

Gli altri crediti, pari ad euro 2.843.442, sono relativi al saldo attivo esigibile a vista del conto corrente ordinario aperto presso un Istituto di credito.

Il patrimonio netto costituito da euro 5.903.841 (+3,99% rispetto al 2015).

Tabella 19 - Stato Patrimoniale

Voci dell'attivo	31.12.2015	31.12.2016	Var %
Cassa e disponibilità liquide	171	577	237,43
Crediti	4.812.648	4.500.612	-6,48
a) per gestione di patrimoni	864.060	1.657.170	91,79
b) altri crediti	3.948.588	2.843.442	-27,99
Attività materiali	134.498	174.558	29,78
Attività immateriali		76.250	
Attività fiscali	1.824.994	1.511.936	-17,15
a) correnti	21.822	22.381	2,56
b) anticipate	1.803.172	1.489.555	-17,39
di cui alla L. n. 214/2011	-		
Altre attività	451.789	991.619	119,49
Totale Attivo	7.224.100	7.255.552	0,44
Voci del passivo	31.12.2015	31.12.2016	Var %
Debiti	197.077	1.272	-99,35
Passività fiscali		81.873	
Altre passività	1.218.921	1.073.206	-11,95
Trattamento di fine rapporto del personale	130.641	195.360	49,54
Capitale	10.000.000	5.700.000	-43,00
Riserve	-3.006.019	-15.643	99,48
Riserve di valutazione	-10.386	-12.578	-21,11
Utile (Perdita) d'esercizio	-1.306.134	232.062	117,77
Totale Passivo e Patrimonio Netto	7.224.100	7.255.552	0,44

Le attività materiali ad uso funzionale sono incrementate di euro 40.060 rispetto al 2015. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad euro 74.887, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad euro 34.827.

Le attività immateriali, al netto del relativo ammortamento, si riferiscono all'investimento effettuato per l'acquisto della licenza d'uso software relativo al sistema amministrativo contabile, pari ad euro 91.500.

L'ammortamento, pari ad euro 15.250, è iniziato a partire dal mese di luglio e prosegue per i prossimi tre esercizi.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce Altre attività, pari nel 2016 ad euro 991.619 (euro 451.789 nel 2015), costituita principalmente dalla voce "crediti verso altri" per euro 865.237, credito saldato nell'esercizio 2017. Tale voce si riferisce, prevalentemente, alla fattura emessa nei confronti dell'Inps per il recupero degli oneri anticipati dalla Sgr per la strutturazione del Fondo i3-Inps a seguito del mancato avvio dell'operatività dello stesso.

Le altre voci sono costituite dai risconti attivi per euro 45.043, che si riferiscono principalmente ai servizi sostitutivi di mensa e premi assicurativi, dai depositi cauzionali per euro 53.719, che si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società.

Tabella 20 - Altre Attività

Altre attività	31.12.2015	31.12.2016
Altri crediti	321.470	865.237
Depositi cauzionali	54.334	53.719
Risconti attivi	50.853	45.043
Acconti a fornitori	21.308	22.935
Note di credito da ricevere	3.824	4.685
Totale	451.789	991.619

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

Tabella 21 - Altre Passività

Altre passività	31.12.2015	31.12.2016
Debiti verso fornitori	687.079	406.148
Debito verso dipendenti/altri	288.049	327.699
Debiti verso amministratori	36.297	127.273
Debiti verso erario per ritenute ed Iva	65.744	68.868
Debiti verso Inps	92.553	109.493
Debiti verso sindaci	19.796	12.688
Debiti verso altri enti previdenziali	26.120	18.869
Debiti verso Inail	1.847	419
Altri debiti	1.436	1.749
Totale	1.218.921	1.073.206

I debiti per il personale distaccato si riferiscono prevalentemente ai compensi da riconoscere all'Agenzia del demanio per il secondo semestre 2016.

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/altri riguardano i ratei di 14[^], ferie e permessi maturati e non goduti, e le retribuzioni variabili alla data del 31 dicembre 2016 del personale dipendente.

I debiti verso l'INPS e verso l'Erario - per ritenute ed IVA - comprendono sia i contributi relativi ai lavoratori dipendenti sia verso i prestatori nonché il saldo IVA derivante dalla liquidazione di fine anno.

