

ATTI PARLAMENTARI

XVIII LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. XV
n. 43

RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI

AL PARLAMENTO

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

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

(Esercizio 2016)

Trasmessa alla Presidenza il 10 luglio 2018

PAGINA BIANCA



Corte dei Conti

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Determinazione e relazione sul risultato del controllo
eseguito sulla gestione finanziaria della
**INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETA’
DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.**

(InvImIt Sgr S.p.A)

per l’esercizio 2016

Relatore: Cons. Manuela Arrigucci

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

Determinazione n. 63/2018



La

Corte dei Conti

in

Sezione del controllo sugli enti

nell'adunanza del 19 giugno 2018;

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

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

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 2016 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e degli organi di revisione trasmessi alla Corte dei Conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Manuela Arrigucci 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 2016;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, possa, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259/1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio – corredato della relazione sulla gestione e dell'organo di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;

MODULARIO
C. C. - 2

MOD. 2



Corte dei Conti

P . Q . M .

Comunica alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2016 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio (InvImIt SGR S.p.a.).

ESTENSORE

Manuela Arrigucci

PRESIDENTE

Enrica Laterza

Depositata in segreteria il 9 luglio 2018

SOMMARIO

PREMESSA	8
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO	9
1.1. Quadro normativo di riferimento.....	9
1.2. Gli organi.....	10
1.3. Compensi degli organi	12
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE.....	14
2.1. La struttura amministrativa	14
2.2. Il personale	16
2.3. Il costo del personale.....	17
2.4. Le consulenze	17
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI.....	19
3.1. I Fondi.....	19
3.2. Fondo i3-Core.....	20
3.2.1. Fondo i3-Core Comparto Territorio.....	21
3.3. Fondi diretti.....	25
3.3.1. Fondo i3-Inail.....	25
3.3.2. Fondo i3-Inps	28
3.3.3. Fondo i3-Regione Lazio	28
3.3.4. Fondo i3-Università.....	31
3.3.5. Fondo i3-Patrimonio Italia	34
3.3.6. Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa).....	38
3.3.7. Fondo i3-Valore Italia	42
4. FUNZIONI DI CONTROLLO.....	43
4.1. Internal Audit.....	43

4.2. Organismo di vigilanza	43
4.3. Prevenzione della corruzione.....	44
4.4. Trasparenza	46
4.5. Risk Management	46
4.6 Compliance	47
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	48
5.1. Il bilancio.	48
5.2 Lo stato patrimoniale	48
5.2.1. Il Patrimonio.....	51
5.2.2. Il Patrimonio di vigilanza.....	52
5.3. Il conto economico	54
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	58

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi	13
Tabella 2– Spese sostenute per gli organi collegiali	13
Tabella 3 - Personale in servizio	16
Tabella 4 - Costo del personale	17
Tabella 5- Compensi professionali e di lavoro autonomo	18
Tabella 6 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto.	20
Tabella 7 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondo i3-Core.....	23
Tabella 8 - Situazione Reddittuale al 31-12-2006 Fondo i3-Core	24
Tabella 9 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 INAIL	26
Tabella 10 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Inail.....	27
Tabella 11 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Regione Lazio	29
Tabella 12 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Regione Lazio	30
Tabella 13 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Università	32
Tabella 14 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Università.....	33
Tabella 15 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Patrimonio Italia	36
Tabella 16 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Patrimonio Italia	37
Tabella 17 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – Sviluppo Italia.....	40
Tabella 18 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Sviluppo Italia.....	41
Tabella 19 - Stato Patrimoniale.....	49
Tabella 20 - Altre Attività.....	50
Tabella 21 - Altre Passività	51
Tabella 22 - Patrimonio: composizione	52
Tabella 23 - Patrimonio di vigilanza.....	53
Tabella 24 - Requisito Patrimonio totale.....	53
Tabella 25 - Conto economico – Prospetto sintetico.....	54
Tabella 26 - Altre spese amministrative.....	55
Tabella 27 - Rendiconto finanziario.....	56

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'articolo 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa, d'ora in avanti InvImIt, per l'esercizio 2016 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 20 dicembre 2016, n. 148, e pubblicata in Atti parlamentari, Leg. 17, Doc. XV, n. 486.

1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

1.1. Quadro normativo di riferimento.

La InvImIt Sgr Spa 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.

L'art. 33, comma 1, del citato decreto legge ha demandato, infatti, ad apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, la costituzione di una società di gestione del risparmio per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento, al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliare chiusi o partecipati da regioni, province, comuni, anche in forma consorziata o associata ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e da altri enti pubblici o da società interamente partecipate dai predetti enti, allo scopo di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Tali fondi investono, anche direttamente, al fine di acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni.

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

L'art. 33, commi 8-ter e 8-quater, stabilisce, 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 immobili 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, l'accatastamento e la regolarizzazione catastale mediante provvedimenti adottati d'ufficio dell'Agenzia del demanio.

La società, operativa da maggio 2013, è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. n. 58 del 24 febbraio 1998, e 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 due tipologie di fondi, come previsto dal citato art. 33, cioè un Fondo di fondi e alcuni Fondi a gestione diretta.

Il capitale sociale della Sgr, detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8-bis, del citato decreto legge n. 98 del 2011) 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 di oltre un terzo del capitale sociale, che avevano dato luogo ad una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 c.c. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

Sotto l'aspetto organizzativo, va ricordato che la società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato nel corso del 2015 il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-decies del citato d.lgs. nonché degli artt. 5 e 15 del "Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimenti e di gestione collettiva del risparmio" in data 29 ottobre 2007 e, da ultimo, modificato in data 19 gennaio 2015, che prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

Nel corso del 2016 sono proseguite le attività necessarie al completamento di detto sistema procedurale, che constava al 31 dicembre 2016 di 33 procedure, ulteriormente implementato nel corso del 2017.

La società è soggetta alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica", salve le deroghe ivi previste, in quanto Invimit rientra nell'elenco di cui all'allegato A del predetto decreto; in relazione a ciò, nel mese di dicembre 2016 ha adeguato il proprio statuto alle relative disposizioni.

1.2. Gli organi

La struttura della società è articolata secondo il modello organizzativo 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. 13 dello Statuto) è composto da tre o cinque componenti, di cui un Presidente e almeno un amministratore indipendente. Gli amministratori, rieleggibili, durano in carica per il periodo stabilito alla loro nomina e comunque per un periodo non superiore a tre esercizi; essi scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Al Cda competente, attualmente composto da 5 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 di 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 interne.

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, che restano in carica per tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica.

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

Nel corso del 2016 la composizione del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale è stata modificata a seguito delle dimissioni rassegnate da un amministratore e da un sindaco effettivo e del subentro di diritto di un sindaco supplente.

Nel 2017, la composizione del Consiglio d'amministrazione è nuovamente variata a seguito delle dimissioni di un amministratore e della conseguente nomina, da parte dell'Assemblea, di un nuovo Consigliere d'amministrazione, la cui scadenza è allineata a quella degli altri componenti del Consiglio, prevista all'approvazione del bilancio 2017.

Con riferimento alla posizione del Presidente del Collegio sindacale, nel corso del 2017 il Consiglio di amministrazione ha condotto le opportune verifiche, in relazione all'assunzione da parte dello stesso Presidente della carica di Presidente del Collegio sindacale della Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. (al momento dell'assunzione della carica denominata IDEa Fimit SGR S.p.A.), società operante nel medesimo settore dei fondi comuni immobiliari e facente parte del gruppo De Agostini. Al riguardo sono stati avviati gli accertamenti necessari a verificare la sussistenza di eventuali cause di incompatibilità – c.d. divieto di *interlocking* - ai sensi dell'art. 36 del d. l. n. 201 del 2011 (cd. decreto "Salva Italia", convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214), ad esito dei quali – nel corso dell'ultima riunione consiliare intervenuta sul punto, in data 15 novembre 2017 – il Consiglio d'amministrazione ha ritenuto di condurre ulteriori approfondimenti provvedendo anche alla predisposizione ed all'invio di due quesiti, rispettivamente, all'Autorità garante della concorrenza e del mercato (per quanto concerne le modalità di calcolo del c.d. fatturato soglia) ed alla Banca d'Italia (per quanto concerne la necessità di riferirsi, ai fini del calcolo del medesimo fatturato soglia, al fatturato riferibile alla sola SGR ovvero a quello riferibile al gruppo di appartenenza della stessa).

1.3. Compensi degli organi

Per quanto riguarda i compensi spettanti ai componenti degli organi, la tabella n. 1 mostra i compensi unitari, posti a confronto con quelli relativi al precedente esercizio.

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

Tabella 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi

	2015			2016		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	48.000		48.000	72.714	20.400	93.114
Amministratore delegato	172.000		172.000	172.000	54.400	226.400
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

La tabella seguente evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi.

Tabella 2– Spese sostenute per gli organi collegiali

	2015	2016
Presidente	53.806	72.714
Consiglio di amministrazione	281.191	353.617
Collegio sindacale	57.393	62.492
Totale	392.390	488.823

Nel 2016 la spesa totale per gli organi, pari ad euro 488.823, è aumentata del 25 per cento circa; tale aumento è riconducibile essenzialmente alla maturazione della parte variabile degli emolumenti spettanti ai consiglieri con delega.

Va rammentato, al riguardo, che nel primo semestre del 2016 la Società ha adottato – ai sensi della normativa di settore e tenendo conto di quella che regola la remunerazione degli amministratori delle società partecipate dal Ministero dell'economia e delle finanze – una politica di remunerazione e incentivazione, aggiornata per l'esercizio 2017, in considerazione delle indicazioni dell'azionista in tema di contenimento dei costi.

2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

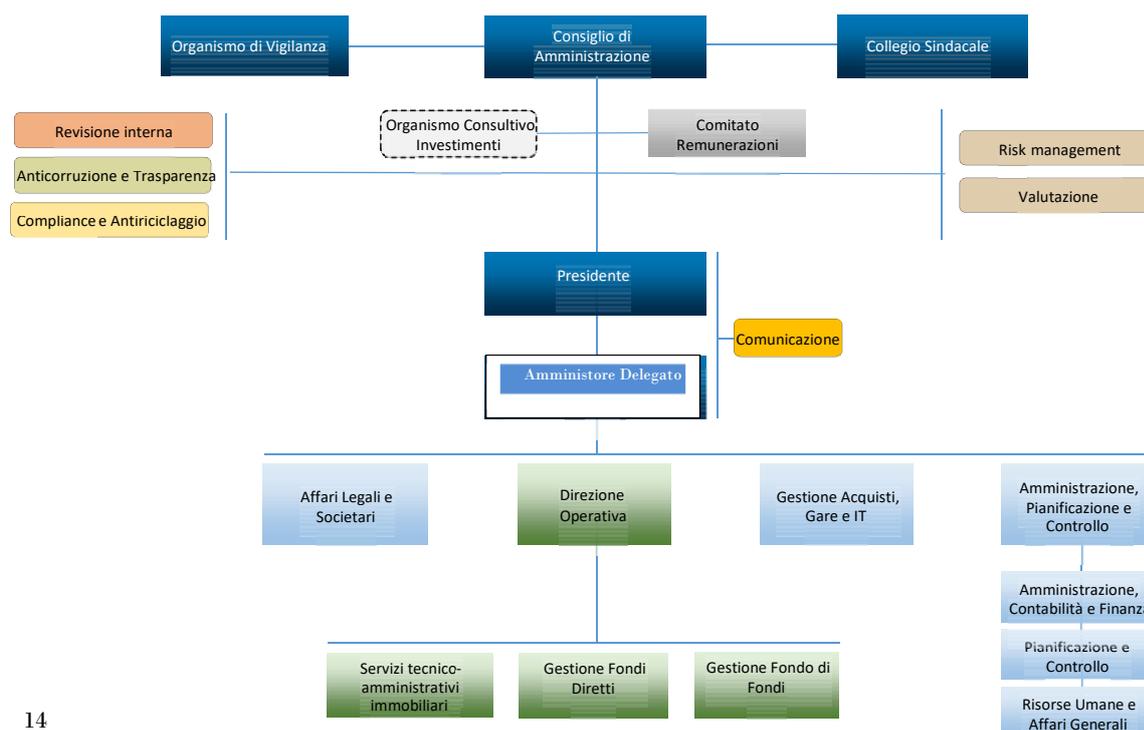
2.1. La struttura amministrativa

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

Il 28 aprile 2016 il Consiglio d'amministrazione ha approvato un nuovo organigramma aziendale ed il connesso mansionario (operativi a decorrere dal 15 giugno u.s.) in cui, tra l'altro, è eliminata la figura del Direttore generale ed è prevista una nuova figura – quella del Direttore operativo – con il compito di sovrintendere all'intera area di gestione. Con la citata delibera del Cda sono state, altresì, affidate, ancora con efficacia dal 15 giugno 2016, le funzioni di Direttore operativo *ad interim* ad un dirigente in servizio, senza alcun compenso aggiuntivo.

Nella seduta del 15 settembre 2016 il Consiglio di amministrazione ha deliberato un'integrazione dei poteri delegati all'Amministratore delegato.

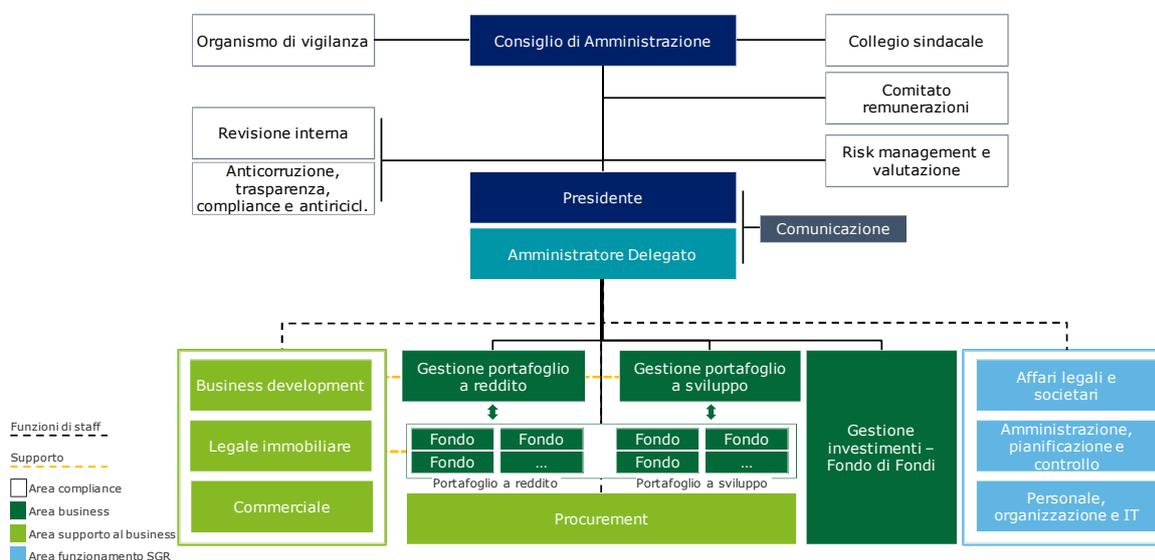
Il prospetto che segue rappresenta l'organigramma relativo all'esercizio in esame.



Le modifiche relative alla struttura organizzativa introdotte nel 2016 (oltre ad alcune precisazioni apportate al mansionario aziendale nei primi mesi del 2017) sono descritte nella Relazione sulla struttura organizzativa che, come ogni anno, deve essere inviata alla Banca d'Italia e alla Consob entro il 31 marzo 2017 e che è stata approvata nella seduta consiliare del 28 marzo 2017.

Ancora con riguardo agli aspetti organizzativi, nel corso del primo semestre del 2017, in esecuzione di una delibera del Consiglio di amministrazione, la Società ha avviato, avvalendosi di un consulente esterno, un'attività di *assessment* relativa all'organizzazione. Gli esiti di detto *assessment* sono stati sottoposti al Consiglio d'amministrazione, dapprima nella riunione del 21 settembre 2017 e successivamente nella riunione dell'8 febbraio 2018, a seguito della quale è divenuto efficace il nuovo organigramma che prevede l'articolazione delle funzioni aziendali nelle seguenti quattro aree: supporto al *business*, *business*, funzionamento Sgr e *compliance* (funzioni di controllo). Conseguentemente, è stata avviata la revisione del mansionario aziendale nonché le attività connesse all'analisi di impatto del nuovo assetto sul sistema procedurale aziendale ed all'ulteriore revisione del modello organizzativo adottato ai sensi del d. lgs. n. 231 del 2001.

Conseguentemente, il nuovo modello – a decorrere dall'8 febbraio 2018 - corrisponde al seguente grafico:



2.2. Il personale

Nel 2016 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Al 31 dicembre 2016 il personale in servizio risulta composto da 26 unità, ulteriormente incrementato nel corso del 2017 fino a 33 unità a causa dell'incremento di 3 quadri e 6 impiegati e della riduzione di 2 distaccati.

Con riferimento alla figura del Direttore operativo, in considerazione del suo rilievo nell'ambito dell'attività tipica svolta dalla SgrR, il Consiglio di amministrazione ne ha successivamente deliberato l'assunzione a far data dall'1 marzo 2017, con un contratto *part time* a tempo determinato. La tabella n. 3 espone i dati relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2016, posti a confronto con il precedente esercizio, distinti per qualifica.

Tabella 3 - Personale in servizio

Qualifica	2015	2016
Direttore generale*	0	0
Dirigente	3	3
Quadri	11	9
Impiegati	5	11
Distaccati	4	3
Altro	1	-
Totale	24	26

*affidamento "ad interim" delle funzioni ad un dirigente nel 2015.

2.3. Il costo del personale

La tabella n. 4 evidenzia il costo globale del personale, nonché il costo medio sostenuto dalla società nel periodo in esame, secondo i dati tratti dal conto economico.

Tabella 4 - Costo del personale

	2015	2016
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	1.511.038	1.396.527
Oneri sociali	444.281	417.529
Tfr	93.177	113.133
Fondi previdenza complementare	56.795	39.725
Altri costi (*)	101.485	87.807
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	294.363	297.421
Costo globale del personale	2.501.139	2.352.142
Unità di personale	24	26
Costo medio unitario	104.214	90.467

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

Va constatata una riduzione della spesa per stipendi e del costo globale del personale, che è passato da euro 2.501.139 a euro 2.352.142 (-5,96 per cento). Tale riduzione, nonostante l'incremento delle unità totali, è riconducibile alla diversa composizione, che vede nel 2016 un incremento degli impiegati e una riduzione dei quadri.

Il costo medio del personale permane elevato, anche se diminuito rispetto al precedente esercizio per le ragioni sopra enunciate.

2.4. Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'IVA al 22 per cento, secondo quanto comunicato dalla Società sono state pari, nel 2016, a 280.203 euro, con una sostanziale riduzione rispetto all'importo di 1.212.031 euro sostenuto nell'esercizio 2015.

