vigilanza	18.205	16.494
Cancelleria e stampati	11.164	6.027
Spese telefoniche	11.351	15.143
Spese per partecipazione a convegni	33.077	2.416
Beni strumentali inf. 516,46	1.090	9.858
Quote associative e abbonamenti	45.945	50.980
Energia elettrica	9.859	-
Spese di rappresentanza	2.875	2.490
Revisione legale	6.941	7.018
Spese per ricerca del personale	61.428	118.852
Altre spese amministrative	33.504	7.959
Consulenze legali	70.686	90.081
Supporto alle funzioni di controllo	0-	84.980
Spese di manutenzione e riparazione	63.440	1.723
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	2.364	11.217
Prestazioni notarili	1.929	2.529
Supporto predisposizione gare/affidamenti (**)	0	0
Totale	1.625.115	1.519.993

Fonte: Bilancio Ente

(*) Al fine consentire omogeneità di confronto con l'ammontare indicato per il 2020, l'importo della voce "Costi Informatici relativo al 2019 è stato incrementato di euro 54.912 a seguito di riclassifiche di altre voci riferite ai canoni di manutenzione IT distintamente esposte nel bilancio 2019.

(**) L'importo 2019, pari ad euro 140.566, è stato riclassificato nella voce "Consulenze organizzative".

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 2019 (euro 10.515.131), a euro 12.133.314.

L'importo differenziale positivo (euro 1.618.183) è conseguenza dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame e della mancanza di distribuzione degli utili.

Tabella 16 - Rendiconto finanziario

Metodo indiretto	31.12.2020	31.12.2019
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	2.304.398	2.759.145
- risultato d'esercizio (+/-)	3.112.480	1.836.292
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> 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 (+/-)	333.904	173.508
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(1.808.482)	191.788
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	666.496	557.557
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	831.424	1.324.464
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	874.009	1.470.686
- altre attività	(42.585)	(146.222)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.400.130)	(633.789)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(267.336)	(54.975)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.132.794)	(578.814)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	1.735.692	3.449.820
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(76.967)	(94.357)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(76.967)	(18.412)
- acquisti di attività immateriali	0	(75.945)
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(76.967)	(94.357)
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	0	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(40.542)	(26.742)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(40.542)	(26.742)

LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	1.618.183	3.328.721
RICONCILIAZIONE		
	31.12.2020	31.12.2019
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	10.515.131	7.186.410
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	1.618.183	3.328.721
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	12.133.314	10.515.131

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”.

A seguito del ricorso presentato dalla Società, risulta che le Sezioni Riunite della Corte dei conti in speciale composizione abbiano accolto l'istanza cautelare di InvImIt Sgr con ordinanza n. 274 del 28 giugno 2021.

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 2020 la Società ha adottato una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati declinati i principi e i criteri ESG. Ad oggi il corpus procedurale consta di 36 procedure e 2 *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

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); 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.

Nel 2020 la spesa totale per gli organi (Presidente, Cda e Collegio sindacale), pari ad euro 508.426, risulta aumentata (+8,9 per cento) rispetto al precedente esercizio.

Per quanto riguarda le risorse umane, nel 2020 sono aumentate di 7 unità. Il costo complessivo è ammontato a 3,3 mln, contro 2,9 mln del 2019; il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato su società che svolgono analoghe attività e che costituiscono il *benchmark di riferimento* - risulta in lieve diminuzione rispetto al precedente esercizio, ma rimane complessivamente 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 di contenimento delle spese 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 (+36,64 per cento), principalmente per il sostenimento dei costi informatici 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, come già espresso nei precedenti referti, tenendo peraltro conto dell'incremento delle risorse interne registrato nel 2020, per effetto dell'assunzione di 7 unità, e del costo medio elevato del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, anche in ragione del recente inserimento (sebbene ancora *sub iudice*) nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche" redatto dall'Istituto nazionale di statistica, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

I risultati del bilancio 2020, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 26 maggio 2021, approvato dall'assemblea il 15 luglio 2021, evidenziano un utile di esercizio che passa da euro 1.836.292 a euro 3.112.480 anche grazie a un incremento delle commissioni di gestione, pari a euro 10.136.367 (+28,90 per cento rispetto al 2019), a fronte di un incremento dei costi di struttura pari ad euro 5.308.020 (+6,56 per cento rispetto al 2019), correlato ai supporti attivati per la strutturazione di nuovi fondi e per predisposizione di nuove gare/affidamenti.

L'utile d'esercizio 2020, pari a euro 3.112.480, è stato destinato per il 5 per cento, pari ad euro 155.624, a riserva legale e per euro 2.956.856 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 3 miliardi.

A fine 2020, il patrimonio netto della Società risulta pari a euro 13.127.430, in aumento del 30,55 per cento rispetto al precedente esercizio.

Il rendiconto finanziario evidenzia un incremento delle disponibilità liquide a fine esercizio da 10,5 mln a 12,1 mln.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI



BILANCIO AL
31 DICEMBRE 2020
Assemblea degli Azionisti
15 luglio 2021



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020.....	17
1. STATO PATRIMONIALE.....	17
2. CONTO ECONOMICO	18
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA.....	18
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	19
5. RENDICONTO FINANZIARIO	20
NOTA INTEGRATIVA.....	21
PARTE A – POLITICHE CONTABILI	21
<u>A.1 - PARTE GENERALE</u>	21
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	21
Sezione 2 – Principi generali di redazione	21
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio	26
Sezione 4 – Altri aspetti	27
<u>A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO</u>	29
<u>A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	33
<u>A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE</u>	33
<u>A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"</u>	34
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE.....	35
ATTIVO	35
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10.....	35
Sezione 4 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40.....	35
Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80.....	36
Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90	37
Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell'attivo e 60 del passivo	38
Sezione 12 - Altre attività – Voce 120.....	40
PASSIVO	41
Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10.....	41
Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80	42
Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90	42
Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100	43
Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160.....	43
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO.....	44
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20	44
Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60	45
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140	45
Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160	48
Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170	48
Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180.....	49
Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250	49
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI	51
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte.....	51
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate	52
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura.....	52
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio	53
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva.....	55
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate.....	55
Sezione 7 – Altri dettagli informativi	56

MA

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 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.



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



Norma di riferimento	Art. 33, comma 1, D.L. 98/11
Data avvio operatività	1 agosto 2014
Durata residua	24 anni
Destinazione prevalente	Quote di fondi immobiliari
Numero fondi partecipati	9
AUM	Euro 633,6 milioni
Numero quote	1.045
Valore quota	Euro 606.227,525
Classificazione	Core

3

Il patrimonio del Fondo, al 31 dicembre 2020, risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 624,9 milioni, con un attivo residuo di Euro 8,7 milioni.

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-INAIL", "i3-Università", "i3-INPS", "i3-Silver e tre fondi multi-comparto denominati "i3-Sviluppo Italia", i3-Regione Lazio" e "i3-Dante".

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".

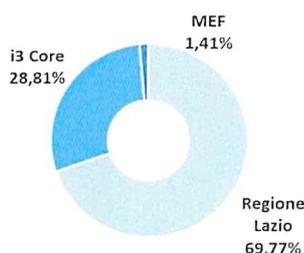
Di seguito si forniscono i dati di sintesi dei fondi a **cd. gestione diretta**:

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. 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.



Il Comparto Regione 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 2020 il Comparto presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	28 maggio 2015
Durata residua	10 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	43
AUM	Euro 248,7 milioni
Numero quote	354
Valore quota	Euro 662.447,007
Classificazione	<i>Value Added</i>

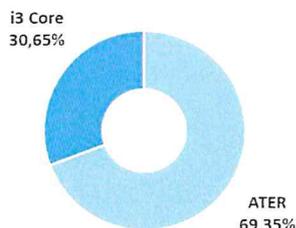
Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 1,0 milioni. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 46,6 milioni, di cui Euro 44,2 milioni ascrivibili all'operazione "Dante", meglio descritta successivamente.

4



Il Comparto ATER prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 200 milioni ed ha, ad oggi, come sottoscrittori ATER Roma ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2020 il Comparto presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 febbraio 2020
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Commerciale
Numero Immobili	25
AUM	Euro 31,7 milioni
Numero quote	62
Valore quota	Euro 500.348,627
Classificazione	<i>Value Added</i>

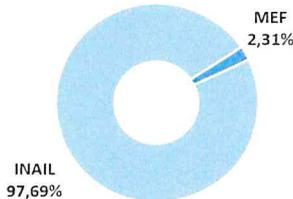
Nel corso dell'esercizio è stata effettuata un'operazione di apporto di 25 immobili per un valore di Euro 30,5 milioni da parte di ATER Roma. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 1,0 milioni.

Il comparto è di recente costituzione e la strategia prevede la messa a reddito delle porzioni sfitte, oltre alla gestione delle porzioni locate. Non sono al momento previste dismissioni.

La banca depositaria del Fondo è Société Générale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del Fondo è la società RINA Prime Value Services S.p.A..



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 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	9 aprile 2015
Durata residua	15 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	41
AUM	Euro 122,7 milioni
Numero quote	216
Valore quota	Euro 561.742,138
Classificazione	<i>Value Added</i>

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

Nel corso dell'esercizio è stata perfezionata la quarta operazione di apporto da parte dell'INAIL con la quale sono stati trasferiti al Fondo 11 immobili per un valore complessivo di circa Euro 17,4 milioni. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 2,7 milioni.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 8 milioni, contribuendo per Euro 5,2 milioni all'operazione cd "Dante", meglio descritta successivamente.

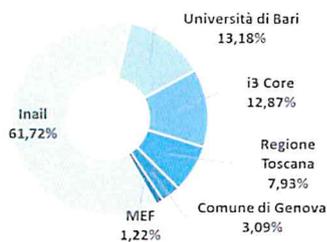
La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società Praxi S.p.A..

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 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	29 dicembre 2015
Durata residua	25 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	12
AUM	Euro 67,7 milioni
Numero quote	166,951
Valore quota	Euro 404.079,434
Classificazione	<i>Value Added</i>

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.