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

Il Fondo Tfr, iscritto in conformità ai principi contabili internazionali, corrisponde all'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti per un importo di euro 195.360 rispetto ai 130.641 euro del 2015.

5.2.1. Il Patrimonio

Alla data del 31.12.2016 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 di azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 per azione, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze. Il patrimonio è costituito dal capitale sottoscritto al netto delle perdite riportate a nuovo e dall'utile di esercizio.

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

Tabella 22 - Patrimonio: composizione

Patrimonio	31.12.2015	31.12.2016
1. Capitale	10.000.000	5.700.000
- Azioni ordinarie	10.000.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissioni		
3. Riserve	-3.006.019	-15.643
- di utili		
a) legale		
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	-3.006.019	-15.643
- altre		
4. Azioni proprie		
5. Riserve da valutazione	-10.386	-12.578
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefit definiti	-10.386	-12.578
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita d'esercizio)	-1.306.134	232.062
Totale	5.677.461	5.903.841

L'utile d'esercizio ammonta ad euro 232.062.

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 15 gennaio 2015 e successive modifiche, (Titolo II, Cap. V, Sez. V e dell'allegato II.5.1), dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sottoscritto, riserve ed utili esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e del patrimonio supplementare (v. tabella seguente).

Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza “gli altri elementi da dedurre” (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione), in quanto non detenuti dalla Sgr. Tale patrimonio non può, comunque, essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività (pari a 1 milione di euro).

Tabella 23 - Patrimonio di vigilanza

	31.12.2015	31.12.2016
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	5.677.461	5.840.169*
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	10.386	12.578
B.1 Filtri prudenziali Ias/Ifrs positivi		
B.2 Filtri prudenziali Ias/Ifrs negativi		
C. Totale patrimonio di base (Tier 1) (A+B)	5.687.847	5.852.747
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali Ias/Ifrs positivi		
E.2 Filtri prudenziali Ias/Ifrs negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (Tier 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F+G)	5.687.847	5.852.747

*Al netto delle attività immateriali che abbattono il patrimonio di vigilanza non presenti nel 2015.

Il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di cui al Provvedimento della Banca d'Italia del 15 gennaio 2015 e successive modificazioni, 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 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" del Conto economico) risultanti dal bilancio dell'ultimo esercizio (tabella seguente).

Tabella 24 - Requisito Patrimonio totale

	31.12.2015	31.12.2016
Requisito relativo alla massa gestita	60.265	115.571
Requisito "altri rischi"	1.145.739	1.216.655
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito patrimoniale totale	1.206.004	1.332.226

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 2016, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 232.062, che inverte il risultato negativo del precedente esercizio.

La Società ha registrato ricavi per commissioni di gestione pari a euro 4.250.884 con un incremento, rispetto allo scorso esercizio, di circa il 58 per cento, imputabile sia all'avvio dell'operatività di nuovi fondi diretti, sia all'entrata a regime dei fondi avviati nel corso del 2015.

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 2.253 a fronte di euro 25.332 del precedente esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

I costi di struttura, pari euro 3.627.422, sono riferiti alle spese per il personale (euro 2.840.965), comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 78,3 per cento sui costi complessivi e alle spese generali pari ad euro 786.457, comprensivi dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 21,7 per cento.

La voce pari ad euro 34.827 è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Sgr. Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 627.755, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 15 per cento.

La proposta di bilancio 2017, presentata dal Cda nella seduta del 28 marzo 2018, evidenzia un utile di esercizio netto di euro 1.443.160, con commissioni di gestione pari ad euro 6.072.350 (+ 42,85% rispetto al 2016) e costi di struttura di euro 3.909.433 (+ 7,77% rispetto al 2016).

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

Tabella 25 - Conto economico – Prospetto sintetico

	2015	2016
Commissioni attive	2.688.277	4.250.884
Commissioni nette	2.688.277	4.250.884
Interessi attivi e proventi assimilati	25.332	2.253
Margine di intermediazione	2.713.609	4.253.137
Spese amministrative:	-4.303.125	-3.627.422
a) Spese per il personale	-2.893.529	-2.840.965
b) Altre spese amministrative	-1.409.596	-786.457
Rettifiche di valore nette su attività materiali	-20.943	-34.827
Rettifiche di valore nette su attività immateriali		-15.250
Altri proventi e oneri di gestione	-275.769	52.117
Risultato della gestione operativa	-1.886.228	627.755

Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	-1.886.228	627.755
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	580.094	-395.693
Utile (Perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte	-1.306.134	232.062
Utile (Perdita) d'esercizio	-1.306.134	232.062

La voce altre spese amministrative, pari a euro 786.457, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

Tabella 26 - Altre spese amministrative

	2015	2016
Affitti passivi e spese condominiali	178.303	232.961
Costi informatici	187.971	131.604
Viaggi e trasferte	54.135	83.367
Supporto alla funzione comunicazione	114.930	50.063
Canoni e licenze sistema gestionale	74.203	47.343
Spese telefoniche	28.487	28.822
Altre spese amministrative	9.697	25.306
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	52.942	25.016
Spese di pulizia e piccola manutenzione	20.882	21.960
Tarsu, Tari e altre imposte	59.836	16.772
Spese per ricerca del personale	56.632	14.601
Supporto alle funzioni di controllo	32.449	14.274
Spese per partecipazione a convegni	-	12.505
Consulenze organizzative	99.935	11.886
Compensi organismo di vigilanza	-	11.209
Prestazioni notarili	14.084	10.373
Energia elettrica	9.731	9.836
Cancelleria e stampati	16.068	8.946
Spese di manutenzione e riparazione	110	8.414
Revisione legale	8.652	7.160
Spese di rappresentanza	-	6.109
Quote associative	25.077	3.913
Supporto in materia di sicurezza sul lavoro	10.677	2.114
Consulenze legali	13.956	1.903
Spese professionali	43.440	-
Collaborazioni	231.739	-
Consulenze strategiche	65.660	-
Totale	1.409.596	786.457

La società ha compilato il Rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, dal quale si evidenzia la riduzione della liquidità, rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2015 (3.948.759 euro), a euro 2.844.019.

L'importo differenziale negativo (-1.104.740 euro) risulta esito dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame (-932.670 euro) e, in misura meno rilevante, dell'attività di investimento (-166.387 euro) e della variazione delle riserve (-5.683 euro).

Tabella 27 - Rendiconto finanziario

	2015	2016
A. Attività operativa		
1. Gestione	-1.911.001	-919.071
- risultato d'esercizio (+/-) 232.062 (1.306.134)	-1.306.134	232.062
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione (+/-) su attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> (+/-)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (+/-)		
- rettifiche di valore nette per deterioramento (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	20.943	50.077
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	-35.074	-1.596.141
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	-590.736	394.931
- rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	265.740	1.189.466
- Attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- Attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Crediti verso banche		
- Crediti verso enti finanziari		
- Crediti verso clientela	183.222	864.060
- Altre attività	82.518	325.406
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	-550.360	-1.203.066
- Debiti verso banche		
- Debiti verso enti finanziari		
- Debiti verso clientela	0	-197.077
- Titoli in circolazione		
- Passività finanziarie di negoziazione		
- Passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- Altre passività	-550.360	-1.005.988
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	-2.195.621	-932.670
B. Attività di investimento		
1. Liquidità generata da		
- Vendita di partecipazioni		
- Dividendi incassati su partecipazioni		
- Vendite di attività detenute fino alla scadenza		
- Vendite di attività materiali		
- Vendite di attività immateriali		

- Vendite di rami di azienda		
2. Liquidità assorbita da	-73.194	-166.387
- Acquisti di partecipazioni		
- Acquisti di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- Acquisti di attività materiali	-73.194	-74.887
- Acquisti di attività immateriali		-91.500
- Acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento	-73.194	-166.387
C. Attività di provvista		
- Emissioni/acquisti di azioni proprie	2.000.000	0
- Emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- Distribuzione dividendi e altre finalità		
- Variazione delle riserve	-13.786	-5.683
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	1.986.214	-5.683
Liquidità netta generata/assorbita nell'esercizio (D=A+B+C)	-282.601	-1.104.740
RICONCILIAZIONE		
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	4.231.360	3.948.759
Liquidità totale netta generale/assorbita nell'esercizio	-282.601	-1.104.740
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	3.948.759	2.844.019

(1) La voce accoglie il saldo Cassa per euro 577 e il saldo delle disponibilità liquide disponibili nel conto corrente bancario per euro 2.843.442.

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

La società ha la finalità di gestire, valorizzare e dismettere l’ampio patrimonio immobiliare pubblico, anche allo scopo della riduzione del debito pubblico, nonché del debito delle Regioni e degli enti locali con riguardo agli immobili di loro proprietà.