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

Tabella 5- Compensi professionali e di lavoro autonomo

	2015	2016
Spese avvio nuovi fondi	278.964	0
Costi Informatici	187.971	131.604
Supporto alla funzione Comunicazione	114.930	50.063
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	52.942	25.016
Spese per ricerca del personale	56.632	14.601
Supporto alle funzioni di controllo	32.449	14.274
Consulenze organizzative	99.935	11.886
Compensi Organismo di Vigilanza	0	11.209
Prestazioni notarili	14.084	10.373
Revisione legale	8.652	7.160
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	10.677	2.114
Consulenze legali	13.956	1.903
Spese professionali	43.440	0
Collaborazioni	231.739	0
Consulenze strategiche	65.660	0
Totale	1.212.031	280.203

La voce “Spese avvio nuovi fondi” presente nel 2015 - relativa a spese per investimenti dei fondi immobiliari non andati a buon fine o a oneri anticipati per conto dei fondi stessi - è stata inserita nell’esercizio 2016 nella voce “Altri proventi ed oneri di gestione”; ciò al fine di correlare agli oneri di gestione gli eventuali proventi per il recupero degli stessi, effettuato dalla Sgr nei confronti dei fondi gestiti o di terzi.

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

La voce “Supporto alle funzioni di controllo” si riferisce ad un incarico professionale conferito per le attività connesse all’approfondimento degli adempimenti in tema di trasparenza ed anticorruzione.

La voce “Consulenze organizzative” si riferisce ad un incarico professionale conferito per lo svolgimento dell’attività resa a supporto della definizione della Politica di remunerazione ed incentivazione della Sgr.

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 compone dei due Comparti, rispettivamente denominati “Territorio” e “Stato”) – i seguenti fondi diretti, ai sensi del già citato art. 33, commi 8-ter e 8-quater, del d. l. n. 98 del 2011:

- i3- INAIL: gestione a reddito di beni con varie destinazioni;
- i3-INPS: gestione a reddito e dismissione di patrimonio immobiliare residenziale. Il Fondo è stato dichiarato decaduto nel mese di dicembre 2016 in ragione del mancato avvio dell'operatività nei termini previsti ed istituito ex novo nel mese di maggio 2017– anche in considerazione di una modifica normativa relativa alla dismissione del portafoglio immobiliare INPS;
- i3-Regione Lazio: gestione a reddito e dismissione di beni residenziali e non;
- i3-Università: gestione a reddito e valorizzazione;
- i3- Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa, costituito da due comparti: comparto 8-ter e comparto 8-quater): fondo di gestione e sviluppo, istituito a fine esercizio 2015, i cui comparti hanno avviato la propria operatività, rispettivamente, nei mesi di ottobre e di giugno 2016.

Avvalendosi delle possibilità offerte dal comma 8-bis del citato art. 33 la Società ha anche istituito nel settembre 2015 il fondo immobiliare i3-Patrimonio Italia per la gestione a reddito di immobili in locazione passiva allo Stato, di proprietà degli enti territoriali. Le risorse necessarie per tale operazione derivano da investitori istituzionali, in particolare dal comparto Stato del Fondo di fondi i3-core.

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

La tabella che segue espone il valore complessivo netto nel 2016 di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto.

	2015	2016
Gestioni proprie		
Fondi comuni		
Fondo i3 – Core Comparto Territorio	18.575.747	18.413.123
Fondo i3 – Core Comparto Stato	234.496.646	377.106.745
Fondo i3 - Inail	75.717.035	107.342.126
Fondo i3 – Regione Lazio	90.594.666	183.918.372
Fondo i3 - Università	11.646.476	63.280.176
Fondo i3 – Patrimonio Italia	118.198.792	300.207.486
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto 8-quater		78.950.758
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto 8-ter		50.898.883
TOTALE	549.229.362	1.180.117.669

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

3.2. Fondo i3-Core

Tale fondo, costituito nel corso del 2014 quale fondo comune di investimento chiuso immobiliare a comparti, è stato sottoscritto integralmente dall'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail).

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (c.d. Stabilità), 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.

Sono attivi i due comparti rispettivamente denominati “Territorio” e “Stato”, i cui *business plan* sono stati aggiornati alla fine del 2015, all'inizio del 2016 e, da ultimo, nuovamente, nel primo semestre del 2017.

Da tali documenti risultano i seguenti ambiti prioritari di intervento:

- Comparto Territorio: interventi di valorizzazione che contemplino la rigenerazione urbana e non prevedano consumo di suolo;
- Comparto Stato: riduzione locazioni passive dello Stato; investimenti a supporto dei fondi diretti promossi e gestiti da Invimit.

3.2.1. Fondo i3-Core Comparto Territorio

L'obiettivo del Fondo i3-Core, Comparto Territorio è quello di effettuare investimenti, ai sensi dell'art. 33, co. 1, della legge 15 luglio 2011, n. 111, riguardanti:

- quote di fondi comuni di investimenti immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del d.lgs. n. 267/2000, e da 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 dei fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedono la possibilità di locare in tutto o in parte il bene oggetto della concessione.

Nel corso del 2016 sono state riviste le strategie nonché il c.d. *Vademecum degli investimenti*, semplificando, anche nell'ottica di un più facile coinvolgimento degli Enti territoriali, il connesso processo decisionale.

In particolare, le attività previste per l'analisi delle proposte di investimento in quote di fondi *target*, conformi al "*Vademecum degli investimenti*", come modificato con delibera del CdA del mese di luglio 2016, sono articolate su due livelli progressivi, riguardanti l'analisi preliminare (si tratta dell'istruttoria per la prima delibera *plafond*) e l'analisi definitiva (si tratta dell'istruttoria per la definitiva delibera di investimento). Sebbene anche nel corso del 2016 siano stati analizzati molteplici progetti di fondi obiettivo promossi da Enti territoriali, secondo la Società nessuno di questi ha raggiunto un livello di strutturazione tale da poter garantire le condizioni per la realizzazione di investimenti definitivi, per cause imputabili prevalentemente alla mancata conoscenza e competenza dello strumento "fondo immobiliare" come opportunità da utilizzare per la immissione sul mercato immobiliare del patrimonio pubblico.

Il valore complessivo netto del Fondo è di euro 18.413.123 alla data del 31 dicembre 2016 (euro 18.575.747 alla data del 31 dicembre 2015).

Le provvigioni di gestioni per la Sgr sono state di euro 131.760 (euro 876.434 nel 2015).

3.2.2. Fondo i3-Core Comparto Stato

Il Comparto Stato investe esclusivamente in quote dei fondi comuni di investimento chiusi immobiliari istituiti da InvImIt ai sensi dell'art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater del d.l. n. 98/2011, in particolare:

- "Fondi 8-bis": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché in altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.
- "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, in beni di proprietà delle regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
- "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 in diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico.

Nel corso del 2016 sono stati effettuati dalla Società diversi investimenti, soprattutto nel fondo i3-Patrimonio Italia, proprio nell'ottica di dare un supporto agli Enti territoriali.

Il patrimonio del Comparto Stato è investito nei fondi cd. diretti per circa Euro 357 milioni. Nel corso del secondo semestre 2016 il partecipante unico INAIL ha sottoscritto ulteriori 220 milioni di euro di quote del Comparto Stato, di cui circa 114 milioni richiamati.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 377.106.745 alla data del 31 dicembre 2016.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state di euro 535.389 (euro 680.176 nel 2015).

Nelle tabelle seguenti si riporta la situazione patrimoniale e reddituale del fondo dei fondi.

Tabella 7 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondo i3-Core

	i3 - Core - Comparto territorio		i3 - Core - Comparto Stato	
	2015	2016	2015	2016
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati			147.092.345	357.168.335
A5. Parti di OICR			147.092.345	357.168.335
Strumenti finanziari quotati				
Strumenti finanziari derivati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
C. CREDITI				
D DEPOSITI BANCARI	17.112.095		85.733.647	-
D1. A vista				
D2. Altri	17.112.095		85.733.647	-
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.497.411	18.509.157	1.508.931	20.172.302
F1. Liquidità disponibile	1.497.411	18.509.157	1.508.931	20.172.302
G. ALTRE ATTIVITA'	1.216	42.278	198.585	-
G2. Ratei e risconti attivi	807	42.278	1.917	-
G4. Altre	409		196.668	
Totale Attività	18.610.722	18.551.435	234.533.508	377.340.637
PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
M. ALTRE PASSIVITA'	34.975	138.312	38.862	233.892
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati		57.318	1.887	197.007
M4. Altre			34.975	36.885
M5. Debiti per cauzioni ricevute	34.975	80.994		
Totale Passività	34.975	138.312	38.862	233.892
Valore complessivo netto del Fondo	18.575.747	18.413.123	234.496.646	377.106.745
Numero delle quote in circolazione	40,000	40	440,000	654
Valore unitario delle quote	464.393,576	460.328	532.946,924	576.616
Rimborsi o proventi distribuiti per quota				
Controvalore importi da richiamare		200.000.000		105.523.491
Numero delle quote importi da richiamare		400		198

Si precisa che al 31.12.2016:

- l'ammontare sottoscritto del patrimonio del Comparto Territorio è di euro 220.000.000 pari a 440 quote al valore nominale;
- il patrimonio versato è di euro 20.000.000 e al 31.12.2016 sono state emesse 40 quote al valore nominale;
- il patrimonio sottoscritto ma non ancora richiamato è di euro 200.000.000 pari a 400 quote al valore nominale.

Tabella 8 - Situazione Reddittuale al 31-12-2016 Fondo i3-Core

	i3 - Core - Comparto Territorio		i3 - Core - Comparto Stato	
	2015	2016	2015	2016
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni			15.592.345	29.015.834
A1.3 plusvalenze/minusvalenze			15.592.345	29.015.834
Strumenti finanziari quotati				
Strumenti finanziari derivati				
Risultato gestione strumenti finanziari (A)			15.592.345	29.015.834
B. Immobili e diritti reali immobiliari				
Risultato gestione beni immobili (B)				
C. Crediti				
Risultato gestione crediti (C)				
D. Depositi Bancari				
DI. Interessi attivi e proventi assimilati	12.983	28.390	35.608	145.061
Risultato gestione depositi bancari (D)	12.983	28.3390	35.608	145.061
E. Altri beni				
Risultato gestione altri beni (E)				
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	12.983	28.390	15.627.953	29.160.895
F. Gestione Cambi				
Risultato gestione cambi (F)				
G. Altre operazioni di gestione				
Risultato altre operazioni di gestione (G)				
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	12.983	28.390	15.627.953	29.160.895
H. Oneri finanziari				
Oneri Finanziari (H)				
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlgi+H)	12.983	28.390	15.627.953	29.160.895
I. Oneri di gestione				
I1. Provvigione di gestione Sgr	-876.434	-131.760	-680.176	-535.389
I2. Commissioni depositario	-20.000	-20.000	-21.887	-33.265
I5. Altri oneri di gestione	-40.170	-39.268	-40.134	-32.807
Totale Oneri di gestione (I)	-936.604	-191.028	-742.197	-601.461
L. Altri ricavi e oneri				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2	4		2
L2. Altri ricavi	890	11	890	22
L3. Altri oneri	-2		-1	
Totale altri ricavi e oneri (L)	890	15	889	24
Risultato della gestione prima delle imposte (Rngi+I+L)	-922.731	-191.013	14.886.645	-601.437
M. Imposte				
Totale Imposte (M)				
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	-922.731	-162.623	14.886.645	28.599.458

Come già detto, l'art. 1, comma 84, della legge 11 dicembre 2016 n. 232, al fine di favorire l'efficiente utilizzo delle risorse previste dall'articolo 33, comma 3, del d.l. n. 98 del 2011, consente a InvImIt di proporre una “rimodulazione” fra gli investimenti di cui ai commi 1, 8-ter e 8-quater, fermo restando il complessivo limite del 40 per cento e tenuto conto delle esigenze di finanziamento dei diversi fondi. A tal fine la Società ha condotto analisi volte a verificare la possibilità di una fusione tra i due Comparti. Detta fusione – che avrebbe carattere principalmente riorganizzativo, essendo volta a perseguire una maggiore efficienza nella prestazione dei servizi di gestione e dei relativi processi – è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 novembre 2017 e, avendo acquisito il prescritto parere dell'Assemblea dei partecipanti ai due Comparti ed al Fondo (in data 24 gennaio 2018), è divenuta efficace a decorrere dal 1° marzo 2018 (con effetti contabili dal 1° gennaio 2018).

3.3. Fondi diretti

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

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

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

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

3.3.1. Fondo i3-Inail

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

La politica di investimento del Fondo prevede la gestione a reddito, la valorizzazione e la parziale dismissione del patrimonio, mediante l'applicazione di strategie diversificate: i) gestione della locazione (per immobili interamente locati); ii) valorizzazione locativa (per beni da mettere a reddito); iii) valorizzazione edilizia (che prevede interventi di ristrutturazione); iv) sviluppo (con

estese opere di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso); v) vendita (per gli immobili di appetibilità commerciale da dismettere nel breve – medio periodo).

Nel corso dell'esercizio 2016 è stata perfezionata la terza operazione di apporto da parte del partecipante Inail, per un valore di circa 29 milioni oltre ad una sottoscrizione in denaro di 6,7 milioni non ancora richiamata.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 107.342.126 alla data del 31 dicembre 2016. A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 35 immobili a prevalente destinazione uffici e residenziale, situati in 10 regioni. Lo stesso è parzialmente occupato e genera un monte canoni annuo pari a circa 2 milioni di euro.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 480.828.

Tabella 9 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 INAIL

	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	72.510.000	105.091.000
B1. Immobili dati in locazione	24.712.000	56.960.061
B3. Altri Immobili	47.798.000	48.130.939
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI	3.203.029	
D2. Altri	3.203.029	
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	245.986	2.653.574
F1. Liquidità disponibile	245.986	2.653.574
G. ALTRE ATTIVITA'	187.828	375.877
G2. Ratei e risconti attivi	12.892	25.742
G4. Altre	174.936	350.135
Totale Attività	76.146.843	108.120.451
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	19.570	40.351
L2. Altri debiti verso i partecipanti	19.570	40.351
M. ALTRE PASSIVITA'	410.238	737.974
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	18.767	88.275

M2. Debiti di imposte	1.033	11.421
M3. Ratei e Risconti pass		
M4. Altre	381.106	603.716
M5. Debiti per cauzioni ricevute	9.332	34.562
Totale Passività	429.808	778.325
Valore complessivo netto del Fondo	75.717.035	107.342.126
Numero delle quote in circolazione	134.000	186
Valore unitario delle quote	565.052	577.108
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare		6.348.190
Valore unitario delle quote da richiamare		577.108,205
Numero delle quote importi da richiamare		11

Tabella 10 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Inail

	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	568.000	924.799
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	9.417.220	3.290.660
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-322.363	-468.603
B6. Spese Imu e Tasi	-331.153	-540.989
B7. Imposte di registro		-4.897
Risultato gestione beni immobili (B)	9.331.704	3.200.970
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	3.038	7.856
Risultato gestione depositi bancari (D)	3.038	7.856
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultata gestione investimenti (A+B+C+D+E)	9.334.742	3.208.826
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	9.334.742	3.208.826
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	9.334.742	3.208.826
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-283.726	-480.823

12. Commissioni depositario	-4.502	-7.713
13. Oneri per esperti indipendenti	-41.427	-32.491
15. Altri oneri di gestione	-288.065	-213.292
Totale Oneri di gestione (I)	-617.720	-734.324
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	5	9
L2. Altri ricavi	8	104.452
L3. Altri oneri		-114.456
Totale altri ricavi e oneri (L)	13	-9.995
Risultato della gestione prima delle imposte (Rngc+I+L)	8.717.035	2.464.507
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	8.717.035	2.464.507

3.3.2. Fondo i3-Inps

Il Fondo, istituito con la citata delibera del Consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, non ha avviato la propria operatività in considerazione di alcune problematiche – emerse nel corso del 2015 – legate al trasferimento del patrimonio immobiliare dell'Ente; 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, pari a circa 847.000 euro oltre iva, sono stati rimborsati dall'INPS nel corso del mese di aprile 2017. La società è in attesa del rimborso del credito residuo di euro 18.300.

Da ultimo, a seguito di un intervento normativo che ha dato altro impulso alle attività, la Sgr – all'esito di nuove interlocuzioni con l'Istituto – il 17 maggio 2017 ha istituito *ex novo* un fondo, comunque denominato i3-INPS, il cui principale sottoscrittore, mediante il conferimento di immobili, sarà l'INPS.

Il nuovo fondo prevede un ammontare minimo di 50 milioni di euro, con un ammontare *target* di euro 800 milioni.

3.3.3. Fondo i3-Regione Lazio

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a 40 milioni di euro, con un ammontare *target* di 400 milioni di euro ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, lo Stato e il fondo i3-Core, comparto Stato. Il Fondo i3 Regione Lazio investe in patrimoni immobiliari ubicati nel territorio regionale, a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e turistico- ricettiva. La strategia di gestione del Fondo è prioritariamente incardinata sulla dismissione del patrimonio; sono comunque ammesse

attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

Nel corso dell'esercizio 2016 il Fondo ha acquisito (mediante due successivi atti misti di apporto e acquisto) 34 immobili dalla Regione Lazio per un valore complessivo di Euro 79,58 milioni.

Nel corso del 2016 è stata avviata, altresì, la dismissione frazionata sul mercato delle unità immobiliari; in particolare sono state inviate a 160 conduttori, in regola con il pagamento degli oneri condominiali ed i canoni di locazione, inviti all'acquisto dell'appartamento occupato, nel rispetto delle agevolazioni previste dal Regolamento delle vendite della Regione Lazio, e sono stati conclusi 22 atti di trasferimento di proprietà e 5 atti di trasferimento del diritto di usufrutto, per un incasso complessivo di 5 milioni di euro. Le attività di gestione ordinaria del Fondo hanno consentito, altresì, la liberazione di 10 unità immobiliari (sfratti, riconsegne spontanee di conduttori a seguito di azioni per il recupero della morosità) e una riduzione della morosità complessiva di circa il 10 per cento, rispetto alla precedente gestione della Regione Lazio.

Alla data del 31 dicembre 2016 il Fondo ha 51 immobili in portafoglio; il valore complessivo netto del fondo è di euro 183.918.372. Le provvigioni di gestione per la SGR nel 2016 sono state pari ad euro 817.459.