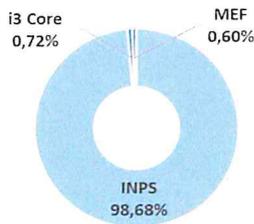
Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione degli cd. immobili. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 1 milione.

La banca depositaria del Fondo è Société Générale 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 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	3 agosto 2017
Durata residua	17 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	82
AUM	Euro 523,0 milioni
Numero quote	832
Valore quota	Euro 620.665,329
Classificazione	<i>Value Added</i>

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.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo di oltre Euro 6,8 milioni. Inoltre in data 31 luglio, si è finalizzata l'ottava operazione di apporto che ha previsto il conferimento di 5 beni per un valore pari a Euro 24,5 milioni.

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 199,1 milioni, contribuendo per Euro 198,1 milioni all'operazione cd "Dante", meglio descritta successivamente.

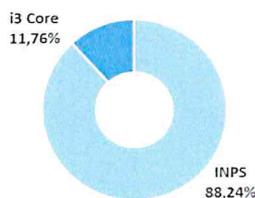
La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società RINA Prime Value Services S.p.A..

6



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.

Al 31 dicembre 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:



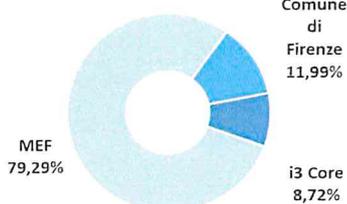
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	10 luglio 2018
Durata residua	23 anni
Destinazione prevalente	Senior housing
Numero Immobili	6
AUM	Euro 23,1 milioni
Numero quote	51
Valore quota	Euro 450.825,237
Classificazione	<i>Opportunity</i>

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. Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti per poter essere ricollocati sul mercato.

L'attività di gestione, nel corso dell'esercizio, è stata focalizzata nella definizione di un progetto unitario di realizzazione di un modello di senior living coerente con la tipologia di immobili, alla luce anche dei più innovativi trend di mercato.

Si sono altresì portate a termine le attività necessarie al trasferimento di un immobile facente parte del Demanio disponibile dello Stato, il cui apporto è previsto entro il primo semestre del 2021.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Rina Prime Value Services S.p.A..



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 2020 il Comparto presenta i seguenti dati:

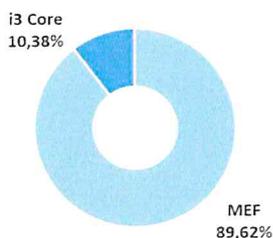
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	12 ottobre 2016
Durata residua	16 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	17
AUM	Euro 70,1 milioni
Numero quote	1.011,429
Valore quota	Euro 69.167,332
Classificazione	<i>Opportunity</i>

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

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine.

Le vendite realizzate nell'esercizio ammontano a circa Euro 3,1 milioni.

7



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 2020 il Comparto presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
Data avvio operatività	6 giugno 2016
Durata residua	16 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex caserme)
Numero Immobili	5
AUM	Euro 78,2 milioni
Numero quote	1.418,202
Valore quota	Euro 55.086,173
Classificazione	<i>Opportunity</i>

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.

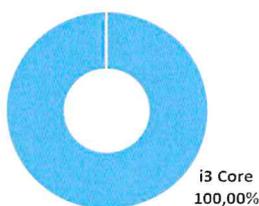
MT

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, così da avviarne al commercializzazione nel breve periodo.

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 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 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 ottobre 2015
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	86
AUM	Euro 512,1 milioni
Numero quote	782
Valore quota¹	Euro 651.375,677
Classificazione	Core

L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle Province e Città Metropolitane in locazione passiva dalle amministrazioni periferiche del Ministero dell'Interno (Prefetture, Questura, PS, CC, VVFF). Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di oltre Euro 17 milioni. Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un investimento di circa 5,2 milioni di Euro per un immobile sito a Milano.

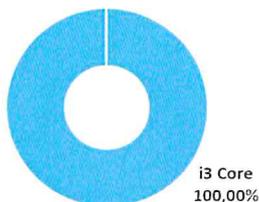
8

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 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:

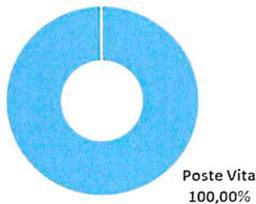


Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	23 novembre 2017
Durata residua	22 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	1
AUM	Euro 9,1 milioni
Numero quote	671
Valore quota	Euro 13.538,028
Classificazione	Value Added

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

L'attività del Fondo è stata focalizzata sullo *scouting* di opportunità di investimento immobiliare tramite incontri con enti pubblici finalizzati all'acquisizione strutturata di informazioni relative ai loro patrimoni. A tal riguardo si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stata presentata una Manifestazione di Interesse non vincolante al Comune di Trieste per quanto concerne l'immobile denominato "Palazzo Carciotti" oltre a porre in essere le attività propedeutiche al trasferimento di un immobile sito a Venezia denominato "ex-Convento San Salvador" di proprietà del Demanio, previsto entro il primo semestre del 2021.

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



Il Comparto Convivio prevede un ammontare minimo pari a Euro 200 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come unico partecipante Poste Vita. Al 31 dicembre 2020 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	29 dicembre 2020
Durata residua	14
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	22
AUM	Euro 258,9 milioni
Numero quote	497
Valore quota	520.162,141
Classificazione	<i>Value Added</i>

9

La costituzione del fondo i3-Dante – Comparto Convivio nasce dalla strutturazione di una procedura innovativa ideata dalla SGR per la dismissione di patrimoni pubblici; struttura, peraltro, replicabile per nuove operazioni finanziarie di collocamento sui mercati nazionali e internazionali.

In particolare, l'operazione ha comportato l'apporto di 22 immobili – da parte di fondi gestiti dalla SGR¹ - in un comparto di nuova istituzione e la contestuale cessione delle quote ad un investitore istituzionale privato, nel rispetto delle procedure previste dal TUF e anche di criteri di trasparenza, massima partecipazione e pubblicità.

L'operazione in argomento ha consentito di realizzare ai Fondi apportanti un disinvestimento di circa 248,5 milioni di euro, che verrà riconosciuto, ai partecipanti pubblici dei fondi apportanti, nel corso dei primi mesi del 2021.

¹ L'Operazione Dante ha interessato alcuni immobili i fondi immobiliari i3-INAIL, i3-Regione Lazio e i3-INPS gestiti dalla SGR

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 ²
Ministero dell'economia e delle finanze	100%	5.700.000

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

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

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

La SGR ha 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 Delegato³
- ✓ Riccardo Carpino – Consigliere
- ✓ Carmela Cucca – Consigliere Indipendente
- ✓ Paolo Biancone – Consigliere Indipendente⁴

10

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.

² Valore unitario Euro 1,00.

³ Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera dell'11 gennaio 2019

⁴ 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 Presidente 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

Le masse gestite (AUM) dalla SGR al 31 dicembre 2020 sono pari a oltre 1,9 miliardi di euro (comprehensive della liquidità derivante dal collocamento dell'operazione Dante) con una crescita del 18% rispetto allo scorso esercizio⁵. Nel corso del 2020, inoltre, sono stati registrati importanti risultati nell'ambito delle attività di valorizzazione finalizzate alla riduzione dell'indebitamento pubblico. In particolare, nonostante l'emergenza sanitaria Covid-19, la SGR è riuscita a realizzare vendite di *asset* immobiliari per un controvalore di 50 milioni di euro e concludere una procedura di commercializzazione di quote per un controvalore di circa 250 milioni di euro (cd. Operazione "Dante"), con rilevanti impatti sui risultati registrati dalla SGR nel corso dell'esercizio.



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

Voci stato patrimoniale	in migliaia di euro		Δ%
	31/12/2020	31/12/2019	
Attività immateriali e materiali	1.327	1.584	-16%
Altre attività	3.501	1.273	175%
Crediti per attività fiscali	48	53	-8%
Liquidità	12.133	10.515	15%
Totale attivo	17.010	13.425	
Passività	3.365	2.871	17%
Fondo oneri futuri	0	120	-100%
Fondo TFR	517	378	37%
Totale passivo	3.882	3.369	
Patrimonio Netto	13.127	10.055	31%

Le Attività materiali e immateriali registrano un decremento del 16% rispetto allo scorso esercizio da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio relativi agli arredi acquistati per la nuova sede e ai pc portatili funzionali a consentire lo svolgimento delle attività in *smart working* (+78 mila euro), al netto degli ammortamenti rilevati (-327 mila euro).

Le Altre attività si riferiscono principalmente ai crediti per i conguagli commissionali maturati verso i fondi immobiliari gestiti e recepiscono le variazioni derivanti prevalentemente dall'operazione "Dante", in linea con le previsioni contenute nei regolamenti di gestione vigenti.

I Crediti per attività fiscali sono connessi alla rilevazione delle imposte anticipate, la variazione netta rispetto allo scorso esercizio (-8%) è correlata:

- ✓ all' adeguamenti al fondo TFR in conformità ai principi IAS-IFRS;

⁵ L'AUM gestito dalla SGR è al netto degli investimenti effettuati dal fondo dei fondi i3-Core nei cd. fondi diretti gestiti dalla stessa Invimit.

NY

- ✓ all'utilizzo per i compensi variabili – relativi allo scorso esercizio - riconosciuti nel corso del 2020 all'amministratore delegato e dirigenti.

La Liquidità, che rileva il saldo dei conti correnti bancari della SGR, presenta un incremento del 15 % rispetto allo scorso esercizio, direttamente correlato alla crescita delle masse gestite.

Le Passività registrano un incremento rispetto allo scorso esercizio del 17% e sono relativi ai debiti rilevati a fronte dell'adozione dell'IFRS 16 (*leasing* immobiliare), a quelli per il personale dipendente, inclusivi delle retribuzioni variabili da riconoscere a favore dell'amministratore delegato e del personale dirigente, nonché alle passività fiscali ed ai debiti verso gli istituti previdenziali e a quelli verso i fornitori.