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 di enti locali ai sensi dell’art. 33 bis del decreto legge n. 98/2011.

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 previsto dal codice civile per le società di capitali: Assemblea, Presidente, Consiglio di amministrazione, Collegio sindacale.

Sotto l’aspetto organizzativo, InvImIt, che nei precedenti esercizi aveva adottato e implementato il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell’art. 35-decies del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del “Regolamento adottato dalla Banca d’Italia e dalla Consob”, che prescrivono l’adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell’attività, nel corso del 2016 ha proseguito le attività necessarie al completamento di detto sistema procedurale, che constava al 31 dicembre 2016 di 33 procedure.

Nell’esercizio in esame è stato approvato un nuovo organigramma aziendale ed il connesso mansionario in cui, tra l’altro, è eliminata la figura del Direttore generale ed è prevista quella del Direttore operativo, con il compito di sovrintendere all’intera area di gestione.

Per quanto riguarda le risorse umane la società, nonostante l’aumento del personale in servizio, ha registrato una lieve riduzione del costo del personale, dovuto alla diversa composizione del medesimo.

I costi per consulenze, molto elevati nei precedenti esercizi, hanno subito una drastica riduzione passando da euro 1.212.031 nel 2015 ad euro 280.203 nel 2016.

Nell'esercizio 2016 la Sgr ha registrato ricavi per commissioni di gestione pari a euro 4.250.884 e costi di struttura pari a euro 3.627.422, riferibili sostanzialmente per il 78,31 per cento a spese per il personale (euro 2.840.965) e per il 21,69 per cento a spese amministrative, comprensive di spese per consulenze (euro 786.457). L'esercizio chiude con un utile di euro 232.062.

I risultati del bilancio 2017, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 28 marzo 2018, evidenziano un'ulteriore crescita dell'utile di esercizio, pari a euro 1.443.160, con un notevole incremento delle commissioni di gestione pari a euro 6.072.350 (+ 42,85% rispetto al 2016) e un incremento dei costi di struttura pari ad euro 3.909.433 (+ 7,77% rispetto al 2016).

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

PAGINA BIANCA

**BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2016**

*Assemblea dei soci
10 maggio 2017*



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016.....	15
1. STATO PATRIMONIALE	15
2. CONTO ECONOMICO	16
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA	16
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	17
5. RENDICONTO FINANZIARIO	18
NOTA INTEGRATIVA	19
PARTE A – POLITICHE CONTABILI	19
<u>A.1 - PARTE GENERALE</u>	19
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	19
Sezione 2 – Principi generali di redazione	19
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio	24
Sezione 4 – Altri aspetti	24
<u>A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO</u>	25
<u>A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	29
<u>A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE</u>	29
<u>A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"</u>	30
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE	31
ATTIVO	31
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10	31
Sezione 6 – Crediti – Voce 60.....	31
Sezione 10 - Attività materiali – Voce 100	32
Sezione 11 – Attività immateriali – Voce 110	33
Sezione 12 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 120 e 70	34
Sezione 14 - Altre attività – Voce 140	36
PASSIVO	37
Sezione 1 - Debiti - Voce 10	37
Sezione 9 - Altre Passività - Voce 90	38
Sezione 10 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 100.....	38
Sezione 12 – Patrimonio - Voci 120, 130, 140, 150, 160 e 170.....	39
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	40
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20	40
Sezione 3 – Interessi - Voci 40 e 50.....	40
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 110	41
Sezione 10 – Rettifiche di valore nette su attività materiali – Voce 120	42
Sezione 11 – Rettifiche di valore nette su attività immateriali – Voce 130	43
Sezione 14 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 160.....	43
Sezione 17 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 190.....	44
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI	45
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte	45
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate	45
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura	46
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio	47
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva.....	48
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate.....	49
Sezione 7 – Altri dettagli informativi	49

RELAZIONE SULLA GESTIONE**Signori Azionisti,**

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "InvImIt" o la "Società").

PREMESSA

La SGR, a poco più di tre anni dalla autorizzazione di Banca d'Italia, intende fornire risposte puntuali e professionali alle istanze espresse dal contesto di riferimento attraverso lo strumento dei fondi immobiliari, avendo come perimetro della propria azione l'insieme degli immobili in proprietà e in uso allo Stato, agli Enti territoriali ed agli altri Enti pubblici.