Tabella 11 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Regione Lazio

	i3 – Regione Lazio	
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	88.147.000	180.626.433
B1. Immobili dati in locazione	70.826.159	94.431.879
B3. Altri Immobili	17.320.841	86.194.554
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI	2.001.890	
D2. Altri	2.001.890	
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	420.361	3.523.740
F1. Liquidità disponibile	420.361	3.523.740
G. ALTRE ATTIVITA'	321.754	518.994

G2. Ratei e risconti attivi	11.446	78.296
G4. Altre	310.308	440.698
Totale Attività	90.891.005	184.669.167
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	296.339	750.795
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	76.977	86.433
M2. Debiti di imposte	2.400	39.900
M3. Ratei e Risconti pass		
M4. Altre	96.320	470.561
M5. Debiti per cauzioni ricevute	120.642	153.901
Totale Passività	296.339	750.795
Valore complessivo netto del Fondo	90.594.666	183.918.372
Numero delle quote in circolazione	146.000	266
Valore unitario delle quote	620.511	691.422
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare		
Valore unitario delle quote da richiamare		
Numero delle quote importi da richiamare		

Tabella 12 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Regione Lazio

	i3 - Regione Lazio	
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	904.614	2.025.293
B2. Utili/Perdite da realizzazioni		352.874
B3. Plus/Minusvalenze	17.884.533	17.502.463
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-288.680	-894.383
B6. Spese Imu e Tasi	-319.853	-749.599
B7. Imposte di registro		-27.986
Risultato gestione beni immobili (B)	18.180.614	18.208.662
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	1.899	7.032
Risultato gestione depositi bancari (D)	1.899	7.032

E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultata gestione investimenti (A+B+C+D+E)	18.182.513	18.215.694
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	18.182.513	18.215.694
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	18.182.513	18.215.694
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-247.940	-817.459
I2. Commissioni depositario	-5.766	-19.145
I3. Oneri per esperti indipendenti	-31.043	-85.294
I5. Altri oneri di gestione	-303.109	-368.094
Totale Oneri di gestione (I)	-587.858	-1.289.992
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	11	40
L2. Altri ricavi		9.027
L3. Altri oneri		-46.152
Totale altri ricavi e oneri (L)	11	-37.085
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	17.594.666	16.888.617
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	17.594.666	16.888.617

3.3.4. Fondo i3-Università

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

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

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 10 immobili cielo-terra, per una superficie complessiva di 81.500 mq, prevalentemente destinati a residenze per studenti (n. 1.150 posti letto) ed immobili industriali dismessi da destinare alla ricerca (post-ristrutturazione), annettendo in via residuale

anche porzioni con destinazione direzionale e commerciale. Gli immobili sono ubicati nelle regioni Emilia Romagna, Veneto, Puglia, Umbria, Marche e Toscana.

Nel corso dell'esercizio sono stati apportati al Fondo un immobile dello Stato per un valore di 1 milione di euro e sette immobili dell'Inail, per un importo complessivo di 50 milioni di euro.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 63.280.176 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 373.243.

Nel corso del 2016 sono state, inoltre, avviate negoziazioni riguardanti alcune locazioni di immobili che si sono concluse successivamente alla chiusura dell'esercizio.

Tabella 13 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Università

	i3 - Università	
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	11.000.000	62.290.000
B1. Immobili dati in locazione		29.070.000
B3. Altri Immobili	11.000.000	33.220.000
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI		
D2. Altri		
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.000.000	851.458
F1. Liquidità disponibile	1.000.000	851.458
G. ALTRE ATTIVITA'	55.786	256.610
G2. Ratei e risconti attivi		92.948
G4. Altre	55.786	163.662
Totale Attività	12.055.786	63.398.068
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	409.310	117.892
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	200.010	
M2. Debiti di imposte		

M3. Ratei e Risconti pass		12.628
M4. Altre		68.564
M5. Debiti per cauzioni ricevute	209.300	36.700
Totale Passività	409.310	117.892
Valore complessivo netto del Fondo	11.646.476	63.280.176
Numero delle quote in circolazione	24.000	131.118
Valore unitario delle quote	485.270	482.620
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare	13.000.000	11.999.662
Valore unitario delle quote da richiamare		489.582
Numero delle quote importi da richiamare	26,00	24,51

Tabella 14 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Università

	i3 - Università	
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione		318.045
B2. Utili/Perdite da realizzazioni		
B3. Plus/Minusvalenze	-24.522	228.700
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-108	-39.215
B6. Spese Imu e Tasi		-293.566
B7. Imposte di registro		-346
Risultato gestione beni immobili (B)	-24.630	213.618
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati		
Risultato gestione depositi bancari (D)		
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultata gestione investimenti (A+B+C+D+E)	-24.630	213.618
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	-24.630	213.618
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	-24.630	213.618
I. Oneri di gestione		

I1. Provvigione di gestione Sgr	-200.000	-373.243
I2. Commissioni depositario	-10	-6.374
I3. Oneri per esperti indipendenti	-14.044	-28.993
I5. Altri oneri di gestione	-114.840	-180.921
Totale Oneri di gestione (I)	-328.894	-589.531
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		
L2. Altri ricavi		10
L3. Altri oneri		-10.393
Totale altri ricavi e oneri (L)		-10.383
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	-353.524	-386.296
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	-353.524	-386.296

3.3.5. Fondo i3-Patrimonio Italia

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

Il fondo è finalizzato alla gestione a reddito di immobili di proprietà degli Enti Territoriali dati in locazione alle pubbliche amministrazioni ai sensi del comma 8-bis dell'art. 33 del DL 98/2011 e ss.mm.ii. («I fondi istituiti possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni ... nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio»).

Al 31/12/2016 il fondo è proprietario di 52 immobili acquistati dalle Province per circa 264 milioni di euro locati quasi esclusivamente al Ministero dell'Interno (22 Carabinieri, 14 Prefetture, 11 Questure e Polizia di Stato, 3 VVFF) e residualmente al Ministero di Giustizia (2, un Tribunale ed una Procura). Per quanto attiene alla distribuzione territoriale il baricentro delle operazioni di acquisto è prevalentemente al centro nord in quanto, in linea con la tradizionale ripartizione, risultano 28 al Nord, 24 al Centro e 2 al Sud.

Per quanto attiene alla distribuzione territoriale si precisa che la selezione degli immobili, sin dalle fasi prodromiche all'avvio del fondo, è stata preceduta da azioni informative attraverso contatti istituzionali (UPI), workshop, mailing list indirizzate ai rappresentanti legali degli Enti e contatti diretti con le amministrazioni. L'esito delle azioni informative, ha sempre rilevato una pronta e spesso efficace risposta da parte delle Province del Nord e del Centro ed un sensibile ritardo delle

risposte, quando pervenute, dalle amministrazioni meridionali, salvo i due casi relativi alle Province di Catanzaro e Ragusa che hanno risposto con precisione e tempismo.

Si rammenta che 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.

Infine si fa presente che nel primo semestre 2017 sono stati acquistati ulteriori 4 immobili.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 300.207.486 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 1.493.338.

Tabella 15 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Patrimonio Italia

	i3 - Patrimonio Italia	
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	100.010.000	295.880.000
B1. Immobili dati in locazione	100.010.000	295.880.000
B3. Altri Immobili		
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI	18.000.000	
D2. Altri	18.000.000	
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	964.115	1.763.369
F1. Liquidità disponibile	964.115	1.763.369
G. ALTRE ATTIVITA'	115.116	4.207.241
G2. Ratei e risconti attivi	8.008	79.453
G4. Altre	107.108	4.127.788
Totale Attività	119.089.231	301.850.610
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	890.439	1.643.124
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	400.579	856.546
M2. Debiti di imposte		94.485
M3. Ratei e Risconti pass		164.464
M4. Altre		526.879
M5. Debiti per cauzioni ricevute	489.860	2.750
Totale Passività	890.439	1.643.124
Valore complessivo netto del Fondo	118.198.792	300.207.486
Numero delle quote in circolazione	816.000	499
Valore unitario delle quote	547.217	601.618

Tabella 16 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Patrimonio Italia

	i3 - Patrimonio Italia	
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	100.520	6.450.817
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	10.840.188	20.338.309
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-776	-146.811
B6. Spese Imu e Tasi		-744.939
B7. Imposte di registro		-29.566
Risultato gestione beni immobili (B)	10.939.932	25.867.810
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	493	13.814
Risultato gestione depositi bancari (D)	493	13.814
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	10.940.425	25.881.624
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	10.940.425	25.881.624
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	10.940.425	25.881.624
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-400.000	-1.493.338
I2. Commissioni depositario	-579	-6.723
I3. Oneri per esperti indipendenti	-22.250	-135.481
I5. Altri oneri di gestione	-318.804	-669.498
Totale Oneri di gestione (I)	-741.633	-2.305.040
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		
L2. Altri ricavi		1.659
L3. Altri oneri		-8.519
Totale altri ricavi e oneri (L)		-6.860
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	10.198.792	23.569.724
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	10.198.792	23.569.724

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.

In particolare, il Comparto 8-quater prevede un ammontare minimo pari a 15 milioni di euro, con un ammontare *target* di 500 milioni di euro ed ha come sottoscrittori lo Stato ed il fondo i3-Core, Comparto Stato. In data 6 giugno 2016 è stata avviata l'operatività del Comparto con il trasferimento di 4 immobili da parte dello Stato, provenienti dalla dismissione di beni non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-quater della Legge, in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali, nonché di diritti reali immobiliari. Nel quadro di cui sopra, il Comparto investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in misura prevalente in *asset* immobiliari che, immediatamente o a seguito di completamento di procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili che richiedano uno sviluppo edilizio.

Il patrimonio del Comparto è costituito da n. 5 immobili cielo-terra, per una superficie complessiva di 412.491 mq, prevalentemente costituiti da caserme o aree militari dismesse da destinare (post-ristrutturazione) a funzioni residenziali, terziarie, commerciali e produttive. Gli immobili sono ubicati nelle regioni Lombardia, Veneto, Piemonte e Friuli Venezia Giulia.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 78.950.758 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 218.866.

Il Comparto 8-ter prevede un ammontare minimo pari a 15 milioni di euro, con un ammontare *target* di euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori lo Stato ed il fondo i3-Core, comparto Stato. In data 12 ottobre 2016 è stata avviata l'operatività del Comparto con il trasferimento da parte dello Stato di 3 aree edificabili, sulle quali insistono anche dei fabbricati.

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con il più volte citato art. 33, comma 8-ter, in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché di diritti reali immobiliari e in immobili di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti. Nel quadro di cui sopra, il Comparto investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in misura prevalente in *asset* immobiliari che, immediatamente o a seguito di completamento di procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili che richiedano uno sviluppo edilizio.

Il patrimonio attuale del Comparto è costituito da n. 3 aree edificabili, per una superficie commerciale complessiva di 201.109,94 mq, da destinare (post-valorizzazione) a funzioni residenziali, terziarie e commerciali. Gli immobili sono ubicati nelle regioni Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 50.898.883 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 200.000.

Tabella 17 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – Sviluppo Italia

	I3 – Sviluppo Italia 8 quater	I3 – Sviluppo Italia 8 ter
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	79.107.000	50.233.000
B1. Immobili dati in locazione		
B3. Altri Immobili	79.107.000	50.233.000
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI		
D2. Altri		
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	623.233	985.349
F1. Liquidità disponibile	623.233	985.349
G. ALTRE ATTIVITA'	20.198	123.844
G2. Ratei e risconti attivi	2.443	4.425
G4. Altre	17.755	119.419
Totale Attività	79.750.431	51.342.193
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	799.673	443.310
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	10.884	200.848
M2. Debiti di imposte	561.865	109.821
M3. Ratei e Risconti pass		5.766
M4. Altre	226.924	126.875
M5. Debiti per cauzioni ricevute		
Totale Passività	799.673	443.310
Valore complessivo netto del Fondo	78.950.758	50.898.883
Numero delle quote in circolazione	1.291	822
Valore unitario delle quote	61.155	61.921
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare	9.000.019	
Valore unitario delle quote da richiamare	61.155	
Numero delle quote importi da richiamare	147,16	

Tabella 18 - Situazione Reddituale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Sviluppo Italia

	I3 – Sviluppo Italia 8 quater	I3 – Sviluppo Italia 8 ter
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	385	94.941
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	15.551.084	10.129.733
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-72.789	-2.031
B6. Spese Imu e Tasi	-702.862	-114.887
B7. Imposte di registro		-1.017
Risultato gestione beni immobili (B)	14.775.818	10.106.739
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati		
Risultato gestione depositi bancari (D)		
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	14.775.818	10.106.739
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	14.775.818	10.106.739
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	14.775.818	10.106.739
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-218.866	-200.000
I2. Commissioni depositario	-3.391	-848
I3. Oneri per esperti indipendenti	-20.567	-11.399
I5. Altri oneri di gestione	-132.275	-95.609
Totale Oneri di gestione (I)	-375.099	-307.856
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	42	
L2. Altri ricavi		
L3. Altri oneri	-3	
Totale altri ricavi e oneri (L)	39	-
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	14.400.758	9.798.883
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	14.400.758	9.798.883

3.3.7. Fondo i3-Valore Italia

In data 11 aprile 2017 è stato istituito – sulla base dell’art. 33, comma 8 *bis* del d.l. n. 98 del 2011 – il fondo denominato i3 – Valore Italia, con effettivo avvio dell’operatività in data 23 novembre 2017. Il fondo, che prevede un ammontare minimo pari ad euro 20 milioni, con un ammontare target di 600 milioni di euro e ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-Comparto Stato, prevede di investire in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali destinati o da destinare a funzioni sociali non essenziali. Nei primi mesi del 2018 è stata deliberata (Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2018) la prima operazione di investimento.

4. FUNZIONI DI CONTROLLO

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

4.1. Internal Audit

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

A tal fine la Sgr si è dotata della funzione di *internal Audit* che svolge le seguenti funzioni:

- 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, ai sensi del d.lgs. n. 231/2001 e, fino 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.

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. 231/2001.

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

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

Il 27 febbraio 2015 il Cda ha approvato il modello organizzativo e documenti collegati (nuova ed implementata versione del Codice etico, sistema disciplinare e statuto dell'Organismo di Vigilanza), successivamente esaminati anche dall'Organismo di Vigilanza di nuova istituzione, che ha segnalato, successivamente all'insediamento, l'esigenza di provvedere ad un aggiornamento del Modello organizzativo in conformità della legge 27 maggio 2015 n. 69, recante "Disposizioni in materia di delitti contro la pubblica amministrazione di associazioni di tipo mafioso e di falso in bilancio". Nel corso del 2017 è stata condotta – a cura di un consulente esterno appositamente incaricato e che ha operato con il supporto di un gruppo di lavoro interno alla Società – la revisione del Modello organizzativo; l'aggiornamento – approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 18 gennaio 2018 – ha avuto ad oggetto, principalmente, l'allineamento delle fattispecie di reato rilevanti a quelle *medio tempore* intervenute, graduate con specifico riferimento alla realtà operativa della Società, l'aggiornamento dell'assetto organizzativo preso in considerazione, l'integrazione dei presidi con quelli rivenienti dal *corpus* procedurale interno nel frattempo completato. Il Modello così aggiornato necessiterà di essere ulteriormente aggiornato una volta completato il nuovo assetto organizzativo conseguente all'approvazione del nuovo organigramma aziendale (adozione del nuovo mansionario e revisione delle procedure aziendali impattate).

4.3. Prevenzione della corruzione

La legge n. 190 del 6 novembre 2012, concernente "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione", in vigore dal 28 novembre 2012, ha introdotto una serie di misure preventive che le singole amministrazioni, centrali e locali, devono

adottare, tra cui un Piano triennale di prevenzione della corruzione in linea con quanto previsto dal Piano nazionale anticorruzione (Pna) emanato dall'Autorità nazionale anticorruzione.

Il 17 settembre 2013 l'Autorità nazionale anticorruzione, con la delibera CiVIT n.72/2013, ha approvato il Pna.

Successivamente, in data 3 agosto 2016, con determinazione n. 831, l'ANAC ha approvato il Pna 2016 che sostituisce ed integra, in parte, il Pna 2013.

Il 17 giugno 2015 l'ANAC, con determinazione n. 8/2015, ha adottato le “Linee guida per l’attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici”.

Tale documento è volto ad orientare gli enti di diritto privato controllati e partecipati, direttamente e indirettamente, da pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici economici nell’applicazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza di cui alla legge n. 190/2012 e definiscono altresì le implicazioni che ne derivano, anche in termini organizzativi, per detti soggetti e per le amministrazioni di riferimento.

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

La Società ha, inoltre, nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza il 30 ottobre 2014, a seguito della nota del Mef del 30 ottobre 2014 recante disposizioni di attuazione per le nomine; a decorrere dall'1 marzo 2017, detta responsabilità è stata affidata al nuovo Responsabile della funzione *compliance* e antiriciclaggio.

In data 27 gennaio 2016, la Società ha approvato il Piano di prevenzione della corruzione (redatto sulla base delle informazioni fornite dall'Anac con la determinazione n. 8 del 28 dicembre 2015) che include il Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità e ha altresì integrato i compiti del responsabile della prevenzione della corruzione sulla base delle nuove indicazioni fornite dall'Anac. Il Piano di prevenzione della corruzione è stato aggiornato in data 25 gennaio 2017 e, in data 22 marzo, la Società ha altresì adottato un documento recante “Linee guida in tema di prevenzione della corruzione e trasparenza valide per tutti i fondi immobiliari promossi e gestiti da Invimit SGR S.p.A.”.

Il Piano è stato da ultimo aggiornato con delibera del Consiglio di amministrazione del 31 gennaio 2018.

4.4. Trasparenza

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

La società non ha pubblicato la relazione della Corte dei conti nella sezione trasparenza.

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 i patrimoni gestiti, sia dei rischi operativi e reputazionali. Il responsabile della funzione riporta direttamente al Cda.

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

La Sgr ha adottato una procedura in tal senso con delibera del Cda del 17 gennaio 2014, che disciplina l'attività svolta dal *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 2016 è stata esaminata in data 22 marzo 2017 dal Consiglio che ha altresì approvato il piano delle attività per il 2017.

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.

4.6 Compliance

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

La funzione – che, come si è detto, fino al 28 febbraio 2017 era in capo al soggetto responsabile altresì delle funzioni Valutazione e Risk Management – a decorrere dall'1 marzo 2017 è affidata ad altra risorsa, alla quale è attribuita anche la responsabilità delle funzioni anticiriclaggio, nonché la prevenzione della corruzione e trasparenza.

Dalla relazione annuale relativa alle attività poste in essere nel 2016 (esaminata in data 22 marzo 2017 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per il 2017 predisposto dal nuovo Responsabile), risulta che le verifiche effettuate nel corso dell'esercizio hanno riguardato principalmente le attività di anticiriclaggio, la gestione dei conflitti di interessi, l'adeguatezza patrimoniale ed il calcolo del patrimonio di vigilanza.

5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1. Il bilancio.

Il bilancio al 31 dicembre 2016 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, che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2016.

Il Cda della Società ha approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2016 il 28 marzo 2017, deliberato dall'Assemblea il 10 maggio 2017.

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

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre gli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2015.

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

5.2 Lo stato patrimoniale

La tabella che segue, relativa alle attività patrimoniali, evidenzia crediti per gestione di patrimoni pari ad euro 1.657.170 che si riferiscono alle commissioni spettanti alla società per euro 1.475.696 e al recupero dei costi anticipati per conto dei fondi gestiti, per euro 181.474.

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.

urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Il patrimonio del Comparto Stato, risulta investito nei fondi cd. diretti per circa Euro 357 milioni. Nel corso del secondo semestre il partecipante unico INAIL ha sottoscritto ulteriori 220 milioni di euro di quote del Comparto Stato, di cui circa 114 milioni richiamati.

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

Con particolare riguardo al Fondo dei Fondi, si segnala che a seguito dell'entrata in vigore della cd. Legge di Bilancio 2017 (Legge 11 dicembre 2016, n. 232, comma 84), "al fine di favorire l'efficiente utilizzo delle risorse previste dal comma 3 dell'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98", risulta possibile, su proposta della SGR, rimodulare la percentuale delle sottoscrizioni del partecipante INAIL destinate ai Comparti Stato e Comparto Territorio, fermo restando il limite complessivo del 40 per cento, previsto dalla stessa normativa.