Il Fondo oneri futuri presenta un saldo pari a zero a seguito dell'erogazione nel corso dell'esercizio dei compensi variabili maturati a favore del cd "personale incentivato".

Il Fondo TFR registra un incremento del 37% rispetto allo scorso esercizio per effetto delle quote maturate al netto delle erogazioni effettuate nell'esercizio.

Il Patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2020, si incrementa di circa il 31% a causa del rilevante risultato conseguito nell'esercizio.

Per quanto riguarda la parte **economica**, si riportano di seguito i principali aggregati riclassificati in ottica gestionale:

Voci conto economico	in migliaia di euro		Δ%
	31/12/2020	31/12/2019	
Commissioni Attive	10.136	7.864	29%
Ricavi	10.136	7.864	
Costi del Personale	(3.788)	(3.356)	13%
Spese Generali	(1.520)	(1.625)	-6%
Altri costi	(31)	(62)	
Costi	(5.339)	(5.043)	
Ebitda	4.798	2.821	
Ammortamenti	(326)	(174)	
Ebit	4.471	2.647	69%
Altri Proventi/Oneri finanziari	(25)	3	
Ebt	4.446	2.650	
Imposte	(1.334)	(813)	
Utile/Perdita	3.112	1.836	69%

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione, pari a circa Euro 10.136 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio del 29%, strettamente correlato alla crescita delle masse gestite e ai risultati conseguiti tramite l'operazione "Dante".

I costi, pari a circa Euro 5.339 mila, si incrementano di circa il 6% rispetto allo scorso esercizio, e si riferiscono sostanzialmente:

- ✓ alle **Spese per il personale**, pari a circa Euro 3.788 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza del 71 % sui costi complessivi. La variazione registrata nell'esercizio (+13%) è da correlare alla movimentazione – in entrata e uscita - che ha caratterizzato il personale nel corso del 2020.

- ✓ alle **Spese generali**, pari a circa Euro 1.520 mila (al lordo dell'iva indetraibile), con una riduzione di circa Euro 105 mila (-6%) rispetto allo scorso esercizio.

Di seguito un dettaglio degli scostamenti per le principali voci:

- Costi IT, pari a circa Euro 345 mila, con un incremento di circa il 35% correlato prevalentemente al rafforzamento del servizio di assistenza tecnica sui sistemi informativi oltre agli interventi manutentivi ed evolutivi sull'APP aziendale e sul sistema di posta elettronica;
- Spese per la ricerca del personale, pari a circa Euro 119 mila, con un incremento di circa 57 mila euro, funzionali alle assunzioni effettuate nel corso dell'esercizio;
- Quote associative ed abbonamenti, pari a circa Euro 51 mila, con uno scostamento di circa Euro 5 mila rispetto allo scorso esercizio, derivante dall'adesione ad associazioni di categoria.
- Consulenze e collaborazione, pari a circa Euro 456 mila, con una riduzione di circa il 5% rispetto allo scorso esercizio, 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 e partecipazioni a convegni, pari a circa Euro 92, con un decremento di oltre il 50% direttamente correlate all'emergenza sanitaria tuttora in corso che ha limitato gli spostamenti del personale dipendente e degli organi sociali;
- Altri costi, relativi alle spese per la revisione legale e ai compensi riconosciuti all'Organismo di Vigilanza, pari a circa Euro 24 mila, con un risparmio di circa il 6% rispetto allo scorso esercizio;
- Costi di sede, pari a circa Euro 127 mila, con un contrazione di oltre il 65%, legato sia al nuovo contratto di locazione sia alla diversa classificazione dei canoni prevista dal principio contabile IFARS 16 sui leasing immobiliari, vigente dal 1 gennaio 2019;
- Supporto alla comunicazione, pari a Euro 67 mila, con uno scostamento di circa Euro 38 mila, correlato prevalentemente alla gestione della comunicazione istituzionale affidata ad una primaria società del settore;
- Altre spese amministrative, pari a circa Euro 38 mila, con un decremento del 25% rispetto allo scorso esercizio.

13

L'Ebitda è pari a 4.471 mila, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di oltre il 47%, presenta un incremento rispetto allo scorso esercizio del 69%.

L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza pari a circa Euro 1.334 mila, risulta pari a Euro 3.112 mila, con un incremento di circa il 69% rispetto all'esercizio precedente.

* * *

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 2020-2022 per le società controllate, stabilendo che nel caso di una variazione:

- ✓ in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%;
- ✓ in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito nell'esercizio un risparmio di costi di circa Euro 914 mila, a fronte di un parametro consuntivato del 48,1% rispetto all'obiettivo target del 57,3%.

Nel caso in cui l'obiettivo di efficientamento non fosse raggiunto nel corso degli anni successivi, lo stesso potrà essere recuperato in sede di consuntivazione considerando i valori aggregati su base triennale (cd. "Parametro obiettivo")⁶.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR, come noto, svolge il ruolo istituzionale di valorizzare gli immobili in gestione con il fine di concorrere al processo di riduzione del debito pubblico in capo ai partecipanti dei fondi gestiti, attraverso i flussi generati:

- dalla cessione delle quote dei fondi immobiliari;
- dal processo di gestione/dismissione degli *asset* presenti nei fondi immobiliari stessi.

A conferma del suddetto ruolo istituzionale, l'attività della SGR è stata compresa nel contesto del Piano di cessione di immobili pubblici⁷ previsto per il triennio 2019-2021, e successivi aggiornamenti⁸, con l'obiettivo appunto di contribuire alla riduzione del debito pubblico.

La SGR nel corso dell'esercizio si è dotata, in ottemperanza ai principi di sana e prudente gestione, del Piano Industriale 2020-2022⁹, declinando nel documento, per ciascun *target* di valorizzazione, le strategie d'azione e il ruolo da svolgere, e prevedendo un'innovazione del modello operativo ed organizzativo e in particolare il rafforzamento della struttura presente con presidi e professionalità in linea con i più elevati *standard* di mercato.

La SGR, avendo concluso le fasi di *start up* e consolidamento delle masse gestite - funzionali a garantire la sostenibilità economico-finanziaria della società - si è posta - nell'ambito del Piano Industriale - come obiettivo quello di rafforzare il proprio posizionamento sul mercato dei capitali, prevedendo un nuovo canale dedicato alle vendite e soprattutto una modalità tecnica di implementazione della finalità di riduzione del debito pubblico che prevede la cessione sul mercato di quote di fondi alimentati mediante l'apporto di immobili di origine pubblica (secondo il modello di successo che ha caratterizzato l'avvio del fondo i3-Dante, Comparto Convivio).

14

Lo svolgimento di dette attività dovrà, chiaramente, tener conto sia dell'individuazione di patrimoni immobiliari tali da consentire la costruzione di *asset allocation* appetibili per gli investitori, nonché degli impatti a livello globale del COVID-19, dipendenti dalle misure di contenimento che i vari governi stanno mettendo in campo e adotteranno in futuro.

Per quanto riguarda nello specifico la SGR, si ribadisce, come già segnalato nel documento di bilancio 2019, che gli effetti di una eventuale svalutazione immobiliare potrebbero essere almeno in parte assorbite dalle plusvalenze registrate sugli *asset* dei diversi fondi gestiti, senza rilevanti effetti sulle commissioni di gestione della SGR.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che non ci siano elementi di incertezza potenzialmente impattanti sulla capacità operativa della SGR.

⁶ Come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze (Comunicazione Mef prot. 96831 28/12/2020), la verifica del parametro obiettivo deve essere effettuata utilizzando il seguente algoritmo:

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

dove

CO_t= Costi operativi nell'esercizio t;

CO_{medio}= Costi operativi medi nel triennio 2017-2019

VP_t= valore della produzione nell'esercizio t

VP_{medio}= Valore della produzione medio nel triennio 2017-2019.

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

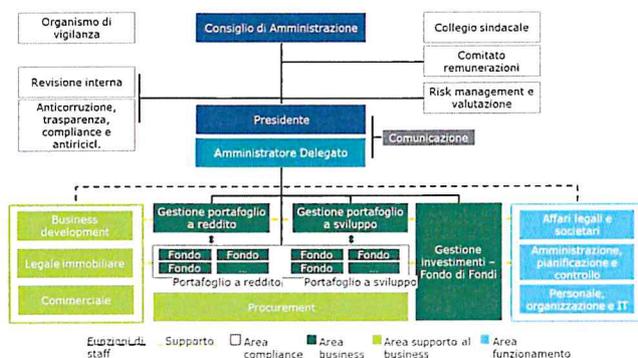
⁸ DPCM del 10 ottobre 2019 e Nota di aggiornamento del DEF 2019.

⁹ Documento approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 27 novembre 2020;

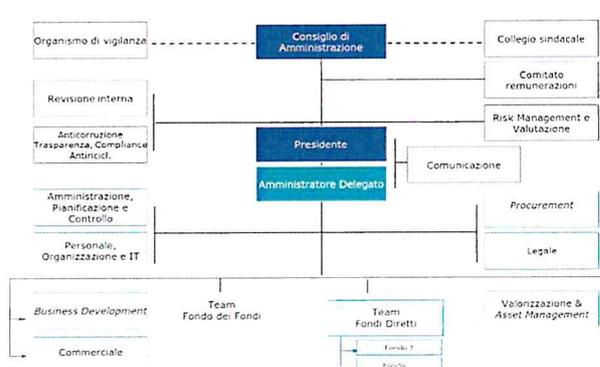
STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

Con riferimento all'organizzazione aziendale, si evidenzia che in data 22 dicembre 2020, è stato approvato un nuovo organigramma funzionale della Società, efficace a far data dal 1 gennaio 2021, con l'obiettivo di semplificare, rispetto alla precedente struttura a matrice, i rapporti gerarchici e funzionali tra le varie funzioni e rendere maggiormente efficiente l'organizzazione.