Il sistema introdotto dal D.L. 98 del 2011 si discosta significativamente dalle precedenti esperienze di valorizzazione e dismissione degli immobili di proprietà pubblica, facendo leva sui principi di collaborazione e co-pianificazione istituzionale, nell'ottica di favorire la creazione di valore sociale ed economico per lo Stato e per i territori.

La SGR opera in ottica e con logiche di mercato cogliendo le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi di investimento immobiliare, previsti dagli articoli 33 e 33-bis del D.L. 98/2011. In particolare, l'attività viene svolta tramite due tipologie di fondi immobiliari, i fondi cd. "a gestione" e quelli c.d. "a sviluppo", quest'ultimi caratterizzati da un'alta complessità gestionale dipendente dalle attività connesse con l'attuazione dei progetti di valorizzazione. La Società, per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, ha costituito due tipologie di fondi, coerentemente con le previsioni normative dell'art. 33, e più precisamente un Fondo di fondi e un insieme di Fondi a gestione diretta.

Relativamente al Fondo di fondi, la SGR ha costituito nel corso del 2014 il fondo i3 – Core (il "Fondo"), composto da due Comparti, come di seguito meglio precisato:

**Fondo "i3 – Core
Comparto Territorio"**

Il **Comparto Territorio** ha come obiettivo quello di porre in essere investimenti conformemente a quanto previsto dall'art. 33, comma 1, della legge 15 luglio 2011, n. 111 (la "Legge"). A tal fine è previsto che il Comparto possa investire in:

- quote di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Tali fondi *target* possono acquisire anche beni immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni;
- quote di fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedano la possibilità di locare in tutto o in parte il bene oggetto della concessione.

Nel corso dell'esercizio sono state riformulate, previo confronto e condivisione con alcune SGR immobiliari, le strategie di investimento del Comparto, considerate le molteplici difficoltà riscontrate nella gestione del processo di investimento. A tal fine è stato ampliato l'oggetto d'investimento, ridotto il rendimento richiesto e snellite le procedure di analisi delle proposte, prevedendo anche una standardizzazione dei

processi e dei documenti da presentare alla SGR. A fronte di detto processo, dal secondo semestre, le attività previste per l'analisi delle proposte di investimento in quote di fondi *target*, conformi al "*Vademecum degli investimenti*", sono articolate su due livelli progressivi, a seguito dell'eliminazione del livello di **pre-analisi**¹:

- istruttoria per la prima **delibera plafond**: finalizzata all'esame delle sole proposte ammissibili ed alla istruttoria tecnico-finanziaria dei programmi presentati dalle pubbliche amministrazioni;
- istruttoria per la **delibera di investimento**: finalizzata all'inquadramento dell'iniziativa (nell'ambito del contesto urbano e socio economico), all'esame della struttura finanziaria dell'iniziativa immobiliare e del fondo obiettivo (tramite *business plan*), del regolamento di gestione oltre ai principali elementi relativi alla società di gestione (azionariato, struttura organizzativa, procedure interne, eventuali ispezioni da parte delle autorità di vigilanza, portafoglio fondi gestiti, ..).

Sebbene nel corso dell'anno siano stati analizzati molteplici progetti di fondi obiettivo promossi da enti locali e da Sgr terze - solo per un numero limitato è stato possibile effettuare la c.d. "delibera plafond" per i quali si è in attesa della presentazione della proposta di investimento "definitiva"- nessuno di questi ha raggiunto un livello di strutturazione tale da poter garantire le condizioni per la realizzazione dell'investimento.

In considerazione di ciò, nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti in quote di fondi obiettivo da parte del Comparto.

Fondo "i3 – Core Comparto Stato"

Il **Comparto Stato** è investito esclusivamente in quote dei fondi comuni di investimento chiusi immobiliari istituiti da InvImIt, ai sensi dell'art. 33, comma 8 bis, 8 ter e 8 quater della Legge:

- "Fondi 8-ter": investono in immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico e, inoltre, 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; nonché
- "Fondi 8-quater": investono in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico;
- "Fondi 8-bis": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-

¹ Tale fase potrà essere comunque sostituita da un'attività preliminare di confronto che potrà essere comunque garantita dalla SGR con il supporto dell'Agenzia del Demanio.