Relativamente ai fondi a gestione diretta, il Consiglio di Amministrazione di InvImt ha approvato, l'istituzione, in data 23 dicembre 2014, dei primi 4 fondi denominati rispettivamente: i3-Regione Lazio, i3-INAIL, i3-INPS, i3-Università, nonché, in data 26 novembre 2015, di un fondo multicomparto, denominato "i3-Sviluppo Italia".

Detti fondi ai sensi dell'art.33 della Legge sono stati promossi dal Ministro dell'economia e delle finanze "allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico"² attraverso l'utilizzo ad opera dei partecipanti dalle risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi/rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili.

"i3 – Regione Lazio"

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 40 milioni, con un ammontare *target* di Euro 400 milioni ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, lo Stato ed il fondo i3-Core, Comparto Stato. Nel corso dell'esercizio sono stati trasferiti al Fondo 29 immobili dalla Regione Lazio per un valore di Euro 48,8 milioni.

Al 31 dicembre 2016 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	28 maggio 2015
Durata residua	15 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	53
AUM	€ 184,7 milioni
NAV	€ 183,9 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del Fondo è la società Praxi S.p.A..³

"i3 – INAIL"

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori INAIL e lo

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

³ Nel corso del mese di novembre 2014 si è concluso il processo di selezione degli esperti indipendenti dei fondi cd. diretti, istituiti in data 23 dicembre 2014, in conformità alle procedure aziendali di cui la SGR si è dotata. In particolare, in base a tale procedura sono stati invitati almeno cinque operatori, tra i quali è stato selezionato il fornitore, sulla base del criterio del prezzo più basso.

Stato. Nel corso dell'esercizio è stata perfezionata la terza operazione di apporto da parte del partecipante INAIL, per un valore di circa Euro 29 milioni oltre ad una sottoscrizione in denaro di Euro 6,7 milioni non ancora richiamata.

Al 31 dicembre 2016 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	19 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	35
AUM	€ 108 milioni
NAV	€ 107 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank Luxembourg - Milan Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società Patrigest S.p.A..³

"i3 – Università"

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

Nel corso dell'esercizio sono stati apportati al Fondo 1 immobile dello Stato per un valore di Euro 1 milione e 7 immobili dall'INAIL, per un importo complessivo di Euro 50 milioni.

Al 31 dicembre 2016 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	2 dicembre 2015
Durata residua	30 anni
Destinazione prevalente	Istruzione, Ricerca, Servizi
Numero Immobili	10
AUM	€ 63,4 milioni
NAV	€ 63,2 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del fondo è la società CBRE Valuation S.p.A..³

"i3 – Sviluppo Italia" Comparto 8 quater

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 lo Stato ed fondo i3-Core, Comparto Stato. In data 6 giugno è stata avviata l'operatività del Comparto con il trasferimento di 4 immobili da parte dello Stato, provenienti dalla dismissione di immobili non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

Al 31 dicembre 2016 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	20 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex Caserme)

Numero Immobili	5
AUM	€ 79,7 milioni
NAV	€ 78,9 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

“i3 – Sviluppo Italia” Comparto 8 ter

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 Stato ed il fondo i3-Core, Comparto Stato. In data 12 ottobre 2016 è stata avviata l’operatività del Comparto con il trasferimento da parte dello Stato di 3 aree edificabili, sulle quali insistono anche dei fabbricati.

Si segnala che, previa condivisione con il Ministero dell’economia e delle finanze, l’oggetto dell’investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili di proprietà di Enti Territoriali.

Al 31 dicembre 2016 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	20 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	3
AUM	€ 51,3 milioni
NAV	€ 50,9 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

La banca depositaria del Fondo multicomparto i3-Sviluppo Italia è BPM Banco Popolare, Società Cooperativa. L’esperto indipendente del Fondo è la società Axia.RE S.p.A.³

Si segnala che lo scorso 23 dicembre il fondo i3-INPS, non avendo avviato l’operatività entro i 24 mesi decorrenti dall’istituzione dello stesso, risulta essere decaduto. La SGR, oltre a effettuare le opportune comunicazioni alle Autorità di Vigilanza e all’INPS, si è attivata, in conformità a quanto previsto dal decreto operazioni, per il recupero dei costi sostenuti per la strutturazione del fondo nei confronti dell’INPS.

Nell’ambito dei fondi diretti di InvImIt, rientra il fondo denominato “i3 Patrimonio Italia” istituito dalla SGR, in data 10 settembre 2015, avvalendosi della facoltà prevista dall’art. 33, comma 8 bis della Legge.

“i3 – Patrimonio Italia”

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

Il perimetro è rappresentato da immobili di proprietà delle Province e Città Metropolitane in locazione passiva dalle amministrazioni periferiche del Ministero dell’Interno (Prefetture, Questura, PS, CC, VVFF). Nel corso dell’esercizio sono stati acquistati dal Fondo 40 immobili per un valore di Euro 175 milioni.

Al 31 dicembre 2016 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	25 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	52
AUM	€ 301,8 milioni

NAV	€ 300,2 milioni
------------	-----------------

Dati al 31 dicembre 2016

La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Yard S.r.l..⁴

⁴ Nel corso del mese di giugno 2015 si è concluso il processo di selezione degli esperti indipendenti del fondo, in conformità alle procedure aziendali di cui la SGR si è dotata. In particolare, in base a tale procedura sono stati invitati almeno cinque operatori, tra i quali è stato selezionato il fornitore, sulla base del criterio del prezzo più basso.

LA SOCIETÀ

Il capitale sociale della SGR (a seguito della riduzione di capitale ex art. 2446 del codice civile da parte dell'Assemblea degli azionisti del 10 maggio 2016) 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 ⁵
Ministero dell'economia e delle finanze	100%	5.700.000

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

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze non esercita su InvImt attività di direzione e coordinamento, secondo quanto previsto dall'art. 2497 cod. civ. (così come da interpretarsi ai sensi dell'art. 19, comma 6, del Decreto Legge 1 luglio 2009, n. 78), né si ritiene appartenente 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" (c.d. Decreto Partecipate) ed in ossequio a questo ha modificato, nel mese di dicembre 2016, il proprio Statuto.

La composizione del Consiglio di Amministrazione – nominato nel mese di giugno 2015 – è variata a seguito dei mutamenti medio tempore intervenuti e, in particolare:

- delle dimissioni volontarie rassegnate, a far data dal 20 aprile 2016, dal Consigliere Indipendente Elisabetta Colacchia;
- delle dimissioni volontarie rassegnate dalla carica di Sindaco Effettivo, a far data dal 27 maggio 2016, del dott. Vincenzo Laudiero e della nomina del medesimo per cooptazione, con delibera consiliare del 31 maggio 2016, quale Consigliere Indipendente;
- della conferma, da parte dell'Assemblea degli Azionisti (tenutasi il 15 giugno 2016), del dott. Laudiero nella carica di Consigliere.

All'esito di tutto quanto sopra, l'attuale composizione del Consiglio di Amministrazione è la seguente:

- Massimo Ferrarese - Presidente
- Elisabetta Spitz - Amministratore Delegato
- Stefano Scalera - Consigliere
- Nella Ciuccarelli - Consigliere Indipendente
- Vincenzo Laudiero⁶ - Consigliere Indipendente

il Collegio Sindacale è composto ad oggi⁷ dai seguenti tre membri effettivi e due supplenti:

- Susanna Masi - Presidente
- Grazia D'Auria - Sindaco Effettivo

⁵ Valore unitario Euro 1,00.

⁶ Il consigliere Vincenzo Laudiero è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386 cc. in data 31 maggio 2016 e successivamente confermato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 giugno 2016.

⁷ Con delibera assembleare del 15 giugno 2016 è stata reintegrata la composizione del Collegio Sindacale, con la nomina di un Sindaco effettivo e di un Sindaco supplente. Questo, a seguito delle dimissioni volontarie del sindaco effettivo dott. Vincenzo Laudiero, della rinuncia all'incarico del dott. Francesco Marolda (Sindaco supplente subentrato di diritto quale Sindaco effettivo) e del successivo, temporaneo subentro, quale Sindaco effettivo, del secondo supplente dott.ssa Angela Affinito.

- Alfonso Tono — Sindaco Effettivo
- Giuseppe Cosimo Tolone — Sindaco Supplente
- Angela Affinito — Sindaco Supplente

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

Con DPCM del 7 gennaio 2014, InvImIt è stata sottoposta al controllo della Corte dei Conti⁸; con delibera del Consiglio di presidenza del 6 – 7 maggio 2014, la Corte dei Conti ha conferito al Consigliere Manuela Arrigucci e al Consigliere Gianluca Albo, rispettivamente, le funzioni di Delegato e Sostituto del Delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società. Con comunicazione pervenuta il 7 febbraio 2017, la Corte dei Conti ha informato la Società della delibera – efficace dal 25 gennaio – con cui si è disposta la cessazione dalle funzioni di Delegato del Cons. Arrigucci; con successiva nota, la medesima Corte ha comunicato il nominativo del nuovo Delegato, individuato – a far data dal 22 febbraio 2017 – nella persona del dott. Massimo Lasalvia.

Andamento patrimoniale ed economico

Lo stato patrimoniale presenta, nella voce Crediti, il saldo del conto corrente bancario, pari a circa Euro 2.843 mila, corrispondente a circa il 39% dell'attivo, nonché le anticipazioni sostenute per conto dei fondi istituiti/istituendi non ancora operativi. Altra voce rilevante è rappresentata dai crediti per attività fiscali connessi alla rilevazione delle imposte anticipate. L'iscrizione di tale posta, è stata fatta in coerenza con quanto stabilito dai principi IAS/IFRS, sul presupposto che la SGR sia in grado di produrre utili in futuro coerentemente con quanto indicato nei documenti previsionali approvati dalla SGR.

Nel passivo dello stato patrimoniale sono presenti debiti per circa Euro 1.156 mila prevalentemente riferiti a debiti verso fornitori e consulenti e personale dipendente, al netto del fondo TFR. Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2016, formato prevalentemente dal capitale sociale e dall'utile di esercizio, risulta pari ad Euro 5.904 mila.

Di seguito uno schema di sintesi dello stato patrimoniale:

Voci stato patrimoniale	Importi euro/000	
	31/12/2016	31/12/2015
Attività immateriali e materiali	251	134
Crediti	5.493	5.265
Crediti per attività fiscali	1.512	1.825
Totale attivo	7.256	7.224
Fondo TFR	195	131
Passività	1.156	1.416
Totale passivo	1.352	1.547
Patrimonio Netto	5.904	5.677

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione, pari a circa Euro 4.251 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di circa il 58%, imputabile sia all'avvio dell'operatività di nuovi fondi diretti sia all'entrata a regime commissionale dei fondi avviati nel corso del 2015.

I costi di struttura, pari a circa Euro 3.627 mila sono riferibili sostanzialmente:

- alle spese per il personale, pari a circa Euro 2.841 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 78,3% sui costi complessivi.

⁸ Ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259.

- alle spese generali, pari a circa Euro 786 mila, comprensivi dei costi di sede e dei sistemi informativi, con un'incidenza di circa il 21,7%.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a circa Euro 628 mila, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 15%. L'effetto delle imposte, prevalentemente imputabile all'adeguamento normativo dell'aliquota applicata sulle imposte anticipate, riduce l'utile a circa Euro 232 mila.

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

Voci conto economico	Importi euro/000	
	31/12/2016	31/12/2015
Commissioni Attive	4.251	2.688
Commissioni Passive	0	0
Commissioni Nette	4.251	2.688
Costi del Personale	(2.841)	(2.894)
Spese Generali	(786)	(1.689)
Saldo Costi di Struttura	(3.627)	(4.582)
Margine Netto	623	(1.894)
Altri Proventi/Oneri	4	8
Risultato della gestione operativa (R.O.)	628	(1.886)
Imposte	(396)	580
Utile/Perdita	232	(1.306)

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR presidia la filiera della valorizzazione immobiliare relativa al patrimonio pubblico che, in linea con le previsioni normative, è finalizzata a consentire ai partecipanti la riduzione progressiva del debito pubblico attraverso le risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi o rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili trasferiti. Nel caso di cui al fondo Patrimonio Italia, la Società si è avvalsa di quanto previsto dal comma 8 bis dell'art. 33 della Legge per costituire un Fondo che ha come obiettivo prevalente l'acquisto di immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni. Come risulta dal documento denominato "Piano industriale 2016-2018 – Linee Guida⁹ e alla luce delle attività di aggiornamento - in corso di finalizzazione - che si stanno conducendo in relazione allo stesso, la SGR intende proseguire nella valorizzazione, attraverso i fondi immobiliari, dei beni immobili pubblici che non hanno trovato interesse da parte del mercato sia per scarsa dinamicità del contesto territoriale sia per la obiettiva difficoltà di coinvolgere investitori privati su operazioni di sviluppo di medio – lungo periodo. La SGR punta sulla generazione di valore attraverso nuove funzionalità degli edifici pubblici, sulla trasformazione e gestione degli stessi attraverso regole di mercato nonché sulla valorizzazione e rigenerazione di immobili situati in mercati critici e sul supporto ai conduttori degli stessi.

Su diverso fronte la SGR sta proseguendo, anche all'esito di vicende interpretative che hanno interessato il giudice amministrativo, negli approfondimenti relativamente alla normativa applicabile alla società ed ai fondi da essa istituiti; ciò anche continuando con il confronto con le competenti strutture del MEF e tenendo conto del fatto che la SGR non è stata inserita nel cd. elenco ISTAT¹⁰ pubblicato lo scorso settembre.

Ad oggi, la SGR ha stabilito, su base volontaria, di adottare la disciplina pubblicistica sia nelle procedure per l'acquisto di beni e servizi sia per la dismissione dei patrimoni immobiliari, fino alla conclusione degli

⁹ Documento approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 10 febbraio 2016, sulla base del quale verrà concluso il processo di formazione del Piano pluriennale.

¹⁰ Elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 e ss.mm.

approfondimenti sopracitati. Tale circostanza, chiaramente, condiziona l'efficacia complessiva dell'azione e dell'interazione con il mercato e le SGR terze.

La SGR, in base alle attuali previsioni di investimento, intende per l'esercizio successivo (2017):

- per quanto attiene ai fondi diretti e conseguentemente al Comparto Stato del fondo "i3 – Core":
 1. proseguire negli investimenti del fondo "i3 - Patrimonio Italia", per un valore di circa 115 milioni di euro;
 2. proseguire con gli apporti ai fondi "i3 - Università", "i3 - Regione Lazio" e "i3 - INAIL", per un valore di circa 94 milioni di euro;
 3. procedere all'apporto degli asset dello Stato già individuati, ai comparti 8-ter e 8-quarter del fondo "i3 – Sviluppo Italia", per un valore complessivo di circa 18 milioni di euro;
 4. avviare l'istituzione, ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter della Legge, su indicazione del Ministero dell'economia e delle finanze e del Ministero delle infrastrutture, di un fondo "Water front"
 5. avviare l'istituzione ai sensi dell'art. 33, comma 8 bis della Legge di un nuovo fondo che ha come obiettivo quello di acquisire immobili di proprietà di Enti Territoriali con l'obiettivo di rigenerare edifici adibiti o da adibire a servizi pubblici "non essenziali", privilegiando il coinvolgimento di privati nell'attività di gestione.
- per quanto attiene al Comparto Territorio del fondo "i3 - Core", si proseguirà, nella individuazione e selezione di ulteriori opportunità di investimento in fondi obiettivo, nell'ambito della riqualificazione e rigenerazione urbana.

Al riguardo, maggiori impulsi agli investimenti dovrebbero arrivare dalla:

1. integrazione dei progetti di rigenerazione urbana, a livello territoriale diffuso, anche attraverso l'utilizzo e l'integrazione di risorse disponibili da parte di altri soggetti pubblici, al fine di generare un valore di mercato alle preesistenti funzioni pubbliche;
2. impostazione di una attività da parte della SGR, finalizzata a definire le modalità, le tempistiche e le caratteristiche delle procedure di strutturazione di iniziative locali;
3. coinvolgimento degli Enti pubblici interessati;
4. aumento del numero delle proposte da parte delle SGR terze in relazione al contenimento del rendimento obiettivo previsto per il Comparto;
5. completamento delle attività da parte delle SGR terze dei progetti di investimento immobiliare già oggetto di analisi preliminare (c.d. "delibere plafond") da parte della Società.

Sulla base di dette indicazioni la SGR, come già segnalato, al fine di dare maggiore impulso all'attività di investimento in fondi obiettivo, ha provveduto ad aggiornare il "Vademecum per gli investimenti" e le strategie del Comparto Territorio, a seguito dell'analisi delle esigenze manifestate dalle SGR terze coinvolte, e prevedendo il coinvolgimento anche degli Enti Territoriali con il supporto operativo dell'Agenzia del Demanio.

Sulla base dei risultati che saranno conseguiti entro il 2017, la SGR valuterà l'opportunità di mantenere o meno operativo il Comparto Territorio, tenuto conto anche della modifica introdotta dalla cd. Legge di Bilancio già commentata nella prima parte della presente relazione

Da ultimo, si segnala che la Società ha attivato, effettuati i necessari adempimenti presso le Autorità di Vigilanza, gli incarichi di *property management* sui fondi i3 – INAIL, i3 - Regione Lazio e i3-Patrimonio Italia e che sono in fase di conclusione le attività prodromiche all'affidamento degli incarichi di *property management* anche relativamente ai fondi i3-Università e i3-Sviluppo Italia.

Tali incarichi sono stati affidati a valle di procedure esperite su base volontaria ai sensi del Codice degli appalti per tempo vigente.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

Alla data del 31 dicembre 2016 l'organico risulta composto da 26 risorse:

Qualifica	Numero dipendenti al 31 dicembre 2016	Di cui Distaccati Agenzia del Demanio
Dirigenti	4	1
Quadri	10	1
Impiegati	12	1
Totale	26	3

Per la funzione *Comunicazione esterna e relazioni istituzionali* è stata utilizzata una risorsa con contratto di collaborazione.

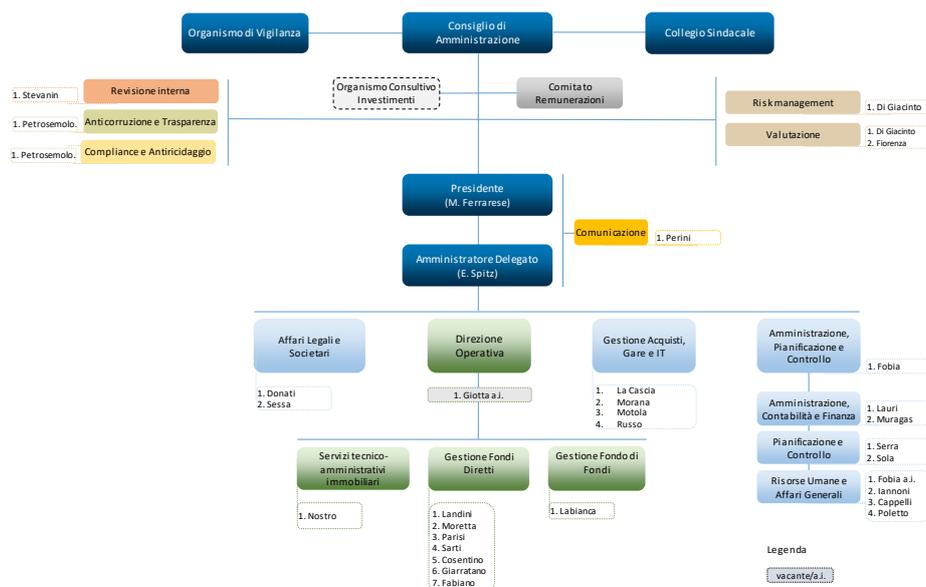
Nel corso del primo semestre il Consiglio di Amministrazione della SGR, al termine delle riflessioni effettuate in merito all'assetto organizzativo sin qui utilizzato, ha approvato un nuovo organigramma aziendale prevedendo, principalmente:

- l'istituzione di una "Direzione Operativa" a coordinamento dell'intera area di Gestione, in luogo della figura del "Direttore Generale" e della funzione di "Business Development";
- una funzione "Gestione Acquisti, Gare e IT", in luogo delle previgenti funzioni "Sistemi Informativi" e "Gestione Gare e Outsourcing";
- il riporto della funzione Risorse Umane e Affari Generali alla funzione Amministrazione, Pianificazione e Controllo.