Organizzazione vigente fino alla data del 31 dicembre 2020



Organizzazione in vigore dal 1 gennaio 2021



15

Nel corso del 2020, è proseguita l'attività, avviata nel precedente esercizio, volta ad inserire nella struttura aziendale figure professionali qualificate e valorizzare risorse interne, anche alla luce della crescita delle masse in gestione e delle linee strategiche prospettate nel Piano Industriale 2020 -2022.

Alla data del 31 dicembre 2020 l'organico della SGR risulta composto da 42 risorse, oltre 2 risorse in distacco presso un Ente pubblico:

Qualifica	31-dic-19	Assunzioni	Passaggi di qualifica	(Dimissioni-Cessazioni)	(Distacchi)	31-dic-20
Dirigenti	3	1		(1)		3
Quadri	12	2	1		(1)	14
Impiegati	17	13	(1)	(4)	(1)	24
Stage	1	1		(1)		1
Altro personale	2			(2)		-
Totale	35	17	-	(8)	(2)	42

Le assunzioni effettuate nell'esercizio comprendono 7 risorse con contratti a tempo determinato, di cui 1 stage.

Di seguito una tabella con la suddivisione del personale alla data del 31 dicembre 2020, per inquadramento, genere, età media anagrafica e lavorativa:

mt

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Stage	Totale	%
Donne	1	2	19		22	52%
Uomini	2	12	5	1	20	48%
Totale	3	14	24	1	42	100%
Età media	52,0	45,6	34,9	29,2	39,5	
Anzianità lavorativa media in INVIMIT	4,5	3,8	1,9	0,5	2,7	
Contratti a tempo indeterminato	3	14	17		34	
Contratti a tempo determinato			7	1	8	

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 3.112.480, come segue:

- per il 5%, pari a Euro 155.624, a Riserva Legale;
- per Euro 2.956.856 a Utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di dotare la SGR di un patrimonio di vigilanza di oltre 10 milioni di euro in linea con quanto mediamente riscontrato sul mercato per altre società di gestione del risparmio, con masse medie gestite inferiori a circa 3 miliardi di euro.

16

Roma, lì 26 maggio 2021

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
Trifone Altieri

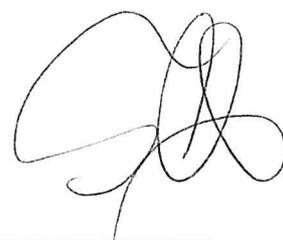


BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

1. STATO PATRIMONIALE

	Voci dell'attivo	31/12/2020	31/12/2019
10.	Cassa e disponibilità liquide	787	427
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	15.089.213	11.388.712
80.	Attività materiali	1.296.529	1.528.151
90.	Attività immateriali	30.310	55.625
	di cui:		
	- avviamento	-	-
100.	Attività fiscali:	48.435	52.758
	a) correnti	-	422
	b) anticipate	48.435	52.336
120.	Altre attività	544.446	399.165
	TOTALE ATTIVO	17.009.720	13.424.838

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2020	31/12/2019
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.164.486	1.431.821
	a) Debiti	1.164.486	1.431.821
	b) Titoli in circolazione	-	-
60.	Passività fiscali:	871.942	209.769
	a) correnti	871.942	209.769
	b) differite	-	-
80.	Altre passività	1.328.816	1.229.589
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	517.046	378.149
100.	Fondi per rischi e oneri:	-	120.018
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	-
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	-	120.018
110.	Capitale	5.700.000	5.700.000
150.	Riserve	4.400.938	2.564.646
160.	Riserve di valutazione	(85.988)	(45.446)
170.	Utile (Perdita) d'esercizio	3.112.480	1.836.292
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	17.009.720	13.424.838



2. CONTO ECONOMICO

	Voci	31/12/2020	31/12/2019
10.	Commissioni attive	10.136.367	7.863.683
20.	Commissioni passive	-	-
30.	COMMISSIONI NETTE	10.136.367	7.863.683
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	4.098	12.623
	di cui:		
	- interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	4.098	12.623
60.	Interessi passivi e oneri assimilati	(29.134)	(9.894)
110.	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	10.111.331	7.866.412
130.	RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	10.111.331	7.866.412
140.	Spese amministrative:	(5.308.020)	(4.981.052)
	a) spese per il personale	(3.788.027)	(3.355.937)
	b) altre spese amministrative	(1.519.993)	(1.625.115)
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-	-
160.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(301.175)	(137.938)
170.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(25.315)	(35.570)
180.	Altri proventi e oneri di gestione	(30.548)	(62.089)
190.	COSTI OPERATIVI	(5.665.058)	(5.216.649)
240.	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	4.446.273	2.649.763
250.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(1.333.793)	(813.471)
260.	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	3.112.480	1.836.292
280.	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.112.480	1.836.292

3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

18

	Voci	31.12.2020	31.12.2019
10.	Utile (perdita) d'esercizio	3.112.480	1.836.292
70.	Piani a benefici definiti	(40.542)	(26.540)
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(40.542)	(26.540)
180.	Redditività complessiva (Voce 10+180)	3.071.938	1.809.752

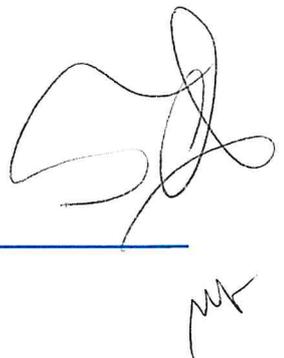


MF

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2018	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2019	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddittività complessiva esercizio 2019	Patrimonio netto al 31/12/2019
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Operazioni sul patrimonio netto						
						Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale		
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)								(201)	(11.312)
Riserve da valutazione	(18.906)		(18.906)								(26.540)	(45.446)
Strumenti di capitale												
Azioni proprie												
Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539		1.875.539	(1.875.539)							1.836.292	1.836.292
Patrimonio netto	8.245.941		8.245.941	0							1.809.752	10.055.492

	Esistenze al 31.12.2019	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2020	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddittività complessiva esercizio 2020	Patrimonio netto al 31/12/2020
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Operazioni sul patrimonio netto						
						Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale		
Capitale	5.700.000		5.700.000	0								5.700.000
Sovraprezzo emissioni												
Riserve:												
a) di utili	2.575.958		2.575.958	1.836.292								4.412.250
b) altre	(11.312)		(11.312)								0	(11.312)
Riserve da valutazione	(45.446)		(45.446)									(45.446)
Strumenti di capitale												
Azioni proprie												
Utile (perdita) d'esercizio	1.836.292		1.836.292	(1.836.292)							3.112.480	3.112.480
Patrimonio netto	10.055.492		10.055.492	0							3.071.938	13.127.430



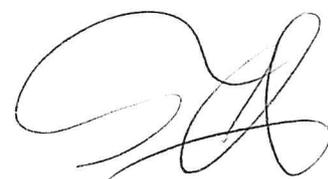
5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2020	31.12.2019
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	2.304.398	2.759.145
- risultato d'esercizio (+/-)	3.112.480	1.836.292
- 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 (+/-)	333.904	173.508
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(1.808.482)	191.788
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	666.496	557.557
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	831.424	1.324.464
- 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	874.009	1.470.686
- altre attività	(42.585)	(146.222)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.400.130)	(633.789)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(267.336)	(54.975)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al fair value		
- altre passività	(1.132.794)	(578.814)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	1.735.692	3.449.820
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(76.967)	(94.357)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(76.967)	(18.412)
- acquisti di attività immateriali	0	(75.945)
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(76.967)	(94.357)
C. ATTIVITA' DI PROVVISATA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(40.542)	(26.742)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(40.542)	(26.742)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	1.618.183	3.328.721

RICONCILIAZIONE

	31.12.2020	31.12.2019
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	10.515.131	7.186.410
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	1.618.183	3.328.721
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	12.133.314	10.515.131

(1) La voce accoglie il saldo Cassa per Euro 787, il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 1.132.527 ed il saldo degli investimenti in *time deposit* per Euro 11.000.000




NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1 - PARTE GENERALE

Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio al 31 dicembre 2020 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 2020.

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.

21

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":

Continuità aziendale

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 anche alla luce delle valutazioni fatte in merito ai rischi correlati all'epidemia Covid-19. L'epidemia causata dal Coronavirus ha determinato un fattore di instabilità macroeconomica a livello globale, con ripercussioni anche su alcuni mercati immobiliari che hanno risentito di riduzioni nei volumi di scambio. La SGR, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili ha, quindi, effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società, ed ha considerato l'esito della stessa nelle stime e nelle valutazioni relative alla verifica del presupposto della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Non si esclude, tuttavia, che

Competenza economica	<p>l'eventuale perdurare dell'attuale emergenza sanitaria possa determinare nel breve periodo, ulteriori impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi per la SGR.</p> <p>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.</p>
Coerenza di presentazione	<p>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 – 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>
Aggregazione e rilevanza	<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>
Prevalenza della sostanza sulla forma	<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>
Divieto di compensazione	<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>
Informativa comparativa	<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>

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.

22

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/interpretazioni o modifiche di quelli esistenti approvati dallo IASB

Di seguito si riporta un’illustrazione dei nuovi principi contabili o delle modifiche ai principi esistenti approvati dallo IASB, nonché delle nuove interpretazioni o modifiche di quelle esistenti, pubblicate dall’IFRIC, con evidenza separata di quelli applicabili nell’esercizio 2020 e di quelli applicabili negli esercizi successivi.

24

Principi contabili IAS/IFRS omologati in vigore dal 1 gennaio 2020

Regolamento CE di omologazione	Titolo	in vigore dagli esercizi con inizio
2019/2075	Regolamento (UE) 2019/2075 della Commissione del 29 novembre 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L316 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.	1° gennaio 2020
2019/2104	Regolamento (UE) 2019/2104 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.	1° gennaio 2020

Regolamento CE di omologazione	Titolo	in vigore dagli esercizi con inizio
2020/34	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 della Commissione 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.	1° gennaio 2020
2020/551	Regolamento (UE) 2020/551 della Commissione del 21 aprile 2020, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 127 del 22 aprile 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 l'International Financial Reporting Standard 3.	1° gennaio 2020

L'entrata in vigore dei principi sopra citati, non ha determinato impatti per la SGR.