Inoltre, nell'ambito di detta revisione organizzativa, è stata:

- affidata la funzione "Valutazione" all'attuale responsabile della funzione "Risk Management";
- affidata la funzione "Compliance e Antiriciclaggio"¹¹ ad un nuovo Responsabile, assunto a decorrere dal 1° marzo 2017;
- affidata *ad interim* la Direzione Operativa ad un dirigente della SGR.

Per maggiori dettagli si rimanda all'organigramma aziendale vigente di seguito riportato.



¹¹ La funzione precedentemente era assegnata *ad interim* al responsabile della funzione *Risk Management*.

Si segnala che dal 23 settembre 2016, per effetto dell'entrata in vigore del Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (Dlgs 175/2016), la SGR non può procedere ad assunzioni a tempo indeterminato fino al 30 giugno 2018. Non si può non evidenziare come tenuto conto della peculiare natura della SGR, dell'elevata competenza richiesta per le relative risorse (di fatto infungibili, se non con analoghe risorse), delle prospettive di crescita, un perdurante blocco alle assunzioni (o, ove del caso, a sostituzioni) potrebbe potenzialmente incidere sulle potenzialità di crescita e efficacia della Società.

La SGR ha avviato specifici approfondimenti in merito alla ricostituzione dell'Organismo Consultivo Investimenti – presente all'inizio dell'operatività dei fondi con la denominazione di Comitato Investimenti – di supporto al Consiglio di Amministrazione nella valutazione delle operazioni di investimento/disinvestimento.

Sono tuttora in corso le interlocuzioni con le competenti strutture del Ministero dell'economia e delle finanze circa la sua composizione, tenuto conto delle previsioni contenute nel Dlgs 175/2016.

Nell'ambito del complessivo intervento compiuto sulla struttura organizzativa, sono state altresì apportate modifiche anche alle principali procedure organizzative.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, propone di attuare le seguenti proposte sull'utile di esercizio 2016 pari ad Euro 232.062:

- destinare il 5% dell'utile dell'esercizio alla Riserva legale, pari ad Euro 11.603;
- riportare a nuovo l'utile residuo dell'esercizio, pari ad Euro 220.459

Roma, lì 22 marzo 2017

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
Massimo Ferrarese

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016**1. STATO PATRIMONIALE**

	Voci dell'attivo	31.12.2016	31.12.2015
10.	Cassa e disponibilità liquide	577	171
60.	Crediti:	4.500.612	4.812.648
	a) per gestione di patrimoni	1.657.170	864.060
	b) altri crediti	2.843.442	3.948.588
100.	Attività materiali	174.558	134.498
110.	Attività immateriali	76.250	
120.	Attività fiscali:	1.511.936	1.824.994
	a) correnti	22.381	21.822
	b) anticipate	1.489.555	1.803.172
	- di cui alla L.214/2011		
140.	Altre attività	991.619	451.789
	TOTALE ATTIVO	7.255.552	7.224.100

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2016	31.12.2015
10.	Debiti	1.272	197.077
70.	Passività fiscali:	81.873	
	a) correnti	81.873	
	b) differite		
90.	Altre passività	1.073.206	1.218.921
100.	Trattamento di fine rapporto del personale	195.360	130.641
120.	Capitale	5.700.000	10.000.000
160.	Riserve	(15.643)	(3.006.019)
170.	Riserve di valutazione	(12.578)	(10.386)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio	232.062	(1.306.134)
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	7.255.552	7.224.100

2. CONTO ECONOMICO

	Voci	31.12.2016	31.12.2015
10.	Commissioni attive	4.250.884	2.688.277
	COMMISSIONI NETTE	4.250.884	2.688.277
40.	Interessi attivi e proventi assimilati	2.253	25.332
	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	4.253.137	2.713.609
110.	Spese amministrative:	(3.627.422)	(4.303.125)
	a) spese per il personale	(2.840.965)	(2.893.529)
	b) altre spese amministrative	(786.457)	(1.409.596)
120.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(34.827)	(20.943)
130.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(15.250)	
160.	Altri proventi e oneri di gestione	52.117	(275.769)
	RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	627.755	(1.886.228)
	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	627.755	(1.886.228)
190.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(395.693)	580.094
	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	232.062	(1.306.134)
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	232.062	(1.306.134)

Per consentire un confronto tra dati omogenei si è provveduto ad esporre, la sottovoce "Spese avvio nuovi fondi" per Euro 278.964 presente nella situazione al 31 dicembre 2015 nella voce 110 b) altre spese amministrative alla voce 160 "Altri proventi ed oneri di gestione".

3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

(in unità di euro)			
	Voci	31.12.2016	31.12.2015
10.	Utile (perdita) d'esercizio	232.062	(1.306.134)
40.	Piani a benefici definiti	(2.192)	(9.947)
130.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(2.192)	(9.947)
140.	Redditività complessiva (Voce 10+130)	229.870	(1.316.081)

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2014	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2015	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni dell'esercizio						Redditività complessiva esercizio 2015	Patrimonio netto al 31/12/ 2015		
						Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto						
									Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi			Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni
Capitale	8.000.000		8.000.000				2.000.000						10.000.000		
Sovraprezzo emissioni															
Riserve:															
a) di utili	(741.206)		(741.206)	(2.258.463)									(2.999.669)		
b) altre	(2.511)		(2.511)				(3.839)						(6.350)		
Riserve da valutazione	(439)		(439)									(9.947)	(10.386)		
Strumenti di capitale															
Azioni proprie															
Utile (perdita) d'esercizio	(2.258.463)		(2.258.463)	2.258.463								(1.306.134)	(1.306.134)		
Patrimonio netto	4.997.381		4.997.381				1.996.161					(1.316.081)	5.677.461		

	Esistenze al 31.12.2015	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2016	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo						Redditività complessiva esercizio 2016	Patrimonio netto al 31/12/2016		
						Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto						
									Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi			Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni
Capitale	10.000.000		10.000.000	(4.300.000)									5.700.000		
Sovraprezzo emissioni															
Riserve:															
a) di utili	(2.999.669)		(2.999.669)	2.993.866									(5.803)		
b) altre	(6.350)		(6.350)				(3.490)						(9.840)		
Riserve da valutazione	(10.386)		(10.386)									(2.192)	(12.578)		
Strumenti di capitale															
Azioni proprie															
Utile (perdita) d'esercizio	(1.306.134)		(1.306.134)	1.306.134								232.062	232.062		
Patrimonio netto	5.677.461		5.677.461	0			(3.490)					229.870	5.903.841		

5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	2016	2015
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	(919.071)	(1.911.001)
- risultato d'esercizio (+/-)	232.062	(1.306.134)
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione (+/-) e 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 (+/-)	50.077	20.943
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(1.596.141)	(35.074)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	394.931	(590.736)
- 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	1.189.466	265.740
- 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	864.060	183.222
- altre attività	325.406	82.518
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.203.066)	(550.360)
- debiti verso banche		
- debiti verso enti finanziari		
- debiti verso clientela	(197.077)	(0)
- titoli in circolazione		
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.005.988)	(550.360)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	(932.670)	(2.195.621)
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(166.387)	(73.194)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- acquisti di attività materiali	(74.887)	(73.194)
- acquisti di attività immateriali	(91.500)	
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(166.387)	(73.194)
C. ATTIVITA' DI PROVVISIA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	0	2.000.000
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione di dividendi e altre finalità		
- variazione delle riserve	(5.683)	(13.786)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(5.683)	1.986.214
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	(1.104.740)	(282.601)
RICONCILIAZIONE		
	2016	2015
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3.948.759	4.231.360
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(1.104.740)	(282.601)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	2.844.019	3.948.759

(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.

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

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

Il Provvedimento della Banca d'Italia appena citato ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea, che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2016.

Sezione 2 – Principi generali di redazione

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

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

Il bilancio è stato redatto nel presupposto del principio della continuità aziendale. In conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 136/2015, il bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto. Al fine di garantire la significatività dell'informativa, in deroga a quanto disposto dalle citate Istruzioni per la redazione del bilancio, la nota integrativa è redatta in unità di euro.

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

I Prospetti contabili e la Nota Integrativa, presentano oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto al 31 dicembre 2015.

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 2015, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2016, laddove applicabili per la Società.

Nuovi principi contabili e interpretazioni emessi dallo IASB***Principi contabili e interpretazioni applicati a partire dal 1° gennaio 2016***

Nella redazione dei bilanci IFRS si ricorda che lo IAS 8 impone di dare informazioni nelle note al bilancio circa i cambiamenti di principi contabili e l'applicazione iniziale di un Principio o di una Interpretazione (par. 28). A tal riguardo le novità IFRS applicabili ai bilanci chiusi al 31 dicembre 2016 sono le seguenti:

Amendments to IAS 16, 'Property plant and equipment', and IAS 41, 'Agriculture', regarding bearer plants

L'amendment, omologato con Reg. 2015/2113 del 23/11/2015 entra in vigore per gli esercizi amministrativi iniziati a partire dal 01 gennaio 2016.

La modifica cambia la rappresentazione bilancio delle piante fruttifere come ad esempio le viti, gli alberi della gomma e le palme da olio. Lo IASB ha deciso che le piante fruttifere devono essere contabilizzate secondo quanto previsto dallo IAS 16 in quanto il loro funzionamento è assimilabile a quello degli immobili, impianti e macchinari destinati all'attività produttiva, mentre rimane invariata la contabilizzazione del prodotto di tali piante.

Amendment to IAS 19, "Employee Benefits", regarding defined benefits plans.

L'amendment, omologato con Reg. 2015/29 entra in vigore per gli esercizi amministrativi iniziati a partire dal 1° febbraio 2015, nonostante il Board dello IASB ne avesse previsto l'entrata in vigore dell'emendamento già dagli esercizi iniziati a partire dal 1 luglio 2014. L'amendment dunque non è obbligatorio per i bilanci chiusi al 31.12.2016, ma è applicabile in modo volontario. L'obiettivo dell'amendment è di semplificare la contabilizzazione dei contributi per piani pensionistici che sono indipendenti dal numero di anni di servizio che sono versati da terzi o da dipendenti. In alcuni Paesi le condizioni dei piani pensionistici richiedono ai dipendenti o a terze parti di contribuire al piano pensione a riduzione del costo sostenuto dal datore di lavoro. Si tratta di contributi non discrezionali che l'attuale versione dello IAS 19 richiede vengano considerati per la contabilizzazione dei piani a benefici definiti includendoli nella misurazione della passività ed attribuendoli ai "periodi di lavoro" secondo quanto previsto dal paragrafo 70 del principio. L'obiettivo della modifica è quello di semplificare la contabilizzazione di questi contributi. Se i contributi versati dei dipendenti (o di terze parti) sono collegati al servizio e:

- i) se l'ammontare dei contributi dipende dal numero di anni di servizio, l'entità deve attribuire i contributi ai periodi di lavoro utilizzando la formula contributiva del piano oppure in base al criterio a quote costanti;
- ii) se l'ammontare dei contributi non dipende dal numero di anni di servizio, l'entità può rilevare tali contributi a diminuzione del costo del lavoro nel periodo in cui è stato reso il servizio.

Amendments to IFRS 10, 'Consolidated financial statements' and IAS 28, Investments in associates and joint ventures' : Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture

L'amendment, omologato con Reg. 1703/2016 del 23 settembre 2016 entra in vigore per gli esercizi amministrativi a partire dal 1 gennaio 2016.

Esiste un conflitto tra le disposizioni contenute nell'IFRS 10 e nello IAS 28 nel caso in cui un investitore venda oppure contribuisca un business ad una propria collegata o joint venture, in quanto:

- secondo l'IFRS 10 in caso di perdita del controllo di una partecipata, un investitore deve rilevare nel proprio bilancio la differenza tra il fair value del corrispettivo ricevuto ed il valore contabile delle attività e passività eliminate, come utile o perdita nel conto economico (come meglio definito dai paragrafi B98 e B99 dell'IFRS 10); mentre
- secondo il paragrafo 28 dello IAS 28 l'effetto delle operazioni tra un investitore ed una propria collegata o joint venture, sono rilevati nel bilancio dell'entità soltanto limitatamente alla quota d'interessenza di terzi nella collegata o nella joint venture.

La modifica apportata ai due principi stabilisce che in caso di vendita o contribuzione di un business ad una propria collegata o joint venture, l'investitore applica i principi contenuti nell'IFRS 10 e rileva nel proprio bilancio l'intera plusvalenza o minusvalenza conseguente alla perdita del controllo. La modifica non si applica nel caso in cui le attività vendute o contribuite alla propria collegata o joint venture non costituiscano un business ai sensi dell'IFRS 3. In quest'ultimo caso l'utile o la perdita saranno rilevati secondo quanto stabilito dal paragrafo 28 dello IAS 28.

Amendment to IAS 1, 'Presentation of financial statements' on the disclosure initiative

L'amendment, omologato con Reg. 2406/2015 del 18 dicembre 2015 entra in vigore per gli esercizi amministrativi a partire dal 1 gennaio 2016

L'*amendment* chiarisce le guidances contenute nello IAS 1 sulla materialità, l'aggregazione di voci, la rappresentazione dei subtotali, la struttura dei bilanci e la disclosure in merito alle accounting policies.

L'emendamento inoltre modifica le richieste di informazioni aggiuntive per la sezione delle altre componenti di conto economico complessivo. Ora il paragrafo 82A dello IAS 1 richiede esplicitamente di indicare anche la quota di OCI di pertinenza di società collegate e joint venture contabilizzate con il metodo del patrimonio netto, indicando anche per questi ammontari quali saranno o non saranno successivamente riclassificate nell'utile (perdita) d'esercizio.

Infine fornisce alcune novità con riguardo alle disclosure generali quali ad esempio: presentazione sistematica delle note, presentazione dei principi contabili, etc...

Annual improvements 2012-2014

L'*amendment*, omologato con Reg. 2343/2015 del 15 dicembre 2015 entra in vigore per gli esercizi amministrativi a partire dal 1 gennaio 2016

Le modifiche contenute nel ciclo di miglioramenti 2012-2014 ai principi contabili esistenti sono le seguenti:

- IFRS 5: chiarisce che quando una attività non corrente (o gruppo in dismissione) viene riclassificata da "posseduta per la vendita" (IFRS 5 paragrafi 7-9) a "posseduta per la distribuzione" (IFRS 5 paragrafo 12A) o viceversa, questa riclassifica non costituisce una modifica ad un piano di vendita o di distribuzione e non deve essere contabilizzata come tale. Pertanto in bilancio una attività non corrente (o gruppo in dismissione) non deve essere ripristinata, come se non fosse mai stata classificata come "posseduta per la vendita" o "posseduta per la distribuzione", per il semplice fatto che vi è stata una modifica nella vendita/distribuzione. Inoltre è stato chiarito che i principi dell'IFRS 5 sulle variazioni ad un piano di vendita, si applicano ad una attività (o gruppo in dismissione) che cessa di essere "posseduta per la distribuzione", ma non è riclassificata come "posseduta per la vendita";
- IFRS 7, "Service contracts": se un'entità trasferisce un'attività finanziaria a terzi e vengono rispettate le condizioni dello IAS39 per l'eliminazione contabile dell'attività, la modifica all'IFRS 7 richiede che venga fornita informativa sull'eventuale coinvolgimento residuo che l'entità potrebbe ancora avere in relazione all'attività trasferita. In particolare, la modifica fornisce indicazioni su cosa si intende per "coinvolgimento residuo" ed aggiunge una guida specifica per aiutare la direzione aziendale a determinare se i termini di un accordo per la prestazione di servizi che riguardano l'attività trasferita, determinano o meno un coinvolgimento residuo;
- IFRS 7, "Interim financial statements": è chiarito che l'informativa supplementare richiesta dalla sopra riportata modifica all'IFRS 7 "Disclosure – Offsetting financial assets and financial liabilities" non è espressamente necessaria in tutti i bilanci intermedi a meno che non sia richiesta dallo IAS 34;
- IAS 19: il principio richiede che il tasso di sconto per attualizzare le obbligazioni per benefici successivi al rapporto di lavoro, deve essere determinato con riferimento ai rendimenti di mercato dei titoli obbligazionari di aziende primarie e nei Paesi dove non esiste un "mercato spesso" (deep market) di tali titoli devono essere utilizzati i rendimenti di mercato dei titoli di enti pubblici. La modifica stabilisce che nel valutare se vi è un "mercato spesso" di obbligazioni di aziende primarie, occorre considerare il mercato a livello di valuta e non a livello di singolo Paese;
- IAS 34: la modifica chiarisce il concetto di informativa illustrata "altrove nel bilancio intermedio".

Amendment to IFRS 11, 'Joint arrangements' on acquisition of an interest in a joint operation

L'*amendment*, omologato con Reg. 2173/2015 del 25 novembre 2015 entra in vigore per gli esercizi amministrativi a partire dal 1 gennaio 2016

La modifica richiede che un'entità adotti i principi contenuti nell'IFRS 3 per rilevare gli effetti contabili conseguenti all'acquisizione di una interessenza in una joint operation che costituisce un "business". Questo principio si applica sia per l'acquisizione di una interessenza iniziale sia per le acquisizioni successive di ulteriori interessenze. Tuttavia, una partecipazione precedentemente detenuta, non è rivalutata quando l'acquisizione di un'ulteriore quota ha come effetto il mantenimento del controllo congiunto (cioè l'acquisizione ulteriore non comporta l'ottenimento del controllo sulla partecipata).

Amendments to IAS 27 Equity Method in Separate Financial Statements

L'*amendment*, omologato con Reg. 2441/2015 del 18 dicembre 2015 entra in vigore per gli esercizi amministrativi a partire dal 1 gennaio 2016

La modifica consente alle entità di utilizzare, nel proprio bilancio separato, il metodo del patrimonio netto per la valutazione degli investimenti in società controllate, joint ventures e collegate.

Per maggiori dettagli vedi la pubblicazione "In brief NT2014-10" in Pwcinform.

IFRIC 21, Tributi

L'interpretazione omologata con Reg. 634/2014, entra in vigore per gli esercizi amministrativi iniziati a partire dal 17 giugno 2014 o successivamente, nonostante il *Board* dello IASB ne avesse previsto l'entrata in vigore già dagli esercizi iniziali a partire dal 1° gennaio 2014.

Il documento tratta il tema dei pagamenti erogati ad enti governativi (tributi), diversi dalle imposte sul reddito e dalle multe/ammende per i quali l'entità non riceve specifici beni e servizi. L'obiettivo dell'interpretazione è quello di fornire una guida per il trattamento contabile appropriato delle passività per tributi e spiega qual è il "fatto vincolante" che dà origine alla rilevazione di una passività ai sensi dello IAS 37. Il "fatto vincolante", secondo l'IFRIC 21, è l'attività che genera il pagamento del tributo, come definito dalla legislazione. Per esempio, se l'attività da cui scaturisce il pagamento di un tributo è la generazione di ricavi nell'esercizio corrente e il calcolo di tale tributo è basato sui ricavi generati in un esercizio precedente, il "fatto vincolante" che dà origine al tributo è rappresentato dalla generazione di ricavi nell'esercizio corrente. La generazione di ricavi nell'esercizio precedente è una condizione necessaria, ma non sufficiente, a creare un'obbligazione attuale. L'interpretazione chiarisce anche che se il "fatto vincolante" si verifica nel corso del tempo, la passività relativa al pagamento di un tributo è rilevata progressivamente.

Nella redazione dei bilanci IFRS si ricorda che lo IAS 8 impone di dare informazioni nelle note al bilancio sui nuovi principi contabili o nuove Interpretazione emessi ma non ancora in vigore (par.30). A tal riguardo la tavola seguente contiene un sommario di tutti i nuovi standard e *amendment* emessi prima del 31 dicembre 2016 con data di entrata in vigore dopo il 1° gennaio 2017. Si tratta di standard non ancora entrati in vigore oppure non ancora omologati dall'Unione Europea e pertanto non applicabili ai bilanci chiusi al 31 dicembre 2016.

In vigore dagli es. iniziati dal	Omologazione	Contenuto
<i>IFRS 14, 'regulatory deferral accounts'</i>		
1/1/2016 (sospeso in attesa del nuovo principio contabile sui "Rate regulated activities")	Non ancora omologato	L'IFRS 14 consente solo a coloro che adottano gli IFRS per la prima volta di continuare a contabilizzare le operazioni secondo i precedenti principi contabili adottati anche se in contrasto con gli IIFRS.
<i>Amendment to IFRS 10 and IAS 28 on investment entities applying the consolidation exception</i>		
Differita fino al completo del progetto IASB sull' <i>equity method</i>	Non ancora omologato	L' <i>amendment</i> all'IFRS 10 chiarisce che l'eccezione alla predisposizione al bilancio consolidato è disponibile alle controllanti intermedie che sono controllate di una entità di investimento. L'eccezione è possibile quando la controllante misura l'investimento al fair value. La controllante intermedia deve anche soddisfare tutti gli altri criteri contenuti nell'IFRS 10 che consentono tale esenzione.

		Inoltre l'amendment allo IAS 28 consente, ad una entità che non è un'entità investimento, ma ha una interessenza in una società collegata o in una joint venture, che è una investment entity, una policy choice quando applica il metodo del patrimonio netto. L'entità può scegliere di mantenere la misurazione al fair value applicato dall'entità di investimento collegata o joint venture oppure di effettuare un consolidamento a livello dell'entità investimento collegata o joint venture"
IFRS 15, 'Revenue from Contracts with Customers'		
1/1/2018	Non ancora omologato	Il principio sostituisce lo IAS 18, lo IAS 11 e le seguenti interpretazioni: IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 e SIC 31. Si applica a tutti i contratti con i clienti ad eccezione degli accordi che rientrano nell'ambito di applicazione dello IAS 17, dell'IFRS 4 oppure dello IAS 39/IFRS 9. I paragrafi dell'IFRS 15 relativi alla rilevazione e misurazione dei ricavi introducono un modello basato su 5 step: 1) l'identificazione del contratto con il cliente, 2) l'identificazione delle "performance obligations" cioè degli elementi separabili che fanno parte di un unico contratto ma che ai fini contabili devono essere separati, 3) la determinazione del prezzo di vendita, 4) l'allocazione del prezzo alle diverse "performance obligations", 5) la rilevazione dei ricavi quando le "performance obligations" sono soddisfatte. L'IFRS 15 integra l'informativa di bilancio da fornire con riferimento a natura, ammontare, timing e incertezza dei ricavi e dei relativi flussi di cassa.
IFRS 9 'Financial instruments'		
1/1/2018	Non ancora omologato	Il principio sostituisce lo IAS 39 e contiene un modello per la valutazione degli strumenti finanziari basato su tre categorie: costo ammortizzato, fair value e fair value con variazioni in OCI. Il principio prevede un nuovo modello di impairment che si differenzia rispetto a quanto attualmente previsto dallo IAS 39 e si basa prevalentemente sul concetto di perdite attese. Inoltre sono modificate le disposizioni in materia di hedge accounting.
Amendments to IAS 7 'Disclosure Initiative'		
01/01/2017	4° trimestre 2016	
Amendments to IFRS 2 'Classification and Measurement of Share based Payment Transactions'		
01/01/2018	2° semestre 2017	
Amendments to IFRS 4 'Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts'		
01/01/2018	2017	

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

Altre fonti normative

Organismo Italiano di Contabilità (OIC)

L'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) costituisce lo standard setter nazionale in materia di principi contabili internazionali.

Il DLgs 139/15 che recepisce la Dir. 2013/34 introduce nel nostro ordinamento numerose novità relative alla predisposizione dei bilanci di esercizio e dei bilanci consolidati. La Dir. 2013/34 abroga le precedenti quarta e settima direttiva e le nuove disposizioni comunitarie sono state recepite in Italia attraverso la modifica a:

- alcuni articoli del codice civile relativi alla redazione dei bilanci di esercizio (art. dal 2423 al 2428, art. 2435-bis e art. 2435-ter, art. 2478-bis e art. 2357-ter c.c.);
- gli articoli del DLgs 127/91 relativi alla redazione del bilancio consolidato;
- gli articoli 2, 14, 16, e 23 del DLgs 173/97 in materia di bilanci delle imprese assicuratrici;
- l'art. 2 c. 1 del DLgs 38/2005 per la disciplina in materia di applicabilità degli IFRS a taluni intermediari bancari;
- l'art. 14 del DLgs 39/2010 per adeguare il giudizio di coerenza del revisore.

Per quanto riguarda la decorrenza, l'art. 12. del DLgs stabilisce che le disposizioni entrano in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

i3-Regione Lazio

Nel corso dei primi mesi del 2017, sono state concluse 6 vendite di unità immobiliari a favore dei conduttori (per un valore complessivo di Euro 1,2 mln) e sono state liberate n. 5 unità immobiliari occupate da precedenti conduttori morosi.

i3-Patrimonio Italia

Nel mese di febbraio è stato perfezionato l'acquisto di due immobili nel Comune di Campobasso, adibiti a Prefettura e Comando Carabinieri, per un valore complessivo di Euro 5,2 mln.

Property management

La SGR a valle delle attività di selezione ha affidato le attività di *property management* per i fondi i3-INAIL, i3-Regione Lazio e i3-Patrimonio Italia. Per i restanti fondi immobiliare le attività di affidamento sono in fase di ultimazione.

INPS

In data 22 marzo 2017, l'Ente ha confermato l'ammontare del credito iscritto alla data del 31 dicembre 2016, in merito al recupero dei costi sostenuti per la strutturazione del fondo, già commentato nella relazione di gestione.

Sezione 4 – Altri aspetti

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

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, propone di attuare le seguenti proposte sull'utile di esercizio 2016 pari ad Euro 232.062:

- destinare il 5% dell'utile dell'esercizio alla Riserva legale, pari ad Euro 11.603;
- riportare a nuovo l'utile residuo dell'esercizio, pari ad Euro 220.459

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.

Crediti e finanziamenti

Criteri di iscrizione

La prima iscrizione di un credito avviene alla data di erogazione o, nel caso di un titolo di debito, a quella di regolamento, sulla base del *fair value* dello strumento finanziario, pari all'ammontare erogato, o prezzo di sottoscrizione, comprensivo dei costi/proventi direttamente riconducibili al singolo credito e determinabili sin dall'origine dell'operazione, ancorché liquidati in un momento successivo. Sono esclusi i costi che, pur avendo le caratteristiche suddette, sono oggetto di rimborso da parte della controparte debitrice o sono inquadrabili tra i normali costi interni di carattere amministrativo.

Per le operazioni creditizie eventualmente concluse a condizioni diverse da quelle di mercato, il *fair value* è determinato utilizzando apposite tecniche di valutazione; la differenza rispetto all'importo erogato od al prezzo di sottoscrizione è imputata direttamente a conto economico.

Criteri di classificazione

I crediti includono gli impieghi con clientela e con banche, sia erogati direttamente sia acquistati da terzi, che prevedono pagamenti fissi o comunque determinabili, che non sono quotati in un mercato attivo e che non sono stati classificati all'origine tra le attività finanziarie disponibili per la vendita. Nella voce crediti rientrano inoltre i crediti commerciali, le operazioni pronti contro termine ed i titoli acquistati in sottoscrizione o collocamento privato, con pagamenti determinati o determinabili, non quotati in mercati attivi.

Criteri di valutazione

Dopo la rilevazione iniziale, i crediti sono valutati al costo ammortizzato, pari al valore di prima iscrizione diminuito/aumentato dei rimborsi di capitale, delle rettifiche/riprese di valore e dell'ammortamento – calcolato col metodo del tasso di interesse effettivo – della differenza tra l'ammontare erogato e quello rimborsabile a scadenza, riconducibile tipicamente ai costi/proventi imputati direttamente al singolo credito. Il tasso di interesse effettivo è individuato calcolando il tasso che eguaglia il valore attuale dei flussi futuri del credito, per capitale ed interesse, all'ammontare erogato inclusivo dei costi/proventi ricondotti al credito. Tale modalità di contabilizzazione, utilizzando una logica finanziaria, consente di distribuire l'effetto economico dei costi/proventi lungo la vita residua attesa del credito.

Il metodo del costo ammortizzato non viene utilizzato per i crediti la cui breve durata fa ritenere trascurabile l'effetto dell'applicazione della logica di attualizzazione. Detti crediti vengono valorizzati al costo storico ed i costi/proventi agli stessi riferibili sono attribuiti a conto economico in modo lineare lungo la durata contrattuale del credito.

Analogo criterio di valorizzazione viene adottato per i crediti senza una scadenza definita o a revoca.

Ad ogni chiusura di bilancio o di situazione infrannuale viene effettuata una ricognizione dei crediti volta ad individuare quelli che, a seguito del verificarsi di eventi occorsi dopo la loro iscrizione, mostrino oggettive evidenze di una possibile perdita di valore. La rettifica di valore è iscritta a conto economico. Il valore originario dei crediti viene ripristinato negli esercizi successivi nella misura in cui vengano meno i motivi che ne hanno determinato la rettifica purché tale valutazione sia oggettivamente collegabile ad un evento verificatosi successivamente alla rettifica stessa. La ripresa di valore è iscritta nel conto economico e non può in ogni caso superare il costo ammortizzato che il credito avrebbe avuto in assenza di precedenti rettifiche.

Criteri di cancellazione

I crediti ceduti vengono cancellati dalle attività in bilancio solamente se la cessione ha comportato il sostanziale trasferimento di tutti i rischi e benefici connessi ai crediti stessi. Per contro, qualora siano stati mantenuti i rischi e benefici relativi ai crediti ceduti, questi continuano ad essere iscritti tra le attività del bilancio, ancorché giuridicamente la titolarità del credito sia stata effettivamente trasferita.

Nel caso in cui non sia possibile accertare il sostanziale trasferimento dei rischi e benefici, i crediti vengono cancellati dal bilancio qualora non sia stato mantenuto alcun tipo di controllo sugli stessi. In caso contrario, la conservazione, anche in parte, di tale controllo comporta il mantenimento in bilancio dei crediti in misura pari al coinvolgimento residuo, misurato dall'esposizione ai cambiamenti di valore dei crediti ceduti ed alle variazioni dei flussi finanziari degli stessi.

Attività materiali

Criteri di iscrizione

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

Criteri di classificazione

Le attività materiali comprendono i mobili e gli arredi, macchine elettroniche e impianti ed attrezzature. Si tratta di attività materiali detenute per essere utilizzate nella produzione o nella fornitura di beni e servizi, o per scopi amministrativi e che si ritiene di utilizzare per più di un periodo.

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Attività immateriali

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

Criteri di iscrizione

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

Criteri di iscrizione e valutazione

Le attività immateriali sono iscritte al costo, rettificato per eventuali oneri accessori solo se è probabile che i futuri benefici economici attribuibili all'attività si realizzino e se il costo dell'attività stessa può essere

determinato attendibilmente. In caso contrario il costo dell'attività immateriale è rilevato a conto economico nell'esercizio in cui è stato sostenuto.

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

Criteri di cancellazione

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

Fiscalità corrente e differita

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

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

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

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

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

Altre attività

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Debiti

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.

Principali aggregati di conto economico

I ricavi per prestazioni di servizi devono essere rilevati qualora l’ammontare possa essere attendibilmente misurato, sia probabile che i benefici economici affluiscono al prestatore del servizio, lo stato di avanzamento possa essere determinato in modo attendibile, i costi sostenuti (da sostenere) connessi alla transazione possano essere attendibilmente misurati.

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 con un livello 2 e 3 di *fair value*.

A.4.4 Altre informazioni

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

Informativa di natura quantitativa**A.4.5 Gerarchia del *fair value*****A.4.5.1 Attività e passività valutate al *fair value* su base ricorrente: ripartizione per livelli di *fair value***

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

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*

La Società al 31 dicembre 2016 e al 31 dicembre 2015 non detiene attività e passività non valutate al *fair value* o valutate al *fair value* su base non ricorrente.

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 intrattenuto con banca Unicredit, ai crediti commerciali a breve termine riconducibili all’attività caratteristica della Società, i quali rappresentano il presumibile valore di realizzo già comprensivo dell’effetto svalutazione e attualizzazione, laddove previsto;

(In unità di euro)

Attività/Passività non misurate al <i>fair value</i> o misurate al <i>fair value</i> su base non ricorrente	(31/12/2016)				(31/12/2015)			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	-			-				
2. Crediti	4.500.612			4.500.612	4.812.648			4.812.648
3. Attività materiali detenute a scopo di investimento								
4. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione								
Totale	4.500.612			4.500.612	4.812.648			4.812.648
1. Debiti								
2. Titoli in circolazione								
3. Passività associate ad attività in via di dismissione								
Totale	-			-	-			-

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

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

La Società non è interessata da tale fattispecie.

PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**ATTIVO****Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10***1.1 Composizione della voce 10 “Cassa e disponibilità liquide”*

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2016 ammontano ad Euro 577, a fronte di Euro 171 dello scorso esercizio.

(in unità di euro)

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
577	171

Sezione 6 – Crediti – Voce 60*6.1 Dettaglio della voce 60 “Crediti”*

I crediti alla data del 31 dicembre 2016 ammontano ad Euro 4.500.612, a fronte di Euro 4.812.648 dello scorso esercizio, e si riferiscono a:

- a) I Crediti per gestione di OICR, pari ad Euro 1.657.170, sono relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR.
- b) Gli Altri crediti, pari ad Euro 2.843.442, sono relativi al saldo attivo del conto corrente ordinario aperto presso la banca UniCredit S.p.A..

(in unità di euro)

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2016				TOTALE AL 31.12.2015			
	Valore di bilancio	Fair value			Valore di bilancio	Fair value		
		L1	L2	L3		L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.657.170			1.657.170	864.060			864.060
1.1 gestione di OICR	1.657.170			1.657.170	864.060			864.060
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:	2.843.442			2.843.442	3.948.588			3.948.588
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	2.843.442			2.843.442	3.948.588			3.948.588
3.3altri								
4. Titoli di debito								
Totale	4.500.612			4.500.612	4.812.648			4.812.648

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

6.2 Crediti: composizione per controparte

(in unità di euro)

Composizione/Controparte	Banche		Eni Finanziari		Clientela	
	di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR	
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:					1.657.170	
1.1 gestione di OICR					1.657.170	
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:	2.843.442					
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	2.843.442					
3.3 altri						
Totale al 31.12.2016	2.843.442				1.657.170	
Totale al 31.12.2015	3.948.588				864.060	

Sezione 10 - Attività materiali – Voce 100

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

La voce, pari ad Euro 174.558, ha registrato nel corso dell'anno 2016 un incremento netto pari ad Euro 40.060, rispetto al valore dell'esercizio precedente, pari ad Euro 134.498. 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.

(in unità di euro)

Attività/Valori	Totale 31.12.2016	Totale 31.12.2015
1. Attività di proprietà	174.558	134.498
a) terreni		
b) fabbricati	22.166	31.831
c) mobili	72.974	85.931
d) impianti elettronici		
e) altre	79.418	16.736
2. Attività acquisite in leasing finanziario		
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	174.558	134.498

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

10.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

(in unità di euro)

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
A. Esistenze iniziali lorde		31.832	85.930		16.736	134.498
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette		31.832	85.930		16.736	134.498
B. Aumenti:						
B.1 Acquisti		-	-	-	74.887	74.887
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		9.666	12.956		12.205	34.827
C.3 Rettifiche di valore da deterioramento imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.5 Differenze negative di cambio						
C.6 Trasferimenti a:						
a) attività materiali detenute a scopo di investimento						
b) attività in via di dismissione						
C.7 Altre variazioni						
D. Rimanenze finali nette		22.166	72.974		79.418	174.558
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
D. Rimanenze finali lorde		22.166	72.974		79.418	174.558
E. Valutazioni al costo		22.166	72.974		79.418	174.558

Le variazioni relative agli ammortamenti sono state valorizzate, tenuto conto di quanto indicato nella parte relativa ai principi contabili, in base alla durata del contratto di affitto per la voce fabbricati¹², in base all'aliquota del 12% per quanto riguarda i mobili e arredi e del 20% per le macchine ufficio elettroniche.

Sezione 11 – Attività immateriali – Voce 110

(in unità di euro)

Attività/Valori	Totale 31.12.2016		Totale 31.12.2015	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
2. Altre attività immateriali	76.250			-
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	76.250			-
Totale	76.250			-

Le attività immateriali, al netto del relativo ammortamento, si riferiscono all'investimento effettuato per l'acquisto della licenza d'uso software relativo al sistema amministrativo contabile. L'ammortamento è iniziato a partire dal mese di luglio e prosegue per i prossimi tre esercizi.

¹² La voce accoglie le migliorie apportate alla sede della Società.

11.2 "Attività immateriali": variazioni annue

<i>(in unità di euro)</i>	
	Totale
A. Esistenze iniziali	
B. Aumenti:	91.500
B.1 Acquisti	91.500
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:	(15.250)
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	(15.250)
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	76.250

Sezione 12 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 120 e 70

Sulla base delle Istruzioni della 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.

12.1 Composizione della voce 120 "Attività fiscali: correnti e anticipate"

La voce "attività fiscali correnti" al 31 dicembre 2016 risulta pari ad Euro 22.381. Tale voce accoglie il credito per IRES, pari ad Euro 2.540 e l'importo delle ritenute di acconto applicate sugli interessi attivi riconosciuti alla Società, pari ad Euro 19.841.