Nuovi principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni già emessi e omologati dall'Unione europea, la cui applicazione decorre successivamente al 31 dicembre 2020

25

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
2020/1434	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 331 del 12 ottobre 2020 il Regolamento (UE) 2020/1434 della Commissione del 9 ottobre 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 l'International Financial Reporting Standard 16. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l'analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell'IFRS 16. Pertanto i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione.	1° gennaio 2021
2020/2097	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 425 del 16 dicembre 2020 il Regolamento (UE) 2020/2097 della Commissione del 15 dicembre 2020 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard 4. Le modifiche permettono di estendere l'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9 fino al 1° gennaio 2023 per le assicurazioni.	1° gennaio 2021

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
2021/25	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 14 gennaio 2021 il Regolamento (UE) 2021/25 della Commissione del 13 gennaio 2021 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) 4, 7, 9 e 16.	1° gennaio 2021

Principi contabili emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati dall'Unione europea alla data di riferimento del 31 dicembre 2020

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 “Contratti Assicurativi” e Modifiche all’IFRS 17
In data 18 maggio 2017 lo IASB ha emanato il nuovo principio contabile IFRS 17 che disciplina i contratti emessi dalle compagnie di assicurazione e la cui applicazione è prevista a partire dal 1° gennaio 2021
- Modifiche all’IFRS 4 – Rinvio IFRS 9
In data 25 giugno 2020 è stato deciso il differimento temporaneo dell’IFRS 9 per le entità che applicano l’IFRS 4. Tale modifica dovrebbe entrare in vigore il 1° gennaio 2021.
- Modifiche allo IAS 1 “Classificazione delle passività in correnti e non correnti”
In data 23 gennaio 2020 è stato emanato l’emendamento allo IAS 1 “Classificazione delle passività in correnti e non correnti”; in data 3 giugno 2020 lo IASB ha approvato il differimento della modifica al 1° gennaio 2023, inizialmente previsto per l’esercizio 2022. In particolare, l’emendamento in esame chiarisce che la classificazione delle passività tra correnti e non correnti dipende dai diritti esistenti alla fine del periodo di riferimento.
- Modifiche a IFRS 3, IAS 16 e IAS 37 / Ciclo di miglioramenti annuali (IFRS 3, IAS 16 e IAS 37)
In data 14 maggio 2020 sono state approvate dallo IASB alcune limitate modifiche a taluni principi (IFRS 3, IAS 16 e IAS 37), nonché il ciclo di miglioramenti annuali di alcuni principi (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41 e gli esempi illustrativi all’IFRS 16) finalizzati ad correggere sviste o conflitti tra gli standard.
Le Modifiche saranno applicabili dal 1° gennaio 2022.

26

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Fondo i3-INPS

In data 19 marzo 2021 si è riunita l’Assemblea dei partecipanti che ha deliberato l’approvazione delle modifiche al regolamento di gestione del Fondo prevedendo, tra l’altro, una diversa struttura commissionale a favore della SGR, basata sull’applicazione delle *disposal* e delle *rental fee* e su una diversa modulazione delle commissioni di gestione, con decorrenza a partire dal secondo semestre 2020.

Fondo Regione Lazio – Comparto Regione

Il TAR Lazio, con la sentenza n. 5660/2018, aveva respinto il ricorso avverso il decreto con il quale, il Commissario ad acta per il piano di rientro dal disavanzo sanitario della Regione Lazio n. 8 del 2008, aveva disposto la cessazione dell’attività sanitaria presso il presidio ospedaliero San Giacomo entro il 31 dicembre 2008, ritenendo infondato il motivo dedotto dalla ricorrente circa la sussistenza di un vincolo di

mu

destinazione (ad ospedale) impresso sulla struttura in virtù di una donazione modale effettuata dal Cardinale Salviati nel 1500.

In data 9 aprile 2021, è stata notificata la sentenza del Consiglio di Stato n. 2802/2021 con la quale, in riforma della sentenza del TAR, è stato accolto il ricorso in appello e sono stati annullati gli atti impugnati. In particolare, il Consiglio di Stato ha ritenuto che, nel caso di specie, l'Amministrazione nell'assumere le proprie determinazioni non possa prescindere da una adeguata considerazione del *"limite derivante dalla storica destinazione dell'immobile"* impressa dal Cardinale Salviati e ha affermato che *"rimane salvo il potere della Regione di adottare ulteriori provvedimenti sulla base dei rilievi che precedono"*.

Conseguentemente, sono state avviate interlocuzioni con la Regione Lazio anche in relazione ai presidi previsti dall'atto di trasferimento del San Giacomo a garanzia degli interessi del Comparto e dei partecipanti allo stesso.

SGR

Alla data del 30 settembre la SGR è stata inclusa nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate ai sensi della legge di contabilità e di finanza pubblica (c.d. Elenco ISTAT), con decorrenza 1° gennaio 2021.

Nel corso del 2021 è stato predisposto, con il supporto di primario studio legale, un ricorso ex art. 11, comma 6, lettera b), C.G.C., per l'accertamento dell'insussistenza dei presupposti necessari per l'inclusione della SGR nell'elenco ISTAT.

Sono, comunque, state avviate le attività necessarie ai fini dell'adeguamento delle procedure della Società all'inserimento nel suddetto elenco ISTAT.

Rischi, incertezze e impatti dell'epidemia COVID-19

I principali rischi e incertezze cui la SGR e i FIA gestiti sono esposti per effetto del Covid-19 sono riconducibili alle potenziali conseguenze dell'andamento negativo di alcune asset class del settore real estate, derivanti dal contesto pandemico, dalle misure restrittive governative finalizzate al suo contenimento e dalle conseguenti ripercussioni su alcuni settori economici.

Come descritto in precedenza la SGR, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili, ha effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della SGR e dei Fondi gestiti e ha considerato l'esito della stessa nelle valutazioni effettuate con riferimento alla verifica del presupposto della capacità di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e con riferimento alle stime contabili.

Ad esito di tali valutazioni:

- non sono emersi elementi tali da comportare significative incertezze sulla capacità della SGR di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, nei prossimi 12 mesi;
- non sono emersi elementi tali da comportare significative incertezze sulle stime contabili nel presente bilancio.

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, ai sensi dell'art. 106 comma 1 del citato decreto-legge, così come modificato dal decreto-legge

n. 183/2020, relativo ai termini di svolgimento delle assemblee ordinarie annuali di approvazione dei bilanci, l'assemblea ordinaria della SGR, in deroga a quanto disposto dagli artt. 2364, secondo comma e 2478-bis del codice civile e delle diverse disposizioni statutarie vigenti, è convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

A far data dal 10 marzo 2021 è divenuto applicabile il Regolamento (UE) 2019/2088 sulla disclosure ("SFDR") in materia di sostenibilità nel settore dei servizi finanziari che introduce, obblighi informativi in materia di sostenibilità a livello di entità e con riferimento ai "prodotti finanziari" definiti dal medesimo SFDR.

Nel 2015 le Nazioni Unite hanno pubblicato un documento relativo alla sostenibilità denominato "Sustainable Development Goals (SGD)" i cui specifici obiettivi sono stati inseriti nella risoluzione delle Nazioni Unite Agenda 2030. Con l'accordo di Parigi del 2016 (Cop21) si è fissato l'obiettivo di rafforzare le misure volte a contrastare i rischi e gli impatti dei cambiamenti climatici anche e specialmente attraverso misure volte a favorire l'indirizzamento dei flussi finanziari pubblici e privati verso investimento ed attività sostenibili.

L'Unione europea ha varato alcune norme per rendere i criteri ambientali, sociali e di governance ("Environmental, Social, Governance – ESG") un elemento centrale della regolamentazione dei servizi finanziari a livello continentale. I principali interventi in materia sono i seguenti:

- Regolamento UE 2019/2088 del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari ("Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR");
- Regolamento UE 2020/852 del 18 giugno 2020 che stabilisce i criteri per determinare se un'attività economica possa considerarsi ecosostenibile, al fine di individuare il grado di ecosostenibilità di un investimento e recante modifica del regolamento (UE) 2019/2088 (Taxonomy Regulation TR).

Tali regolamenti mirano a conseguire una maggiore trasparenza su come i partecipanti ai mercati finanziari e i consulenti finanziari integrano i rischi di sostenibilità nelle loro decisioni in materia di investimenti e nelle loro consulenze in materia di investimenti o assicurazioni. Il quadro normativo è ancora in evoluzione.

La SGR, nell'aprile del 2020 ha adottato una Policy ESG, e intende avviare un percorso di progressiva integrazione dei criteri ESG nelle proprie strategie e nei processi di investimento e di gestione dei rischi.

28

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 2020, propone di attuare le seguenti destinazioni sull'utile di esercizio 2020 pari ad Euro 3.112.480

- 5%, pari a Euro 155.624 a Riserva Legale;
- Euro 2.956.856 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.

29

Valutazione successiva e rilevazione delle componenti reddituali

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

Impairment

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

Cancellazione

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

Attività materiali

Criteri di iscrizione

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

Criteri di classificazione

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

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

Criteria 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.

Criteria 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.

Criteria di iscrizione

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

Criteria 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.

Criteria 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 obligations*".

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

33

Informativa di natura quantitativa

A.4.5 Gerarchia del *fair value*

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

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

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

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2020						TOTALE AL 31.12.2019					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3	Primo e secondo	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	2.956.686					2.956.686	874.008					874.008
1.1 gestione di OICR	2.956.686					2.956.686	874.008					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:	12.132.527					12.132.527	10.514.704					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	12.132.527					12.132.527	10.514.704					10.514.704
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	15.089.213					15.089.213	11.388.712	-	-	-	-	11.388.712

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 e dai 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.