Per quanto concerne la composizione delle attività fiscali anticipate, pari ad Euro 1.489.384, si rinvia alle tabelle 12.3 e 12.5 di seguito riportate.

<i>(in unità di euro)</i>		
Descrizione	31.12.2016	31.12.2015
Attività fiscali - correnti	22.381	21.822
Credito per IRES	2.540	2.540
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti b	19.841	19.282
Attività fiscali - anticipate	1.489.555	1.803.172
Credito per imposte anticipate	1.489.555	1.803.172
Totale	1.511.936	1.824.994

12.2 Composizione della voce 70 - Passività fiscali: correnti e anticipate

(in unità di euro)

Descrizione	31.12.2016	31.12.2015
Passività fiscali - correnti	81.873	0
Debiti vs erario per ritenute	0	
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	81.873	
Passività fiscali - differite	0	0
Fondo imposte differite IAS TFR		
Totale	81.873	0,00

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

(in unità di euro)

	Totale 2016	Totale 2015
1. Esistenze iniziali	1.797.930	1.217.836
2. Aumenti	102.500	622.864
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	102.500	622.864
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	416.321	42.770
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	214.836	42.770
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	201.485	
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	1.484.109	1.797.930

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 102.500, sono relativi principalmente ai compensi non ancora pagati agli amministratori. Le diminuzioni delle imposte anticipate, pari ad Euro 214.836, sono relative agli utilizzi delle perdite pregresse e al pagamento dei compensi agli amministratori effettuati nel corso dell'esercizio. Inoltre, per effetto della riduzione della aliquota IRES, che passa da 27,5% al 24%, i crediti per imposte anticipate sono stati ridotti per Euro 201.485.

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

	<i>(in unità di euro)</i>	
	Totale 2016	Totale 2015
1. Esistenze iniziali	5.242	1.119
2. Aumenti	1.237	4.925
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	1.237	4.925
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	1.035	802
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	421	802
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	614	
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	5.444	5.242

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 1.237, sono correlati agli utili e/o perdite attuariali del TFR rilevati in un'apposita riserva del patrimonio netto e alle spese sostenute per l'aumento del capitale sociale della SGR.

Sezione 14 - Altre attività – Voce 140

La voce iscritta per Euro 991.619 a fronte di Euro 451.789 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

	<i>(in unità di euro)</i>	
Dettaglio/Valori	31.12.2016	31.12.2015
Crediti vs altri	865.237	
Depositi cauzionali	53.719	54.334
Risconti attivi	45.043	50.853
Altri crediti	22.935	321.470
Acconti a fornitori	4.685	21.308
Note di credito da ricevere	-	3.824
Totale	991.619	451.789

I Crediti vs altri si riferiscono alla fattura emessa nei confronti di 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, come già segnalato nella Relazione sulla gestione.

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

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

PASSIVO**Sezione 1 - Debiti - Voce 10***1.1 Dettaglio della voce 10 "Debiti"*

(in unità di euro)		
Dettaglio/Valori	31.12.2016	31.12.2015
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	1.272	197.077
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 altri		
Totale	1.272	197.077
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	1.272	197.077
Totale fair value	1.272	197.077

I debiti per attività di gestione proprie si riferiscono ai conguagli effettuati sulle commissioni e relative al fondo i3-Università.

1.2 "Debiti": composizione per controparte

(in unità di euro)					
Composizione/Controparte	Banche		Enti finanziari		Clientela
	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			-		1.272
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 altri					
Totale al 31.12.2016			-		1.272
Totale al 31.12.2015			-		

Sezione 9 - Altre Passività - Voce 90**9.1 Composizione della voce 90 "Altre passività"**

La voce, iscritta per Euro 1.073.206 a fronte di Euro 1.218.921 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	<i>(in unità di euro)</i>	
	31.12.2016	31.12.2015
Debiti per personale distaccato	171.611	206.438
Debiti v/fornitori	406.148	687.079
Debiti vs amministratori	127.273	36.297
Debiti v/INPS	109.493	92.553
Debiti v/Erario	68.868	65.744
Debiti verso dipendenti	156.088	81.611
Debiti vs sindaci	12.688	19.796
Debiti v/altri enti previdenziali	18.869	26.120
Altri debiti	1.749	1.436
Debiti v/INAIL	419	1.847
Totale	1.073.206	1.218.921

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^a, 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.

Sezione 10 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 100

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 195.360 a fronte di Euro 130.641 dello scorso esercizio.

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

	<i>(in unità di euro)</i>	
	31.12.2016	31.12.2015
A. Esistenze iniziali	130.641	60.388
B. Aumenti		
B1. Accantonamento dell'esercizio	113.133	93.177
B2. Altre variazioni in aumento (attualizzazione ias)	24.767	13.387
C. Diminuzioni		
C1. Liquidazioni effettuate	33.271	23.032
C2. Altre variazioni in diminuzione	39.910	13.279
D. Esistenze finali	195.360	130.641

Alla data del 31 dicembre 2016 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 2016 (Fonte: Il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 23.

Sezione 12 – Patrimonio - Voci 120, 130, 140, 150, 160 e 170

12.1 Composizione della voce 120 “Capitale”

Alla data del 31 dicembre 2016 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:

<i>(In unità di euro)</i>		
	31.12.2016	31.12.2015
1. Capitale		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	10.000.000
Totale	5.700.000	10.000.000

La variazione di Euro 4.300.000 è da imputare alla riduzione del capitale sociale effettuata nel corso del 2016 ai sensi dell’art. 2446, secondo comma, del Codice Civile.

12.5 Altre informazioni

La voce Riserve, pari ad Euro 28.221, è stata movimentata nel corso dell’esercizio come di seguito rappresentato:

<i>(in unità di euro)</i>				
	Riserva Legale	Perdita portata a nuovo	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali		(2.999.669)	(16.736)	(3.016.405)
B. Aumenti		(1.306.134)	(5.682)	(1.311.816)
B.1 Attribuzioni di utili		(1.306.134)		(1.306.134)
B.2 Altre variazioni			(5.682)	(5.682)
C. Diminuzioni		(4.300.000)		(4.300.000)
C.1 Utilizzi		(4.300.000)		(4.300.000)
- copertura perdite		(4.300.000)		(4.300.000)
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
D. Rimanenze finali		(5.803)	(22.418)	(28.221)

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dai seguenti incrementi:

- Euro 1.306.134, relativo alla perdita rilevata al 31 dicembre 2015;
- Euro 2.192 relativo agli utili e/o perdite attuariali del TFR;
- Euro 3.490 relativo alle spese per aumento del capitale sociale,

nonché dalla riduzione connessa all’operazione di copertura delle c.d. “perdite rilevanti” effettuata ai sensi dell’art. 2446, secondo comma del codice civile.

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 4.250.884 si riferiscono ai fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2016.

(in unità di euro)

SERVIZI	Totale (31/12/2016)			Totale (31/12/2015)		
	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	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277
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)	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)						
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277

Sezione 3 – Interessi - Voci 40 e 50**3.1 Composizione della voce 40 “Interessi attivi e proventi assimilati”**

(in unità di euro)

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
2. Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>						
3. Attività finanziarie disponibili per la vendita						
4. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza					-	-
5. Crediti			2.147		2.147	25.076
6. Altre attività				106	106	256
7. Derivati di copertura						
Totale			2.147	106	2.253	25.332

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 2.253 a fronte di Euro 25.332 dello scorso esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali. La variazione è da imputare prevalentemente alla riduzione dei tassi applicati sul conto corrente della SGR, derivante dalle attuali condizioni dei mercati finanziari.

Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 110*9.1 Composizione della voce 110.a "Spese per il personale"*

La voce "Spese per il personale", pari ad Euro 2.840.965, costituisce l'onere di competenza comprensivo relativo ai compensi, sia fisso sia variabile, ai contributi e all'accantonamento al fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro per i dipendenti della Società, al compenso del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, nonché i rimborsi per il personale distaccato;

Voci/Settori	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
1. Personale dipendente	2.054.721	2.206.776
a) salari e stipendi	1.396.527	1.511.038
b) oneri sociali	417.529	444.281
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	113.133	93.177
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	39.725	56.795
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	87.807	101.485
2. Altro personale in attività	-	-
3. Amministratori e Sindaci	488.823	392.390
4. Personale collocato a riposo	-	-
5. Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende	-	-
6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società	297.421	294.363
Totale	2.840.965	2.893.529

La sottovoce "altre spese" si riferisce prevalentemente ai premi assicurativi e ai buoni pasto relativi al personale della SGR.

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

I "Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società" si riferiscono a quattro risorse distaccate dall'Agenzia del demanio, di cui una ancora in organico.

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2016 ripartito per categoria, è il seguente:

	31/12/2016	31/12/2015	Numero Medio
a) Dirigenti	3	3	3,00
b) Quadri	9	11	9,87
c) Impiegati	11	5	7,61
e) Distaccati	3	4	3,33
e) Altri	0	1	0,26
Totale	26	23	24,07

9.3 Composizione della voce 110.b "Altre spese amministrative"

La voce di cui all'oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 786.457 è dettagliata come da schema sottostante:

(in unità di euro)

Voci	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
- Affitti passivi e spese condominiali	232.961	178.303
- Costi Informatici	131.604	187.971
- Viaggi e trasferte	83.367	54.135
- Supporto alla funzione Comunicazione	50.063	114.930
- Canoni e licenze sistema gestionale	47.343	74.203
- Spese telefoniche	28.822	28.487
- Altre spese amministrative	25.306	9.697
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	25.016	52.942
- Spese di pulizia e piccola manutenzione	21.960	20.882
- Tarsu, Tari ed altre imposte	16.772	59.836
- Spese per ricerca del personale	14.601	56.632
- Supporto alle funzioni di controllo	14.274	32.449
- Spese per partecipazione a convegni	12.505	-
- Consulenze organizzative	11.886	99.935
- Compensi Organismo di Vigilanza	11.209	-
- Prestazioni notarili	10.373	14.084
- Energia elettrica	9.836	9.731
- Cancelleria e stampati	8.946	16.068
- Spese di manutenzione e riparazione	8.414	110
- Revisione legale	7.160	8.652
- Spese di rappresentanza	6.109	-
- Quote associative	3.913	25.077
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	2.114	10.677
- Consulenze legali	1.903	13.956
- Spese professionali	-	43.440
- Collaborazioni	-	231.739
- Consulenze strategiche	-	65.660
Totale	786.457	1.409.596

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

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

La sottovoce “Altre spese amministrative” pari ad Euro 25.306, è composta principalmente dal costo per i servizi relativi al *server* di posta e servizi di archiviazione documenti per un totale di Euro 12.279.

Per consentire un confronto tra dati omogenei e fornire una migliore rappresentazione, la sottovoce “Spese avvio nuovi fondi” presente nella situazione al 31 dicembre 2015 - relativa a spese per investimenti dei fondi immobiliari non andati a buon fine o a oneri anticipati per conto dei fondi stessi - è stata riportata alla voce 160 “Altri proventi ed oneri di gestione”. Detta diversa esposizione, oltre a quanto già precisato, consente di correlare agli oneri di gestione gli eventuali proventi per il recupero degli stessi, effettuati dalla SGR nei confronti dei fondi gestiti o di terzi.

Sezione 10 – Rettifiche di valore nette su attività materiali – Voce 120

La voce, pari ad Euro 34.827, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Società.

(in unità di euro)

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
1. Di proprietà				
- ad uso funzionale	34.827			34.827
- per investimento				
2. Acquisite in leasing finanziario				
- ad uso funzionale				
- per investimento				
Totale	34.827			34.827

Sezione 11 – Rettifiche di valore nette su attività immateriali – Voce 130

La voce, pari ad Euro 15.250, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Società.

(in unità di euro)

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
1. Di proprietà				
- ad uso funzionale	15.250			15.250
- per investimento				
2. Acquisite in leasing finanziario				
- ad uso funzionale				
- per investimento				
Totale	15.250			15.250

Sezione 14 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 160

14.1 Composizione della voce 160 "Altri proventi e oneri di gestione"

Per consentire un confronto tra dati omogenei, si è provveduto ad adeguare i dati relativi allo scorso esercizio riportando il saldo della sottovoce "Spese avvio nuovi fondi", precedentemente ricompresa tra le "Altre spese amministrative".

(in unità di euro)

Voci	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
Spese avvio nuovi fondi	(907.007)	(278.963)
Altri costi	(993)	-
Sanzioni ed interessi	(42)	(811)
Differenze di cambio	(20)	(48)
Recupero spese avvio nuovi fondi	960.069	-
Altri ricavi	100	4.055
Arrotondamenti attivi e passivi	10	(2)
Totale	52.117	(275.769)

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. L'ammontare di dette spese relativi all'esercizio in corso – e che non sono state oggetto di recupero – è pari a circa Euro 170.000, di cui Euro 120.000 riferiti al fondo i3-INAIL e circa Euro 50.000 riferiti ad altri fondi gestiti.

Nella sottovoce "Recupero spese avvio nuovi fondi" sono rilevati i proventi per il recupero degli oneri nei confronti dei fondi gestiti o nei confronti di terzi¹³ ed accoglie sia i ricavi inerenti il recupero di costi rilevati nell'esercizio in corso sia ulteriori ricavi relativi a costi registrati in esercizi precedenti per i quali non vi erano i presupposti per la loro rilevazione contabile.

¹³ Quest'ultimo, in particolare, si riferisce, in prevalenza, alla fatturazione, pari a circa Euro 865.000, effettuata nei confronti dell'INPS a causa del mancato avvio del fondo "i3-INPS", come già evidenziato nella Relazione degli Amministratori, alla quale si rimanda per maggiori dettagli.

Sezione 17 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 190*17.1 Composizione della voce 190 "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente"*

		(in unità di euro)	
Voci	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)	
1. Imposte correnti	(81.873)	-	
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	(313.820)	580.094	
5. Variazione delle imposte differite	-	-	
Imposte di competenza dell'esercizio	(395.693)	580.094	

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente ad IRAP.

Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente ad IRES.

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

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

Descrizione	IRES		IRAP	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Imposte correnti				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	627.755			
Onere fiscale teorico		172.633		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		<i>27,50%</i>		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			3.498.003	
Onere fiscale teorico				194.839
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				<i>5,57%</i>
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	149.815		0	0
Differenze temporanee deducibili				
Differenze permanenti deducibili	8.561		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili			852	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(199.161)		0	0
Imponibile fiscale	586.970		3.498.855	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(593.815)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(207.410)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(958.680)	
Valore della produzione netta			1.738.951	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	(586.970)			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		161.417		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		(161.417)		
Imposte correnti a Conto Economico		0		96.860
<i>Aliquota effettiva</i>				<i>2,77%</i>

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

OICR	(in unità di euro)	
	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core Comparto Stato	377.106.745	234.496.646
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	18.413.123	18.575.747
Fondo i3 - INAIL	107.342.126	75.717.035
Fondo i3 - Regione Lazio	183.918.372	90.594.666
Fondo i3 - Patrimonio Italia	300.207.486	118.198.792
Fondo i3 - Università	63.280.176	11.646.476
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	78.950.758	
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	50.898.883	
Totale gestioni proprie	1.180.117.669	549.229.362

Il Fondo i3 – Core Comparto Stato investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 357.168.335.

Pertanto, l'ammontare del valore complessivo netto dei patrimoni gestiti, al netto dell'investimento del Fondo i3 - Core Comparto Stato, è pari ad Euro 823.949.334, al 31 dicembre 2015 era pari ad Euro 402.137.017

1.2 Impegni per sottoscrizioni da regolare

OICR	(in unità di euro)	
	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core Comparto Stato	105.523.491	-
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	200.000.000	200.000.000
Fondo i3 - INAIL	6.348.190	-
Fondo i3 - Regione Lazio	-	-
Fondo i3 - Patrimonio Italia	36.097.092	50.000.000
Fondo i3 - Università	11.999.783	13.000.000
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	9.000.000	10.000.000
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	1.500.000	
Totale gestioni proprie	370.468.556	273.000.000

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

La Società intrattiene un rapporto di conto corrente con primario istituto di credito, a tasso variabile. A parità di altre condizioni, un'ipotetica variazione in aumento di 0,50% nel livello dei tassi di interesse a cui la Società è esposta avrebbe comportato rispettivamente - in ragione d'anno - una rettifica positiva sul patrimonio netto della Società pari a Euro 11.888 (14.445 Euro al 31 dicembre 2015), di cui un impatto positivo di Euro sul risultato ante imposte 16.397 (19.924 Euro al 31 dicembre 2015). Una variazione in diminuzione di 0,50% nel livello dei tassi di interesse avrebbe invece comportato una rettifica negativa sul patrimonio netto della Società pari a Euro 11.888 Euro al 31 dicembre 2015), di cui un effetto negativo di Euro 116.397 sul risultato ante imposte (27.458 Euro al 31 dicembre 2015).

Rischio di credito

La Società non risulta esposta a rischi di credito in quanto relativi ai fondi gestiti. Il valore di iscrizione dei crediti commerciali in essere alla data del bilancio approssima il *fair value* degli stessi.

Rischio di liquidità

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

3.2 Rischi operativi (informazioni qualitative/quantitative)

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

La SGR ha adottato la procedura "*PO - 03 – Politica di gestione dei rischi*", con delibera del Consiglio di Amministrazione del 28 aprile 2016, la quale ha aggiornato la precedente procedura approvata con delibera del 17 gennaio 2014. Ai sensi di detta procedura, il processo di gestione dei rischi prevede le seguenti fasi:

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

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

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

Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio

4.1.1 Il Patrimonio dell'impresa

4.1.2 Informazioni di natura qualitativa

Il Patrimonio della Società, con riferimento all'esercizio 2016, è costituito dal capitale sottoscritto al netto delle perdite riportata a nuovo e di quella di esercizio.

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	(in unità di euro)	
	31.12.2016	31.12.2015
1. Capitale	5.700.000	10.000.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	(15.643)	(3.006.019)
- di utili		
a) legale		
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	(15.643)	(3.006.019)
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(12.578)	(10.386)
- 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 dismissione		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(12.578)	(10.386)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	232.062	(1.306.134)
Totale	5.903.841	5.677.461

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 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 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

(in unità di euro)		
	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	5.840.169	5.677.461
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	12.578	10.386,00
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	12.578	
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	5.852.747	5.687.847
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)	5.852.747	5.687.847

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di cui al Provvedimento della Banca d'Italia del 15 gennaio 2015 e successive modifiche, 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

(in unità di euro)		
Categorie/Valori	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
Requisito relativo alla massa gestita	115.571	60.265
Requisito "altri rischi"	1.216.655	1.145.739
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito patrimoniale totale	1.332.226	1.206.004

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

(in unità di euro)				
	Voci	Importo Lordo	Imposta sul Reddito	Importo Netto
10.	Utile (perdita) d'esercizio			232.062
40.	Piani a benefici definiti	(2.225)	33	(2.192)
130.	Totale altre componenti reddituali	(2.225)	33	(2.192)
140.	Redditività complessiva (Voce 10+130)	(2.225)	33	229.870

Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'esercizio sono maturati compensi pari ad Euro 426.331 a favore dei consiglieri di amministrazione; detti compensi includono, per l'anno in commento, componenti variabili. Inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 92.492.

Nell'anno 2016 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 7.160, 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.