34

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 2020 ammontano ad Euro 787, a fronte di Euro 427 dello scorso esercizio.

Dettaglio/Valori	31.12.2020	31.12.2019
1. Cassa	787	427
Totale	787	427

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 2020 ammontano ad Euro 15.089.213, a fronte di Euro 11.388.712 dello scorso esercizio, e si riferiscono a:

- I Crediti per gestione di OICR, pari ad Euro 2.956.686, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR e ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;
- Gli Altri crediti, pari ad Euro 12.132.527, relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conti depositi accesi presso primari istituti di credito.

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2020						TOTALE AL 31.12.2019					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3	Primo e secondo	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	2.956.686					2.956.686	874.008					874.008
1.1 gestione di OICR	2.956.686					2.956.686	874.008					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:	12.132.527					12.132.527	10.514.704					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	12.132.527					12.132.527	10.514.704					10.514.704
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	15.089.213					15.089.213	11.388.712	-	-	-	-	11.388.712

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

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

Dettaglio depositi e conti correnti	31.12.2020	di cui investimento in time deposit
UniCredit S.p.A.	1.120.105	
Banco BPM S.p.A.	11.012.422	11.000.000
Totale	12.132.527	11.000.000

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

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

Composizione/Controparte		Banche	Società finanziarie		Clientela
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR	di cui: del gruppo della SGR
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	-				2.956.686
1.1 gestione di OICR					2.956.686
1.2 gestione individuale					
1.3 gestione di fondi pensione					
2.Crediti per altri servizi:	-				-
2.1 consulenze					
2.2 funzioni aziendali in outsourcing					
2.3 altri					
3.Altri crediti:	12.132.527				-
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	12.132.527				
3.3 altri					
Totale al 31.12.2020	12.132.527				2.956.686
Totale al 31.12.2019	10.514.704				874.008

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 1.296.529 al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2020 un decremento netto pari ad Euro 231.622, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile prevalentemente agli ammortamenti per Euro 301.175 e agli investimenti effettuati nell'esercizio, per Euro 78.073.

Si riporta di seguito la composizione delle attività materiali al 31.12.2020 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2020	Totale 31.12.2019
1. Attività di proprietà	173.739	160.199
a) terreni		
b) fabbricati	-	-
c) mobili	65.589	64.842
d) impianti elettronici		
e) altre	108.150	95.357
2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing	1.122.790	1.367.952
a) terreni		
b) fabbricati	1.122.790	1.367.952
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	1.296.529	1.528.151

8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
A. Esistenze iniziali lorde		1.367.952	64.842		95.357	1.528.151
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette		1.367.952	64.842		95.357	1.528.151
B. Aumenti:						
B.1 Acquisti			20.264	-	57.809	78.073
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						
B.3 Riprese di valore						
B.4 Variazioni positive di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
B.5 Differenze positive di cambio						
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento						
B.7 Altre variazioni						
C. Diminuzioni:						
C.1 Vendite						
C.2 Ammortamenti		237.523	19.517	-	44.135	301.175
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		7.639				7.639
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					881	881
D. Rimanenze finali nette		1.122.790	65.589	-	108.150	1.296.529
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
D. Rimanenze finali lorde		1.122.790	65.589		108.150	1.296.529
E. Valutazioni al costo		1.122.790	65.589		108.150	1.296.529

37

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 31.12.2020 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2020		Totale 31.12.2019	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
1. Avviamento	-			-
2. Altre attività immateriali	30.310		55.625	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	30.310		55.625	
Totale	30.310		55.625	

Le attività immateriali, pari ad Euro 30.310, al netto del relativo ammortamento si riferiscono 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 prosegue per i prossimi due esercizi.

9.2 "Attività immateriali": variazioni annue

	Totale 31.12.2020	Totale 31.12.2019
A. Esistenze iniziali	55.625	15.250
B. Aumenti:	-	75.945
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		
C. Diminuzioni:	25.315	35.570
C.1 Vendite		
C.2 Ammortamenti	25.315	35.570
C.3 Rettifiche di valore		
- a patrimonio netto		
- a conto economico		
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>		
- a patrimonio netto		
- a conto economico		
C.5 Altre variazioni		
D. Rimanenze finali	30.310	55.625

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 anticipate" al 31 dicembre 2020 risulta pari ad Euro 48.435, per la composizione si rinvia alle tabelle 10.3 e 10.5 di seguito riportate.

Descrizione	Totale 31.12.2020	Totale 31.12.2019
Attività fiscali - correnti	-	422
Credito per IRES	-	-
Credito per IRAP	-	422
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	-	-
Attività fiscali - anticipate	48.435	52.336
Credito per imposte anticipate	48.435	52.336
Totale	48.435	52.758

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

Descrizione	Totale 31.12.2020	Totale 31.12.2019
Passività fiscali - correnti	871.942	209.769
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	871.942	209.769
Passività fiscali - differite	-	-
Fondo imposte differite IAS TFR	-	-
Totale	871.942	209.769

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

	Totale 31.12.2020	Totale 31.12.2019
1. Esistenze iniziali	37.984	403.710
2. Aumenti	14.448	31.644
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	14.448	31.644
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	31.152	397.370
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	31.152	397.370
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	21.280	37.984

39

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 14.448, sono correlati ai costi che saranno dedotti ai fini delle imposte sui redditi nei successivi esercizi e si riferiscono principalmente all'accantonamento dei compensi agli amministratori. Le diminuzioni delle imposte anticipate pari ad Euro 31.152 sono relative ai compensi pagati agli amministratori e i compensi variabili riconosciuti ai dirigenti nel corso dell'esercizio.

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

	Totale 31.12.2020	Totale 31.12.2019
1. Esistenze iniziali	14.352	6.171
2. Aumenti	12.803	8.382
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	12.803	8.382
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	0	201
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	0	201
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	27.155	14.352

Gli aumenti delle imposte anticipate pari ad Euro 12.803 sono correlati agli utili e/o perdite attuariali del TFR rilevati in un'apposita riserva del patrimonio netto.

Sezione 12 - Altre attività – Voce 120

12.1 Composizione delle "Altre attività"

La voce iscritta per Euro 544.446, a fronte di Euro 399.165 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2020	31.12.2019
Altri crediti	157.010	136.961
Depositi cauzionali	115.798	115.767
Risconti attivi	92.598	59.985
Fatture da emettere	80.822	68.567
Acconti a fornitori	58.195	2.817
Crediti vs altri	17.581	8.220
Crediti per iva	12.346	-
Note di credito da ricevere	9.455	6.029
Ratei attivi	641	819
Totale	544.446	399.165

Gli Altri crediti si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla SGR per Euro 112.412 ed al credito verso l'Erario per l'imposta di bollo virtuale pagata in acconto per Euro 43.346.

I Depositi cauzionali, pari ad Euro 115.798, si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società.

I Risconti attivi, pari a Euro 92.598, relativi a costi contabilizzati nell'esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi.

Le Fatture da emettere, pari a Euro 80.822, sono relative al recupero di costi di pubblicazione gare nei confronti degli aggiudicatari ed al recupero dei costi del personale distaccato.

I Crediti per iva, pari a Euro 12.346 e non presenti lo scorso esercizio, si riferiscono all'eccedenza dell'acconto iva versato in base al metodo storico rispetto alla liquidazione di fine esercizio.

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 1.135.906, iscritti a seguito dell'adozione del principio IFRS 16, fanno riferimento al contratto di locazione della nuova sede legale.

Dettaglio/Valori	31.12.2020	31.12.2019
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	28.580	4.394
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	1.135.906	1.427.427
4.3 Altri debiti		
Totale	1.164.486	1.431.821
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	1.164.486	1.431.821
Totale fair value	1.164.486	1.431.821

41

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

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1. Debiti verso reti di vendita:						
1.1 per attività di collocamento OICR						
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali						
1.3 per attività di collocamento fondi pensione						
2. Debiti per attività di gestione:						
2.1 per gestioni proprie			-		28.580	
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					1.135.906	
4.3 Altri debiti						
Totale al 31.12.2020			-		1.164.486	
Totale al 31.12.2019			-		1.431.821	

Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80

8.1 Composizione della voce 80 "Altre passività"

La voce, iscritta per Euro 1.328.816 a fronte di Euro 1.229.589 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2020	31.12.2019
Debiti v/fornitori	537.024	609.099
Debiti verso dipendenti	320.617	188.927
Debiti v/INPS	191.679	135.286
Debiti v/Erario	104.812	136.786
Debiti vs Sindaci	64.204	65.368
Debiti vs Amministratori	61.464	11.831
Debiti v/altri enti previdenziali	30.165	22.196
Altri debiti	17.798	59.931
Debiti v/INAIL	1.053	165
Totale	1.328.816	1.229.589

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[^], ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2020, oltre ai compensi variabili a favore 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.

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 517.046 a fronte di Euro 378.149 dello scorso esercizio.

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

	31.12.2020	31.12.2019
A. Esistenze iniziali	378.149	400.995
B. Aumenti		
B1. Accantonamento dell'esercizio	124.160	114.251
B2. Altre variazioni in aumento	62.547	19.669
C. Diminuzioni		
C1. Liquidazioni effettuate	41.874	150.612
C2. Altre variazioni in diminuzione	5.936	6.154
D. Esistenze finali	517.046	378.149

Alla data del 31 dicembre 2020 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 2020 (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 31.12.2020	Totale 31.12.2019
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
3.3 altri		
Totale	-	120.018

10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

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

Il Fondo oneri futuri presenta un saldo pari a zero per effetto dell'erogazione nel corso dell'esercizio dei compensi variabili maturati a favore del cd "personale incentivato".