Per completezza si segnala che nell'esercizio sono stati corrisposti Euro 11.886 a favore di *PWC Advisory* S.p.A. per l'attività resa a supporto della definizione della Politica di remunerazione ed incentivazione della SGR.

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA IN ROMA,
VIA DI SANTA MARIA IN VIA, 12
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



**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE
INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16
DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SGR SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2016



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39

All'Azionista della
Investimenti Immobiliari Italiani
Società di Gestione del Risparmio SpA

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, 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, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori 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. 136/15.

Responsabilità della società di revisione

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai Principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'articolo 11 del DLgs 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

PricewaterhouseCoopers SpA

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

www.pwc.com/it



Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2016 e 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 nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 43 del DLgs n. 136/15.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA, con il bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2016.

Roma, 6 aprile 2017

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Pini Prato'.

Lorenzo Pini Prato
(Revisore legale)

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE
2016 ai sensi dell'art. 2429 c.c**

Signor Azionista,

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto della redditività complessiva, dal Prospetto delle variazioni di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa e corredato dalla Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Gestione, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 marzo 2017.

Il Collegio Sindacale ha approvato collegialmente la presente relazione in data 12 aprile 2017.

Ciò posto, si premette quanto segue:

- Il bilancio al 31 dicembre 2016 della INVIMT Sgr Spa (di seguito INVIMIT SGR o Società), in applicazione del d.lgs. 28 febbraio 2005 n.38, è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS e alle relative interpretazioni dell'Internal Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento Comunitario n.1606 del 19 luglio 2002.
- Il medesimo bilancio è stato predisposto sulla base del provvedimento "*Il Bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari*" emanato dalla Banca d'Italia in data 9 dicembre 2016, che stabilisce gli schemi di bilancio e le relative modalità di compilazione della Nota Integrativa.
- Il Collegio Sindacale prende atto che la società di revisione PriceWaterhouseCoopers, nella propria relazione ex.artt. 14 e 16 del D.lgs. n.39/2010 conferma che il bilancio al 31 dicembre 2016 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; in aggiunta, il Collegio Sindacale prende atto del giudizio espresso dalla medesima società di revisione sulla coerenza tra la Relazione sulla gestione redatta dagli amministratori con il bilancio di esercizio.
- Il bilancio d'esercizio 2016 evidenzia un utile di Euro 232.062 (a fronte di una perdita di Euro di 1.306.134 dello scorso esercizio) e un patrimonio netto di Euro 5.903.841.

Tanto premesso, il Collegio Sindacale, con la presente relazione, per gli aspetti di sua competenza, espone quanto segue:

- il Collegio Sindacale ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ricevuto dagli amministratori periodiche informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla INVIMIT SGR. La partecipazione ai Consigli di Amministrazione, gli incontri con le funzioni di controllo e con i responsabili di alcune funzioni aziendali, nonché l'esame dei flussi informativi predisposti dalle stesse funzioni aziendali, hanno consentito di acquisire, nei diversi settori, informazioni utili in ordine al generale andamento della gestione e della prevedibile evoluzione. A riguardo il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire. In merito al sistema dei controlli interni, dalla relazione ex art. 19, comma 3, del DLgs. 39 del 27 gennaio 2010, il Collegio Sindacale prende atto che la società di Revisione non ha riscontrato carenze nei sistemi di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria che secondo il loro giudizio professionale siano sufficientemente importanti da essere riportate all'attenzione del Collegio Sindacale. Il Collegio prende altresì atto di alcune osservazioni della società di revisione, riportate nel paragrafo "Altre carenze nel sistema di controllo interno" della relazione sopra menzionata e di cui la stessa società di revisione ne ha discusso con il Collegio Sindacale nell'incontro tenutosi dopo l'approvazione del bilancio di esercizio 2016. Trattasi di osservazioni sul sistema di controllo interno che, per rilevanza e pervasività, gli stessi revisori non definiscono come carenze significative. Nello specifico, i suggerimenti riguardano i seguenti aspetti riferibili sia alla Sgr che ai fondi da essa gestiti:
 - miglioramento della qualità delle perizie con riferimento alle informazioni fornite dagli esperti indipendenti nelle relazioni di stima, con riguardo alle attività svolte, alle motivazioni sottese all'impiego di una determinata metodologia di valutazione, ai parametri utilizzati, alle ipotesi o assunzioni particolari sottostanti le valutazioni;
 - tempistiche di ricezione delle perizie da parte degli Esperti indipendenti e delle scadenze previste dalle procedure aziendali per il completamento delle fasi di controllo interne da parte delle pertinenti funzioni societarie, suggeriscono di valutare un differente calendario di approvazione delle relazioni di gestione in linea con quanto consentito dall'attuale normativa di riferimento;
 - monitoraggio strutturato dei crediti scaduti per la SGR e per i fondi e predisposizione di una policy per la gestione degli stessi, monitoraggio del credito e della fatturazione verso le pubbliche amministrazioni (incluso le casistiche di indennità di occupazione e fatturazione

elettronica);

- miglioramento delle tempistiche nella predisposizione dei fascicoli di bilancio e delle relazioni di gestione e della trasmissione della documentazione ai fini dello svolgimento delle procedure di revisione anche in considerazione del notevole incremento delle unità immobiliari da sottoporre a valutazione da parte dell'Esperto indipendente che richiede maggiori tempi per completare il processo di controlli interno ed esterno;
 - implementazione di una procedura interna relativamente all'acquisto dei beni e dei servizi a seguito dell'introduzione del nuovo codice degli appalti e dei cambiamenti organizzativi avvenuti nel corso dell'esercizio.
- I Sindaci hanno vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto; nel corso dell'esercizio 2016 si è preso atto delle proposte di modifiche e integrazioni allo statuto della Società INVIMIT SGR in base alle previsioni di cui al D. Lgs n. 175/2016 - "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica - Decreto Partecipate": in data 15 dicembre 2016 è stata convocata l'Assemblea degli Azionisti della Società, in seduta straordinaria, per l'approvazione delle proposte di modifica degli articoli 10,11,12,16 e 18 dello Statuto Sociale.
- Il Collegio Sindacale conferma che nel corso dell'esercizio 2016 l'attività della Società non ha subito variazioni.
- La Società è soggetta - con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 - al controllo della Corte dei Conti, che riferisce in Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.
- Al riguardo, il Collegio ha preso atto che in data 22 febbraio 2017, la medesima Corte ha provveduto a nominare il Consigliere Massimo Lasalvia, in sostituzione del Consigliere Arrigucci.
- Il Collegio Sindacale rileva che la Società, pur non aderendo ad alcuna Associazione di categoria e ad alcun Codice di Autodisciplina, si è dotata di un Codice di Comportamento, che si aggiunge al Codice Etico adottato ai sensi del D.Lgs n. 231 del 2001.
- La Sgr, in ossequio alla vigente normative di settore, ha adottato un *corpus* procedurale interno, recentemente completato, che consta di n. 34 procedure che presidiano i processi di maggiore rilevanza. Nel corso del 2016 il Collegio Sindacale ha effettuato controlli su talune delle procedure adottate dalla Società ed effettuato suggerimenti circa eventuali necessità di integrazioni o modalità di applicazione.
- Il Collegio sottolinea che sono ancora in corso gli approfondimenti, già avviati da tempo, anche tramite interlocuzioni con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in merito alla

normativa applicabile alla SGR ed ai fondi gestiti dalla stessa: il Collegio evidenzia l'importanza del chiarimento della questione in tempi stretti per l'operatività della Società, ad esempio in occasione di affidamenti di incarichi.

- Il Collegio Sindacale prende atto che la Società ha istituito il Comitato Remunerazioni che, ai sensi della normativa di settore, deve essere composto da membri non esecutivi del Consiglio di Amministrazione e in maggioranza indipendenti. Nel corso dell'anno 2016 sono state riviste le competenze del detto Comitato e la composizione. A seguito di tale ricomposizione, il Consigliere Indipendente Nella Ciuccarelli è stata designata quale Presidente e quali componenti il consigliere indipendente Vincenzo Laudiero e il consigliere Stefano Scalerà.

Nel corso del 2016, l'attività del Comitato Remunerazioni è stata principalmente diretta alla predisposizione della Politica di remunerazione e incentivazione, alla definizione degli obiettivi del Presidente, dell'Amministratore Delegato e dei dirigenti (ivi compresi quelli delle funzioni di controllo e del personale distaccato da enti pubblici); all'inizio del 2017, il Comitato ha effettuato la consuntivazione, con riferimento all'esercizio precedente, in merito al raggiungimento degli obiettivi stessi e all'accertamento delle condizioni poste per l'erogazione dei compensi ed alla stesura delle relazioni di propria competenza.

Il Collegio ha sempre espresso parere favorevole alle proposte formulate dal Comitato Remunerazioni.

- Si rileva che la Società si è munita di un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs n. 231 del 2001 che, adottato nel mese di febbraio 2015 è attualmente in fase di aggiornamento.

Nel corso del 2016 è mutata la composizione dell'Organismo di Vigilanza con la nomina dell'avv. Raffaele Cusmai, con funzioni di Presidente, dott. Fabrizio De Simone, quale componente, dott. Davide Stevanin (Responsabile della Funzione Internal Audit), componente.

Il Collegio ha effettuato incontri con il Presidente dell'Organismo di Vigilanza; non è emersa alcuna violazione del Modello Organizzativo e non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, ad eccezione della necessità di procedere all'aggiornamento del Modello Organizzativo alla luce dell'entrata in vigore delle recenti modifiche normative intervenute dalla data di adozione dello stesso; il Collegio Sindacale ha preso atto che la questione è stata affrontata dal Consiglio di Amministrazione e che lo stesso ha definito che le attività di revisione dovranno svolgersi e concludersi entro il mese di aprile 2017.

Il Collegio Sindacale ha preso visione delle Relazioni dell'Organismo di Vigilanza emesse in

data 2 agosto 2016 e 7 marzo 2017, senza indicare altri punti di rilievo rispetto a quanto sopra.

- Il Collegio rileva che, nel corso del 2016, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle valutazioni operate con riferimento alla struttura organizzativa della Società, ha valutato la possibilità di ricostituire il previgente Comitato degli Investimenti, organismo con funzioni tecniche e di supporto nell'ambito del processo di investimento/disinvestimento dei Fondi istituiti e gestiti dalla SGR. Il Consiglio di Amministrazione ha avviato uno studio puntuale per identificare la possibile configurazione del Comitato, avviando anche interlocuzioni con le competenti strutture del Ministero dell'economia e delle finanze. Nel corso del Consiglio di amministrazione del 28 marzo 2017 è stato deciso di sospendere temporaneamente le valutazioni in merito alla costituzione del Comitato investimenti in attesa degli esiti dell'attività di revisione del proprio assetto organizzativo che nel frattempo la Società ha affidato, a seguito di apposita procedura di gara, alla Deloitte Consulting S.r.l..
- Il Collegio Sindacale ha preso visione della comunicazione ex art. 19, comma 1 del DLgs 39/2010, pervenuta in data 6 aprile 2017, attestante il possesso dei requisiti di indipendenza della società di revisione e l'assenza di circostanze che possano determinare cause di incompatibilità indicate dagli articoli 10 e 17 del D. Lgs 39/2010 e delle relative disposizioni di attuazione, nonché, per quanto applicabili, delle previsioni del Regolamento Europeo 537/2014. Nella predetta comunicazione, la società di revisione conferma di non aver fornito alla INVIMIT SGR SPA, nell'esercizio 2016, anche per tramite di società appartenenti al loro network, servizi non di revisione
- La società di Revisione, in data 6 aprile 2017, ha consegnato al Collegio Sindacale la Relazione sul bilancio ai sensi dell'art. 14 e 16 del D. Lgs 39/2010, dalla quale non emergono rilievi né richiami di informativa.
- Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2016 ha espresso i seguenti pareri:
 - a) pareri in merito ad Operazioni ritenute in conflitto di interessi in base alla procedura interna "P01- Gestione dei Conflitti di interesse", e precisamente relativi a:
 - I. Fondo i3- Regione Lazio: trasferimento al fondo di n. 29 immobili di proprietà della Regione Lazio, corrispondente emissione di n. 56 quote in favore dell'Ente apportante Regione Lazio; proposta di investimento relativa alla sottoscrizione in denaro di quote del Fondo i3 Regione Lazio da parte del Fondo i3 - Core-Comparto Stato al fine di reperire la liquidità necessaria per corrispondere alla Regione Lazio il prezzo per l'acquisto della quota indivisa del 29,1% dei 29 immobili (riunione del Consiglio di Amministrazione del 2 marzo 2016).

- II. Fondo i3-Università: sottoscrizione di quote da liberarsi mediante conferimento di immobili da parte dell'Inail; operazioni in conflitto di interesse in quanto l'apporto viene eseguito da parte di clienti della Sgr; nell'operazione l'Apportante risulta essere già quotista dei fondi gestiti dalla INVIMIT, vale a dire del Fondo i3- Inail e del Fondo, i3 Core- Comparto Stato e Comparto Territorio (riunione del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2016).
- III. Fondo i3-Inail: sottoscrizione di quote da liberarsi mediante il conferimento di immobili da parte dell'Inail (riunione del Consiglio di Amministrazione del 10 maggio 2016 - la delibera non ha avuto esecuzione; il perimetro definitivo dell'operazione è stato poi determinato nella riunione del Cda del 9 novembre 2016).
- IV. Fondo i3 - Core Comparto Stato: sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3- Core di n. 54 quote del Fondo i3- Patrimonio Italia (riunione del Consiglio di Amministrazione del 31 maggio 2016).
- V. Fondo i3 -Sviluppo Italia, Comparto 8 ter: apporto di n. 3 immobili di proprietà dello Stato ed emissione di quote in favore del Ministero ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 (riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2016).
- VI. Fondo i3- Sviluppo Italia, Comparto 8 quater: apporto di immobili di proprietà dello Stato al Comparto 8-quater ed emissione di quote in favore del Ministero (riunione del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno 2016).
- VII. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3 - Core di n. 172 quote del Fondo i3- Patrimonio Italia (riunione del Consiglio di Amministrazione del 2 agosto 2016).
- VIII. Fondo i3-Inail: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote da parte dell'INAIL da liberarsi mediante apporto di immobili e versamento in denaro (riunione del Consiglio di Amministrazione del 4 ottobre 2016 - la delibera non ha avuto esecuzione; il perimetro definitivo dell'operazione è stato poi determinato nella riunione del Cda del 9 novembre 2016).
- IX. Fondo i3 Inail: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote da parte dell'INAIL da liberarsi mediante apporto di n. 7 immobili e versamento in denaro; l'operazione differisce da quanto già approvato nel Cda del 10 maggio 2016 e del 4 ottobre 2016 essenzialmente per la ridefinizione del perimetro di conferimento e dell'ulteriore aggiornamento della relazione di stima, sia rispetto

- al perimetro definitivo che in ordine agli indicatori finanziari (riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 novembre 2016).
- X. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3-Core di n. 50 quote del Fondo i3-Sviluppo Italia; sottoscrizione in denaro necessaria a far fronte al periodo iniziale di operatività del Fondo i3- Sviluppo Italia - Comparto 8 ter (riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 novembre 2016).
- XI. Fondo i3- Regione Lazio: operazione avente ad oggetto il trasferimento al Fondo di n. 6 immobili della Regione Lazio - mediante la stipula di atto notarile recanti due negozi collegati, di apporto e di compravendita -con corrispondente emissione n. 33 quote in favore dell'Ente apportante; tale emissione genera la necessità di un conguaglio in denaro che la Regione deve versare al Fondo e che, considerata l'unitarietà dell'operazione, viene gestito contestualmente all'obbligo di versamento del prezzo di vendita che il Fondo versa alla Regione (riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2016).
- XII. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote del Comparto Stato del Fondo i3 Core di n. 8 quote del Fondo i3- Regione Lazio; la sottoscrizione in denaro ha il fine di incrementare la partecipazione nel Fondo Obiettivo e consentire, con liquidità aggiuntiva, l'acquisto del 30% del valore dei beni - comma 4 art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 - (riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2016).
- b) Parere in merito alla definizione dei compensi dell'Amministratore Delegato e Presidente del Consiglio di Amministrazione (riunione del Consiglio di amministrazione del 27 gennaio 2016).
- c) Parere per relazione decreto fasce (riunione del Consiglio di amministrazione del 28 aprile 2016).
- d) Parere per approvazione cooptazione Consigliere Vincenzo Laudiero (riunione del Consiglio di amministrazione del 10 maggio 2016).
- e) Parere sulla definizione degli obiettivi per il Direttore Operativo a.i. (riunione del Consiglio di amministrazione del 18 ottobre 2016).
- Nel corso dell'attività di vigilanza il Collegio non ha riscontrato né operazioni atipiche né inusuali poste in essere tra la Società e i terzi.
- Il Collegio prende atto, altresì, che, nell'esercizio 2016, la Sgr non ha posto in essere

rapporti con parti correlate e non ha svolto attività di ricerca.

- Il Collegio Sindacale ritiene adeguate le informazioni rese dagli amministratori nella loro Relazione sulla gestione.
- Il Collegio Sindacale ritiene che le decisioni assunte dall'organo di amministrazione risultano conformi alla Legge ed allo Statuto sociale.
- Sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, nonché alle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente Relazione, oltre a quanto rilevato nei verbali di verifica periodica.
- 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..

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di Amministrazione il 22 aprile 2017 .

Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del Bilancio.

La società di revisione ha predisposto la propria Relazione ex art. 14 e 16 d.lgs. n.39/2010, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e, pertanto, il giudizio rilasciato è positivo.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura; a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere

evidenziate nella presente Relazione;

- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- nel corso dell'esercizio 2016 non sono state effettuate capitalizzazioni di costi e di spese ai sensi dell'art. 2426, co. 5, c.c. e ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c..

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta positivo per euro 232.062.

Il Bilancio di esercizio sottoposto all'approvazione può essere sintetizzato:

Voci stato patrimoniale	Importi euro/000	
	31/12/2016	31/12/2015
Attività immateriali e materiali	251	134
Crediti	5.493	5.265
Crediti per attività fiscali	1.512	1.825
Totale attivo	7.256	7.224
Fondo TFR	195	131
Passività	1.156	1.416
Totale passivo	1.352	1.547
Patrimonio Netto	5.904	5.677

Voci conto economico	Importi euro/000	
	31/12/2016	31/12/2015
<i>Commissioni Attive</i>	4.251	2.688
<i>Commissioni Passive</i>	0	0
Commissioni Nette	4.251	2.688
Costi del Personale	(2.841)	(2.894)
Spese Generali	(786)	(1.689)
Saldo Costi di Struttura	(3.627)	(4.582)
Margine Netto	623	(1.894)
Altri Proventi/Oneri	4	8
Risultato della gestione operativa (R.O.)	628	(1.886)
Imposte	(396)	580
Utile/Perdita	232	(1.306)

Conclusioni

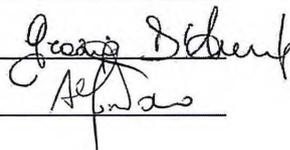
Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

I Sindaci

dott.ssa Susanna Masi - Presidente

dott.ssa Grazia D'Auria - Sindaco Effettivo

dott. Alfonso Tono - Sindaco Effettivo



PAGINA BIANCA