43

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

11.1 Composizione della voce 110 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2020 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:

(in unità di euro)

	31.12.2020	31.12.2019
1. Capitale		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
Totale	5.700.000	5.700.000

11.5 Altre informazioni

Le voci Riserve e Riserve di valutazione, complessivamente pari ad Euro 4.314.950, sono state movimentate nel corso dell'esercizio come di seguito rappresentato:

	Riserva Legale	Utili (Perdite) a nuovo	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	177.538	2.398.421	(56.760)	2.519.199
B. Aumenti	91.815	1.744.477	(40.541)	1.795.751
B.1 Attribuzioni di utili	91.815	1.744.477		1.836.292
B.2 Altre variazioni			(40.541)	(40.541)
C. Diminuzioni		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
D. Rimanenze finali	269.353	4.142.898	(97.301)	4.314.950

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dalle seguenti variazioni:

- Euro 1.836.292, relativo all'utile relativo al 31 dicembre 2019;
- Euro 40.541 relativo agli utili e/o perdite attuariali del TFR;

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 10.136.367 si riferiscono alle commissioni dovute dai Fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2020.

SERVIZI	Totale (31/12/2020)			Totale (31/12/2019)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
A. GESTIONI DI PATRIMONI						
1. Gestioni proprie						
1.1 Fondi comuni						
- Comm. di gestione	10.136.367		10.136.367	7.863.683		7.863.683
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	10.136.367		10.136.367	7.863.683		7.863.683
1.2 Gestioni individuali						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione /rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni individuali						
1.3 Fondi pensione aperti						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi pensione aperti						
2. Gestioni ricevute in delega						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni ricevute in delega						
TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)	10.136.367		10.136.367	7.863.683		7.863.683
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)						
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	10.136.367		10.136.367	7.863.683		7.863.683

Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60

3.1 Composizione della voce 50 “Interessi attivi e proventi assimilati”

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 4.098 a fronte di Euro 12.623 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 (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
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			4.067		4.067	12.052
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	-
3.1. Crediti verso la clientela					-	-
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			31		31	571
6. Passività finanziarie					-	-
Totale			4.098	-	4.098	12.623
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

45

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

Gli “Interessi passivi e oneri assimilati”, pari ad Euro 29.134, a fronte di Euro 9.894 dello scorso esercizio, si riferiscono agli interessi rilevati sulle passività del *leasing* immobiliare in conformità alle previsioni del principio IFRS 16.

Voci/Forme tecniche	Finanziamenti	Pronti contro termine	Pronti contro termine	Titoli	Altre operazioni	Totale (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato:							
1.1. Debiti					29.134	29.134	9.894
1.2. Titoli in circolazione						-	-
2. Passività finanziarie di negoziazione						-	-
4. Altre passività						-	-
5. Derivati di copertura				-		-	-
6. Attività finanziarie						-	-
Totale				-	29.134	29.134	9.894
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing					29.134	29.134	9.894

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 3.788.027, 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 (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
1. Personale dipendente	3.324.257	2.853.000
a) salari e stipendi	2.292.094	1.975.338
b) oneri sociali	693.869	585.875
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	162.082	123.833
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili:	-	-
- a contribuzione definita	-	-
- a benefici definiti	-	-
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni:	-	-
- a contribuzione definita	39.185	40.705
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	137.027	127.249
2. Altro personale in attività	120.581	36.104
3. Amministratori e Sindaci	508.426	466.833
- compensi	459.441	444.642
- oneri sociali su compensi	48.985	45.057
- Variabili compensi anni precedente	-	(22.866)
4. Personale collocato a riposo	-	-
5. Recuperi di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende	(165.237)	-
6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società	-	-
Totale	3.788.027	3.355.937

La sottovoce “versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 39.185, 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 137.027, 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 cessati nel corso dell’esercizio.

La sottovoce “Amministratori e Sindaci” si riferisce ai compensi spettanti ai consiglieri e sindaci della SGR, i cui dettagli sono indicati nella Sezione 6 della presente nota.

La sottovoce “Recuperi di spese per dipendenti distaccati presso altre aziende” si riferisce al recupero del costo relativo a due risorse distaccate presso il Commissario Straordinario per il MOSE.

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2020 ripartito per categoria, è il seguente:

	31.12.2020	31.12.2019	Numero Medio
a) Dirigenti	3	3	2,87
b) Quadri	14	12	13,17
c) Impiegati	24	17	20,58
d) Stage	1	1	0,49
c) Somministrati	0	2	2,25
Totale	42	35	39,36

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

La voce di cui all'oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 1.519.993, comprensivo dell'IVA che si ricorda essere interamente indetraibile per la Società, è dettagliata come da schema sottostante:

Voci	Totale (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
- Costi Informatici	335.677	246.908
- Consulenze per costituzione nuovi fondi	230.568	267.766
- Consulenze organizzative ^(*)	224.972	211.692
- Spese per ricerca del personale	118.852	61.428
- Affitti passivi e spese condominiali	90.577	237.142
- Consulenze legali	90.081	70.686
- Viaggi e trasferte	89.556	178.137
- Supporto alle funzioni di controllo	84.980	0
- Supporto alla funzione Comunicazione	66.570	29.030
- Quote associative e abbonamenti	50.980	45.945
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	25.590	33.361
- Tarsu, Tari ed altre imposte	19.374	20.848
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	18.205
- Spese telefoniche	15.143	11.351
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	11.217	2.364
- Beni strumentali inf. 516,46	9.858	1.090
- Canoni e licenze sistema gestionale	9.342	9.591
- Altre spese amministrative	7.959	33.504
- Revisione legale	7.018	6.941
- Cancelleria e stampati	6.027	11.164
- Prestazioni notarili	2.529	1.929
- Spese di rappresentanza	2.490	2.875
- Spese per partecipazione a convegni	2.416	33.077
- Spese di manutenzione e riparazione	1.723	63.440
- Spese di pulizia e piccola manutenzione	0	16.782
- Energia elettrica	0	9.859
Totale	1.519.993	1.625.115

(*) Il saldo della voce "Spese professionali" presente lo scorso esercizio, pari ad Euro 140.566, è stato riclassificato nella voce "Consulenze Organizzative"

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

La sottovoce "Costi informatici", pari ad Euro 335.677 presenta un incremento rispetto allo scorso esercizio di Euro 88.769 correlato prevalentemente al rafforzamento del servizio di assistenza tecnica sui sistemi informativi oltre agli interventi manutentivi ed evolutivi sull'APP aziendale e il sistema di posta elettronica.

La sottovoce "Consulenze per costituzione nuovi fondi", pari a Euro 230.568, 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.

M

La sottovoce “Consulenze organizzative”, pari ad Euro 224.972, presenta un lieve incremento e si riferisce principalmente 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.

La sottovoce “Spese per ricerca del personale, pari ad Euro 118.852, con un incremento di Euro 57.424, si riferiscono alle selezioni effettuate nel corso dell’esercizio.

La sottovoce “Affitti e spese condominiali” si riferisce prevalentemente ai costi sostenuti nell’esercizio per la sede legale. La riduzione rispetto allo scorso esercizio, pari a Euro 146.565, non risulta significativa in quanto riferita a voci di costo non omogenee, data la presenza di alcuni servizi - quali vigilanza, energia elettrica, pulizia - non presenti nel precedente contratto e degli effetti derivanti dalla diversa classificazione dei canoni prevista dal principio contabile IFRS 16 (vigente dall’1 gennaio 2019).

La sottovoce “Consulenze legali” pari ad Euro 90.081, si riferisce alle prestazioni legali richieste prevalentemente per l’aggiornamento delle procedure aziendali e per supportare la struttura negli adempimenti societari e regolamentari.

La sottovoce “Viaggi e trasferte”, pari a Euro 89.556 si riferisce alle missioni e trasferte del personale dipendente e degli organi sociali.

La sottovoce “Supporto alla comunicazione”, pari a Euro 66.570, con uno scostamento di circa Euro 37.540 correlato prevalentemente alla gestione della comunicazione istituzionale affidata ad una primaria società del settore.

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

La voce, pari ad Euro 301.175, 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	63.652			63.652
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	237.523			237.523
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	301.175			301.175

L’importo di euro 237.523 si riferisce alla quota di ammortamento dell’attività consistente del diritto di utilizzo della sede sociale.

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

La voce, pari ad Euro 25.315, 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	25.315			25.315
1.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	25.315			25.315

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

13.1 Composizione della voce 180 "Altri proventi e oneri di gestione"

Voci	Totale (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
Spese avvio nuovi fondi	(106.766)	(61.486)
Altri costi	(45.484)	(14.331)
Altri costi gestione fondi	(30.195)	(56.663)
Differenze di cambio	(52)	(238)
Arrotondamenti attivi e passivi	(19)	2
Sanzioni ed interessi	(6)	(402)
Proventi per rimborsi	151.886	70.909
Altri ricavi	88	120
Totale	(30.548)	(62.089)

49

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 (31/12/2019)
1. Imposte correnti	(1.317.089)	(447.745)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-	-
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	(16.704)	(365.726)
5. Variazione delle imposte differite	-	-
Imposte di competenza dell'esercizio	(1.333.793)	(813.471)

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente ad IRAP ed IRES

Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente ad IRES.

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

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

Descrizione	IRES		IRAP	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Imposte correnti				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	4.446.273			
Onere fiscale teorico		1.067.106		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			8.474.532	
Onere fiscale teorico				472.031
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	60.202		0	0
Differenze temporanee deducibili	(170.126)			
Differenze permanenti deducibili	(36.590)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	24.018		16.898	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(129.801)		0	0
Imponibile fiscale	4.193.977		8.491.431	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(1.012.206)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(129.754)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(1.774.327)	
Valore della produzione netta			5.575.144	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.006.554		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		0		
Imposte correnti a Conto Economico		1.006.554		310.535
<i>Aliquota effettiva</i>		22,64%		3,66%
Imposte anticipate				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	(113.547)	(27.251)		0
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	129.801	31.152	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	0	0		0
ACE riportabile	0	0	0	0
Imposte anticipate complessive		3.901		0
di cui imputate a Patrimonio Netto	53.345	12.803	0	0
Imposte anticipate a Conto Economico		16.704		0
Totale imposte a Conto Economico		1.023.258		310.535

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 (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	633.507.763	628.236.676
Fondo i3 - INAIL	121.336.302	107.571.853
Fondo i3 Regione Lazio - Comparto Regione Lazio	234.506.240	235.719.954
Fondo i3- Regione Lazio - Comparto Ater	31.021.615	
Fondo i3 - Patrimonio Italia	509.375.780	507.874.321
Fondo i3 - Università	67.461.466	73.303.681
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	78.123.322	83.095.007
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	69.957.845	75.659.059
Fondo i3 - INPS	516.393.554	498.175.528
Fondo i3 - Valore Italia	9.084.017	10.184.288
Fondo i3 - Silver	22.992.087	22.935.243
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	258.520.584	
Totale gestioni proprie	2.552.280.575	2.242.755.610

51

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 624.850.076.

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 1.927.430.499, al 31 dicembre 2019 era pari ad Euro 1.629.608.979.

1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare

OICR	Totale (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	130.226.959	335.506.430
Fondo i3 - INAIL	6.179.164	6.361.776
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Ater	1.501.046	
Fondo i3 - Patrimonio Italia	26.706.403	31.496.082
Fondo i3 - Università	3.807.621	5.307.859
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	1.399.688	2.899.737
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	2.510.915	2.510.915
Fondo i3 - INPS	3.723.992	3.141.082
Fondo i3 - Valore Italia	16.286.248	16.285.752
Fondo i3 - Silver	4.057.427	
Totale gestioni proprie	196.399.463	403.509.633

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.

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.

Impatti derivanti dalla pandemia Covid-19

Non vi sono state modifiche rilevanti agli obiettivi e alla strategia di gestione nonché ai sistemi di misurazione e controllo di tali rischi. In particolare, considerato che:

- la SGR non ha finanziamenti in essere,
- dalle previsioni di cassa non emergono elementi che portino a ritenere possibili gap di liquidità nel breve termine,
- la clientela della SGR è rappresentata dai Fondi da essa gestiti,
- le transazioni della SGR sono regolate in Euro,

la SGR non risulta esposta significativamente ai rischi di tasso d'interesse, di liquidità, di credito e di cambio, anche considerando gli impatti derivanti dalla pandemia Covid-19 allo stato configurabili.

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.

Impatti derivanti dalla pandemia Covid-19

Non vi sono state modifiche rilevanti agli obiettivi e alla strategia di gestione nonché ai sistemi di misurazione e controllo di tali rischi. In particolare, considerato che:

- l'efficacia operativa di dipendenti, processi e sistemi è oggetto di monitoraggio periodico, anche in modalità di lavoro da remoto,
- il patrimonio di vigilanza è capiente rispetto ai requisiti richiesti dalla regolamentazione in materia,
- non vi sono contenziosi o potenziali contenziosi rilevanti,

la SGR non risulta esposta significativamente al rischio di possibili perdite dovute all'inefficienza di persone, processi o sistemi, al rischio di compliance e a rischi di tipo legale, anche considerando gli impatti derivanti dalla pandemia Covid-19 allo stato configurabili.

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 2020, è costituito dal capitale sottoscritto, dalle riserve e dall'utile di esercizio.

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	Totale (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	4.400.938	2.564.646
- di utili		
a) legale	269.353	177.538
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	4.131.585	2.387.108
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(85.988)	(45.446)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(85.988)	(45.446)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	3.112.480	1.836.292
Totale	13.127.430	10.055.492

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 (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	9.984.640	8.163.575
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	0	0
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	9.984.640	8.163.575
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare	0	0
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)	0	0
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	9.984.640	8.163.575

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

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

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

4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31/12/2020)	Totale (31/12/2019)
Requisito relativo alla massa gestita	340.817	280.993
Requisito "altri rischi"	1.372.636	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	195.409	165.496
Requisito patrimoniale totale	1.568.045	1.444.043

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	31.12.2020	31.12.2019
10.	Utile (perdita) d'esercizio	3.112.480	1.836.292
70.	Piani a benefici definiti	(40.542)	(26.540)
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(40.542)	(26.540)
180.	Redditività complessiva (Voce 10+180)	3.071.938	1.809.752

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 396.001,10 a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 51.000,00 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

Nel corso dell'esercizio 2020 si rilevano transazioni con le seguenti Parti Correlate:

- Poste Italiane S.p.a.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo non considerevole, sono riconducibili a costi per servizi postali (raccomandate, spedizioni);

- Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo non considerevole, sono riconducibili a costi per servizi ferroviari (biglietti ferroviari);
- Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo non considerevole, sono riconducibili a costi per servizi di pubblicazione bandi di gara.

Segnaliamo che tutte le transazioni economiche intercorse nell'anno risultano regolate a condizioni di mercato.

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'anno 2020 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 2020 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 2020

Relazione della società di revisione indipendente

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

All'Azionista Unico 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 2020, 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 2020, 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: **Milano** 20145 Piazza Tre Torri 2 Tel. 02 77851 Fax 02 7785240 Capitale Sociale Euro 6.890.000,00 i.v. C.F. e P.IVA e Reg. Imprese Milano Monza Brianza Lodi 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 071 2132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 080 5640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035 229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 051 6186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 030 3697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095 7532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 055 2482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 010 29041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 081 36181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049 873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091 349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521 275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 085 4545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06 570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011 556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461 237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422 696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 040 3480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 0432 25789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332 285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 045 8263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444 393311

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 2020, 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 2020 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 2020 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, 28 maggio 2021

PricewaterhouseCoopers SpA



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 2020 AI SENSI DELL'ART. 2429 C.C.**

Signor Azionista,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, 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 26 maggio 2021. La Società si è avvalsa dal maggior termine per l'approvazione del bilancio 2020 introdotto con l'art. 3, comma 6 del DL 31 dicembre 2020, n. 183 convertito nella legge 26 febbraio 2021, n. 21.

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 2020 il collegio sindacale si è riunito n. 11 volte, ha partecipato a n. 1 adunanza dell'assemblea dell'azionista ed a n. 18 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..

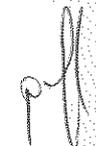
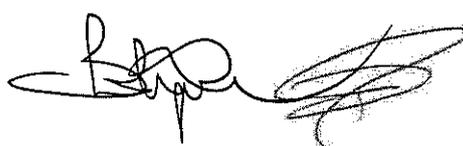
Nel corso dell'esercizio il collegio sindacale ha espresso un parere con riferimento alla relazione del consiglio di amministrazione ai sensi del Decreto Fasce.

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 ha assicurato il collegio sul fatto che non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Con riferimento ai rapporti con parti correlate, il collegio sindacale comunica che nel corso del 2020 la SGR ha posto in essere, prevalentemente, 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 2020-2022 per le società controllate.

Nello specifico, è stato stabilito che le società partecipate:

- in caso di aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%;
- in caso di diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione

(cd. "Parametro obiettivo").

Nell'esercizio 2020, il valore della produzione ha avuto un incremento del 40% circa (da euro 7.048.846 a 9.891.367) mentre i costi sono aumentati del 15% circa (da euro 4.142.281 ad euro 4.752.562) rispetto ai dati medi rilevati nel triennio 2017-2019.

L'incidenza media dei costi rilevata nel triennio 2017-2019 è stata, pertanto, del 58,77% a fronte di un indicatore determinato per il 2020 del 48,05%.

L'obiettivo sarebbe stato raggiunto anche se la società avesse sostenuto costi per euro 5.666.434.

Ha quindi conseguito un risparmio eccedente il minimo pari ad euro 913.872.

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 nonostante l'emergenza COVID nel corso del 2020 sono stati conseguiti importanti risultati operativi che hanno consentito un significativo incremento dei ricavi e dell'utile.

BILANCIO DI ESERCIZIO

Relativamente al progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, 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 3.112.480, 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 2020 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 (e successivi aggiornamenti) - "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 2020;

- 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 28 maggio 2021 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 2020 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; dalla verifica, anche in considerazione delle specificità relative alla attività, alla struttura e alle dimensioni della Società, non sono emerse criticità.

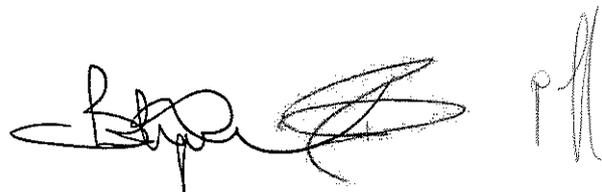
In aggiunta, il collegio sindacale prende atto che la società di revisione ha espresso il proprio giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge e non ha evidenziato alcun rilievo e/o errori significativi.

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 2020 così come redatto dagli amministratori.

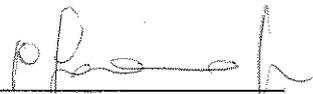
Il collegio concorda col la proposta di destinazione dell'utile di esercizio pari ad euro 3.112.480 formulata dagli amministratori.



Si ricorda che con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 scade il mandato conferito al Collegio Sindacale, si invita l'Azionista unico a provvedere al riguardo.

Roma, 7 giugno 2021

Il Collegio Sindacale


(Piergiacomo Jucci)


(Nicola Miglietta)


Daniela Ruggiero

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA IN ROMA,
VIA IV NOVEMBRE, 144
CAPITALE SOCIALE EURO 5.700.000,00
INTERAMENTE VERSATO
C.F. – P.IVA E
REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA –
12441721003



ISCRITTA AL N. 135 DELL'ALBO DEI GESTORI DI
FONDI ALTERNATIVI (GIÀ N. 305 DELL'ALBO
DELLE SOCIETÀ DI GESTIONE RISPARMIO)
DI CUI ALL'ART.35, COMMA 1, DEL D.LGS. 24
FEBBRAIO 1998 N.58 CON PROVVEDIMENTO
DELLA BANCA D'ITALIA DEL'8 OTTOBRE 2013

INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani