

ATTI PARLAMENTARI

XIX LEGISLATURA

---

# CAMERA DEI DEPUTATI

---

Doc. **XV**

n. **64**

## 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 2021)**

---

*Trasmessa alla Presidenza il 23 marzo 2023*

---

PAGINA BIANCA



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

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

(InvImIt Sgr S.p.A)

2021

Relatore: Presidente Massimo Lasalvia

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

Determinazione n. 19/2023



## CORTE DEI CONTI

### SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 28 febbraio 2023;

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

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

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

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

visto il bilancio d'esercizio 2021 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione Massimo Lasalvia e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento sul controllo eseguito per la gestione finanziaria della Società predetta per l'esercizio 2021;

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



## CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2021- corredato delle relazioni degli organi amministrativo e di controllo - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio (InvImIt Sgr S.p.a.).

RELATORE  
*Massimo Lasalvia*

PRESIDENTE  
*Manuela Arrigucci*

DIRIGENTE  
*Fabio Marani*  
depositato in segreteria

**INDICE**

PREMESSA .....	1
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO .....	2
1.1 Quadro normativo di riferimento .....	2
1.2 Gli organi .....	5
1.3 Compensi degli organi.....	7
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE .....	8
2.1 La struttura amministrativa .....	8
2.2 Il personale.....	9
2.3 Il costo del personale .....	9
2.4 Le consulenze .....	10
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI .....	12
3.1 I Fondi.....	12
3.2 Fondo i3- <i>Core</i> .....	13
3.3 Fondi diretti .....	15
3.3.1 Fondo i3- <i>Inail</i> .....	16
3.3.2 Fondo i3- <i>Inps</i> .....	16
3.3.3 Fondo i3- <i>Regione Lazio</i> .....	17
3.3.4 Fondo i3- <i>Università</i> .....	18
3.3.5 Fondo i3- <i>Patrimonio Italia</i> .....	18
3.3.6 Fondo i3- <i>Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa)</i> .....	19
3.3.7 Fondo i3- <i>Valore Italia</i> .....	21
3.3.8 Fondo i3- <i>Silver</i> .....	21
3.3.9 Fondo i3- <i>Dante - Comparto Convivio</i> .....	22
4. FUNZIONI DI CONTROLLO.....	23
4.1 <i>Internal Audit</i> .....	23
4.2 Organismo di vigilanza.....	24
4.3 Prevenzione della corruzione .....	25
4.4 Trasparenza .....	26
4.5 <i>Risk Management</i> .....	26
4.6 <i>Compliance</i> e antiriciclaggio .....	27
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	29
5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2021 .....	29
5.2 Lo stato patrimoniale .....	29
5.2.1 Il patrimonio netto.....	33
5.2.2 Il patrimonio di vigilanza .....	34
5.3 Il conto economico .....	36
5.4 Il rendiconto finanziario .....	38
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	40

## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi .....	7
Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali.....	7
Tabella 3 - Personale in servizio .....	9
Tabella 4 - Costo del personale .....	10
Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo .....	11
Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto.....	13
Tabella 7 - Stato patrimoniale.....	30
Tabella 8 - Altre attività.....	31
Tabella 9 - Altre passività.....	32
Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori .....	32
Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione .....	33
Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza .....	35
Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale.....	35
Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico .....	37
Tabella 15 - Altre spese amministrative .....	38
Tabella 16 - Rendiconto finanziario.....	39

## INDICE DEI GRAFICI

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



## **PREMESSA**

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'art. 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio s.p.a., per l'esercizio 2021 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 9 giugno 2022, n.67, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XVIII, Doc. XV, n. 581.

## 1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

### 1.1 Quadro normativo di riferimento

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

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

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

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

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

Il capitale sociale della Sgr è detenuto interamente (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8-bis, del citato decreto-legge n. 98 del 2011) dal Ministero dell'economia e delle finanze (Mef), che esercita i diritti dell'azionista. Il capitale stesso è diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna; inizialmente era stato previsto in due milioni e aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. Il capitale sociale è stato, poi, ulteriormente elevato a euro dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015, per far fronte alle perdite verificatesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (2.258.463), superiori ad oltre un terzo del capitale sociale. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

La Società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato, nel corso del 2015, il "Sistema delle procedure interne", in attuazione di una serie di normative eurounitarie e nazionali, cioè:

- del Regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012 che ha integrato la direttiva 2011/61/UE;
- del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58,
- del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (adottato con delibera della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivamente a più riprese modificato),
- della delibera n. 20307, adottata dalla Consob in data 15 febbraio 2018 di adozione del Regolamento recante norme di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari e del Regolamento Mifid2 del 5 dicembre 2019 (che abroga definitivamente il previgente c.d. Regolamento congiunto).

Nel corso del 2017 e del 2018 sono proseguite le attività necessarie al completamento di detto modello, con l'adozione di 34 procedure, divenute poi 35 nel 2019. Nel 2020 la Società ha adottato una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati declinati i principi e i criteri ESG (*Environmental Social e Governance*), nonché in ottemperanza all'art. 4 del Regolamento UE 2019/2088 ("SFDR") relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari, ha pubblicato sul proprio sito, entro i termini previsti dalla norma, le previste informative. Ad oggi il *corpus* procedurale consta di 36 procedure e 3 *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19, comma 5, del TUSP, il Mef, in qualità di azionista, ha fissato per il triennio 2020-2022 alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di

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

Ai fini della valorizzazione per costi operativi è computato il totale dei costi della produzione di cui alla lettera b) dell'art.2425 del codice civile, al netto dell'iva indetraibile (esclusi ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi comprese tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria). Inoltre, anche dal valore della produzione dovranno essere esclusi i proventi di entità o incidenza eccezionali.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito un risultato cumulato nel biennio 2020-2021 di circa euro 1,1 milioni (di cui euro 195 mila maturato nell'esercizio), a fronte di un parametro consuntivato del 55,5 per cento rispetto all'obiettivo prefissato del 57,7 per cento. Nel caso in cui l'obiettivo di efficientamento non fosse raggiunto nel corso del 2022, lo stesso potrà essere recuperato in sede di consuntivazione considerando il risultato cumulato negli anni precedenti.

La Società è stata, nel corso del 2020, per la prima volta, inserita nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche", redatto dall'Istituto nazionale di statistica - Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (c.d. Elenco Istat), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 settembre 2020.

Con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio di amministrazione, su proposta dell'Amministratore delegato, ha deciso di "impugnare il provvedimento dell'Istat [...], dando mandato all'Amministratore delegato di procedere alle relative formalità e conferendo specifico incarico ad un primario studio legale, con specifica esperienza nella relativa materia".

A seguito del ricorso presentato contro l'Istat per l'accertamento dei presupposti per l'inclusione della Società nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico dello Stato, in data 28 giugno 2021 è stato notificato alla SGR il dispositivo di ordinanza reso dalla Corte dei Conti - Sezioni Riunite, con il quale la Corte stessa "*accoglie l'istanza cautelare presentata dalla Società INVIMIT - SGR S.p.A., a tutti gli effetti, ivi compresi quelli sui saldi di finanza pubblica, e sospende il presente giudizio, nelle more della pubblicazione, nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea, della decisione della Corte di giustizia europea sulle questioni pregiudiziali euro-unitarie sollevate con ordinanze di queste Sezioni riunite 3 giugno 2021, n. 5 e 10 giugno 2021, n. 6. Spese al definitivo*".

## 1.2 Gli organi

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

Gli organi durano in carica tre anni.

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

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

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

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

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

- istituzione di fondi comuni di investimento o modifica di quelli esistenti;
- determinazione degli obiettivi e delle strategie di indirizzo generale della gestione nonché delle politiche di investimento, delle priorità settoriali e dell'*asset allocation* strategica di ciascun fondo istituito o gestito dalla Società;
- determinazione del *business plan* e del *budget* annuale di spesa;
- approvazione, per ciascun fondo istituito o gestito dalla Società, delle operazioni di investimento o disinvestimento in quote o comparti di fondi gestiti da terzi;
- approvazione di operazioni di investimento o disinvestimento dei beni, in cui è investito il patrimonio di ciascun fondo gestito dalla Società, per importi superiori a euro 10 milioni per singola operazione;
- approvazione dei piani di investimento dei fondi gestiti;
- determinazione dell'*assetto* organizzativo, amministrativo e contabile della Società;
- -approvazione e modifica dei regolamenti e delle condizioni generali riguardanti l'inquadramento e i rapporti di lavoro con la Società;
- nomina e revoca dei dirigenti della Società;
- redazione del bilancio d'esercizio;
- definizione delle politiche di remunerazione e incentivazione della Società.

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

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

### 1.3 Compensi degli organi

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

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

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

	2020			2021		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	96.000		96.000	96.000		96.000
Amministratore delegato	189.000	51.000	240.000	189.000	51.000	240.000
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		20.000
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		20.000
Componente Collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		15.000

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

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

**Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali**

	2020	2021
Presidente	111.439	111.443
Consiglio di amministrazione	333.547	333.353
Collegio sindacale	63.440	63.407
<b>Totale</b>	<b>508.426</b>	<b>508.203</b>

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

La tabella evidenzia un andamento della spesa totale invariato.

## 2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

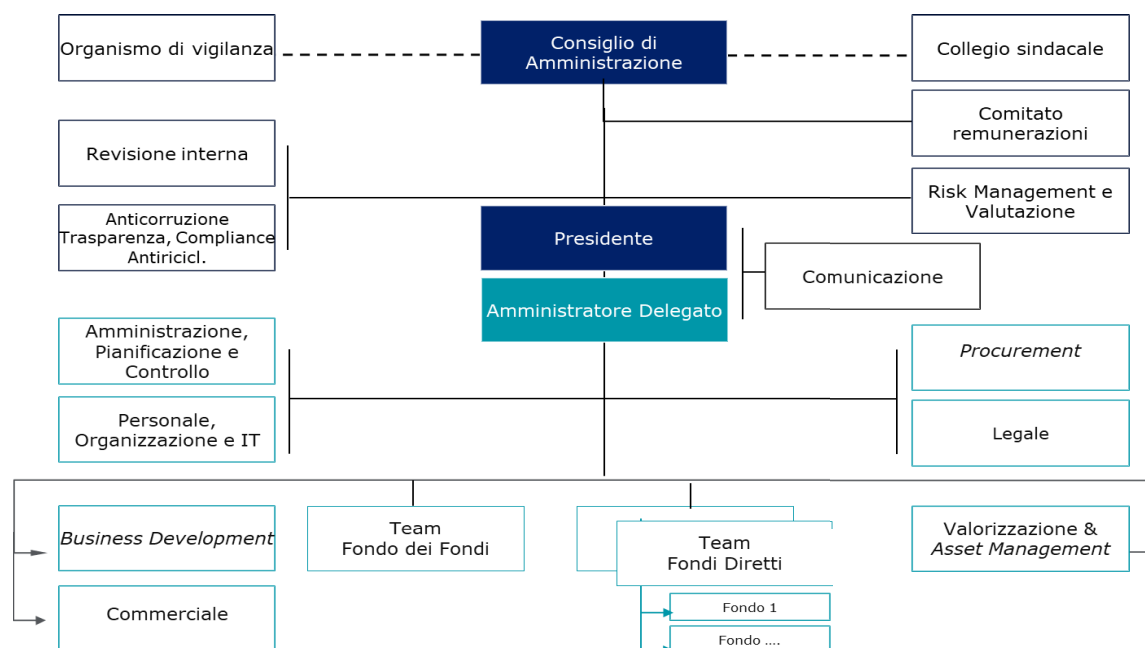
### 2.1 La struttura amministrativa

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

- revisione della struttura di "Business";
- creazione di un'unica Funzione legale;
- creazione di una Funzione tecnico-specialistica deputata a gestire le attività di *asset management* e di valorizzazione, in precedenza già ricompresa nella Funzione *Procurement*.

È stata pertanto definita la seguente struttura:

GRAFICO 1 - Organigramma dal 1° gennaio 2021



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



In relazione a quanto precede, questa Corte auspica che la Società – anche per non disattendere gli indirizzi forniti dall’Azionista in tema di contenimento della spesa – provveda a definire una struttura organizzativa adeguata ai compiti istituzionali ed ai carichi di lavoro, anche in termini di stabilità e durata nel tempo.

## 2.2 Il personale

Nel corso del 2021 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Le assunzioni effettuate nell’esercizio, prevalentemente in sostituzione di personale dimesso o cessato, comprendono 6 risorse con contratti a tempo indeterminato, di cui una relativo ad una precedente posizione in *stage*.

Al 31 dicembre 2021 il personale in servizio risultava composto da 42 unità, come per l’esercizio precedente.

La tabella seguente espone i dati a confronto relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2020 e 2021, distinti per qualifica, con evidenza di 2 nuovi dirigenti nominati nel corso dell’esercizio.

**Tabella 3 - Personale in servizio**

Qualifica	2020	2021
Dirigenti	3	5
Quadri	14	12
Impiegati	24	25
Distaccati presso la Società	0	0
Somministrazione	0	0
Stage	1	0
<b>Totale</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

Fonte: Dati Ente

## 2.3 Il costo del personale

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

**Tabella 4 - Costo del personale**

	2020	2021
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	2.292.094	2.522.069
Oneri sociali	693.869	753.874
Tfr	162.082	174.946
Fondi previdenza complementare	39.185	63.573
Altri costi (*)	257.608	211.360
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	(165.327)	(111.580)
<b>Costo globale del personale</b>	<b>3.279.511</b>	<b>3.614.242</b>
Unità di personale	42	42
<b>Costo medio unitario</b>	<b>78.084</b>	<b>86.053</b>

Fonte: Dati Ente

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

Il costo globale del personale dal 2020 al 2021 è passato da euro 3.279.511 a euro 3.614.242 (+10,2 per cento), in conseguenza della nomina di 2 dirigenti e della dinamica della politica retributiva attuata dalla SGR.

Il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato sulle società private che svolgono analogha attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento - ulteriormente in aumento nel 2021 (+10,21 per cento), rimane elevato raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

La Corte invita pertanto la Società a mantenere politiche di gestione del personale coerenti con il generale orientamento restrittivo assunto in materia dall'ordinamento, con riferimento alla generalità delle società a controllo pubblico.

## 2.4 Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'iva indetraibile, secondo quanto comunicato dalla Società sono state nel 2021 pari ad euro 807.243, in lieve flessione rispetto al 2020, esercizio nel quale si sono registrate spese per euro 1.214.548.

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

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

	2020	2021
Supporto strutturazione nuovi fondi	230.568	0
Costi Informatici	335.677	325.269
Supporto alla Funzione comunicazione	66.570	66.699
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	25.590	36.837
Spese per ricerca del personale	118.852	59.160
Supporto alle funzioni di controllo	84.980	86.647
Consulenze organizzative	224.972	144.918
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.442
Prestazioni notarili	2.529	856
Revisione legale	7.018	7.259
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	11.217	17.106
Consulenze legali	90.081	46.050
Supporto predisposizione gare/affidamenti (*)	0	0
<b>Totale</b>	<b>1.214.548</b>	<b>807.243</b>

Fonte: dati Ente.

(\*) L'importo di euro 140.566 esposto con riferimento al 2019 è stato riclassificato nella sottovoce "Consulenze organizzative" per consentire il confronto con gli esercizi 2020 e 2021.

Le variazioni più significative sono relative alle voci "Supporto strutturazione nuovi fondi", "Consulenze organizzative" e "Consulenze legali". La riduzione dei costi è ascrivibile prevalentemente alle spese sostenute nell'anno 2020 a supporto dell'operazione "Dante" nonché ai presidi operativi attivati per la predisposizione di procedure di gara.

Pur evidenziando una diminuzione delle spese di consulenza (-33,53 per cento rispetto al 2020), la Corte, come già espresso nei precedenti referti, tenendo peraltro conto dell'ulteriore incremento del costo delle risorse interne registrato nel 2021, per effetto della nomina di altri 2 dirigenti, e quindi del relativo aumento del costo medio del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, ottimizzando l'utilizzo delle risorse interne, anche in ragione dell'inserimento (sebbene ancora *sub iudice*) nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche", redatto dall'Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, di cui si è riferito in altro paragrafo della relazione.

### 3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

#### 3.1 I Fondi

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

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

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

La tabella che segue espone il valore complessivo netto (NAV), nel 2021, di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio. Riporta altresì il valore lordo (AUM) per l'esercizio in esame e riportato nella descrizione dei singoli fondi.

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

	2020 NAV	2021 NAV	2021 AUM
<b>Gestioni proprie</b>			
<b>Fondi comuni</b>			
Fondo i3 - Core (*)	633.507.763	621.388.256	621.531.400
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	0	0	
Fondo i3 - Inail	121.336.302	110.827.886	112.655.249
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Regione	234.506.240	161.497.627	162.810.852
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Ater	31.021.615	31.662.320	31.860.491
Fondo i3 - Patrimonio Italia	509.375.780	507.049.424	510.183.534
Fondo i3 - Università	67.461.466	63.026.961	63.539.826
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	78.123.322	79.883.858	80.305.016
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-ter	69.957.845	60.722.786	60.877.320
Fondo i3 - INPS	516.393.554	293.898.428	297.878.256
Fondo i3 - Valore Italia	9.084.017	8.907.175	8.956.244
Fondo i3 - Silver	22.992.087	21.911.222	22.034.250
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	258.520.584	259.830.263	262.675.507
<b>Totale (**)</b>	<b>2.552.280.575</b>	<b>2.220.606.206</b>	<b>2.235.307.945</b>

Fonte: dati Ente

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

(\*\*) Il valore complessivo, al netto degli investimenti di i3-Core nei fondi gestiti è pari ad euro 1.619.632.209 al 31 dicembre 2021 ed euro 1.927.430.499 al 31 dicembre 2020.

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

### 3.2 Fondo i3-Core

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

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

percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due comparti di cui si compone il fondo, fermo restando il prescritto limite del 40 per cento.

In considerazione dell'opportunità concessa dalla legge di bilancio 2017, è stata analizzata la possibilità di porre in essere un'operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa predetta. Posto quanto sopra, il 30 novembre 2017, è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del comparto "Territorio" nel comparto "Stato", con efficacia giuridica dal 1° marzo 2018 e contabile/fiscale retrodatata al 1° gennaio 2018. Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare investimenti conformemente a quanto previsto dall'art. 33, commi 1 (afferenti all'ex comparto "Territorio"), 8-bis, 8-ter e 8-quater (afferenti all'ex comparto "Stato") del citato decreto-legge n. 98 del 2011.

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

- Sgr private, promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni, anche in forma consorziata o associata, ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare (art. 33, comma 1, del decreto-legge n. 98 del 2011);
- InvImIt Sgr, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater del decreto-legge cit.), ed in particolare in quote di:
  - i. "Fondi 8-ter" e "Fondi 8-quater": investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato - o nel caso di Fondo 8-quater di proprietà del Ministero della difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Esclusivamente a favore dei Fondi 8-ter, possono essere trasferiti beni di proprietà di Regioni, Province, Comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
  - ii. "Fondi 8-bis": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti territoriali e altri immobili appartenenti al demanio dello Stato, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico.

Alla data del 31 dicembre 2021 non risulta maturata a favore della Sgr la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo risulta investito in quote di fondi gestiti dalla Sgr, con un *asset under management (AUM)* di circa 621,5 milioni.

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

### 3.3 Fondi diretti

Il Cda di InvImIt ha approvato l'istituzione, in data 23 dicembre 2014, dei primi 3 fondi diretti denominati rispettivamente:

- i3-Inail, i3-Inps;
- i3-Regione Lazio (trasformato nel corso del 2019 in un fondo multicomparto);
- i3-Università.

Ad essi, in data 26 novembre 2015, si è aggiunto un ulteriore fondo multicomparto, denominato i3-Sviluppo Italia (all'inizio denominato i3-Stato Difesa).

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

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

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

A seguito della conclusione di una procedura innovativa promossa dalla Sgr per la dismissione di patrimoni pubblici, è stato avviato in data 29 dicembre 2020 il Comparto Convivio del fondo i3-Dante. Con l'operazione in argomento, sono stati apportati 22 immobili da parte di alcuni fondi gestiti dalla Sgr – ed in particolare dai fondi i3-Inail, i3-Inps e dal Comparto Regione del fondo i3-Regione Lazio – in un comparto di nuova istituzione, con la contestuale cessione delle quote ad un investitore istituzionale privato. L'operazione ha permesso di realizzare un

disinvestimento di circa 248,5 milioni che è stato riconosciuto ai partecipanti pubblici dei fondi apportanti nel corso del 2021, e ha consentito ai partecipanti di attribuire le somme ricevute alla riduzione del debito pubblico.

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

### **3.3.1 Fondo i3-Inail**

Il Fondo, che ha avviato la propria operatività in data 9 aprile 2015, prevede un ammontare minimo pari a euro 30 milioni, con un *target* di 300 milioni ed investe in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione, comprendendo anche immobili a sviluppo. I suoi sottoscrittori sono l'Inail e il Mef.

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

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

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 2 milioni.

Il valore complessivo del Fondo è di 112,7 milioni al 31 dicembre 2021.

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

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 607.571.

### **3.3.2 Fondo i3-Inps**

Il Fondo, istituito con la delibera del Consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, non ha avviato la propria operatività, in considerazione di alcune problematiche - emerse nel corso del 2015 - legate al trasferimento del patrimonio immobiliare dell'Inps; trascorsi 24 mesi dall'istituzione senza che il Fondo avesse avviato l'attività, ne è stata dichiarata la decadenza.



Gli oneri sostenuti dalla Sgr per la strutturazione e l'avvio del fondo sono stati totalmente rimborsati dall'Inps alla Società stessa.

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

Il Fondo, che ha avviato la propria operatività in data 3 agosto 2017, prevede un ammontare minimo pari a 50 mln, con un *target* di 800 mln ed ha come sottoscrittori l'Inps, il Mef ed il fondo i3-Core.

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

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 18,3 milioni.

Al 31 dicembre 2021, il Fondo comprende 79 immobili di tipo direzionale e residenziale, per un valore complessivo netto di 297,9 milioni.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.737.453.

### **3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio**

In data 28 gennaio 2020 sono diventate efficaci le modifiche regolamentari e la trasformazione dell'originario fondo i3-Regione Lazio in un fondo multicomparto, completando così l'*iter* avviato nel corso del 2019 da parte del Consiglio di amministrazione della Sgr. L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende, oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili non strumentali di proprietà della regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale.

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

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

La strategia di gestione del Comparto è prioritariamente incardinata sulla dismissione del patrimonio; sono comunque ammesse attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili, per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 29,5 milioni.

Alla data del 31 dicembre 2021, il Fondo ha 41 immobili in portafoglio; il valore complessivo è di 162,8 milioni di euro.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.041.519.

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

Alla data del 31 dicembre 2021, il Comparto ha 25 immobili in portafoglio e un valore complessivo è di 31,9 milioni.

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

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 212.131.

### **3.3.4 Fondo i3-Università**

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

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

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

Il valore complessivo del fondo è di 63,5 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2021.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 382.070.

### **3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia**

Il fondo i3-Patrimonio Italia, che ha avviato la sua operatività in data 27 ottobre 2015, prevede un ammontare minimo pari ad euro 30 milioni, con un *target* di euro 1,2 miliardi ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core. L'oggetto dell'investimento è rappresentato da

immobili di proprietà delle Province e Città metropolitane, in locazione alle amministrazioni periferiche del Ministero dell'interno (prefetture, questure, PS, CC, VV.FF.).

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un investimento di circa 5,2 milioni di euro per un immobile sito a Milano.

Come già descritto nel precedente referto, l'*iter* per l'acquisto da parte del Fondo è piuttosto complesso e si articola nei seguenti passaggi principali:

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

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

Il valore complessivo del Fondo stesso, alla data del 31 dicembre 2021, è di 510,2 milioni.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 2.232.118.

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

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

Entrambi i comparti investono sia in operazioni di sviluppo che necessitano di un processo di "valorizzazione fondiaria" proiettato sul medio-lungo periodo, sia in immobili esistenti e dismessi la cui alienazione è proiettata nel breve-medio periodo al completamento delle attività prodromiche alla commercializzazione. Quest'ultima modalità di disinvestimento degli *asset*, cosiddetto *trading*, è funzionale alla gestione strategica generale dei due comparti,

in quanto la vendita «immediata» delle unità frazionate produce parte della liquidità necessaria per finanziare le attività degli stessi, ivi comprese quelle di sviluppo.

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

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

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine. Le vendite realizzate nell'esercizio ammontano a circa euro 640 mila

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 15 immobili cielo-terra.

Il valore complessivo del comparto è di 60,9 milioni alla data del 31 dicembre 2021.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 288.690.

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

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

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

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

Il patrimonio del Comparto è costituito da n. 5 immobili cielo-terra.

Il valore complessivo del comparto è di 80,3 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2021.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 393.504.

Nel corso del 2022 la SGR ha istituito un nuovo comparto del fondo *i3-Sviluppo Italia*, denominato *Invitalia*. Il Comparto ha avviato l'operatività in data 7 luglio 2022, mediante l'apporto da parte di *Italia Turismo* - controllata al 100% da *Invitalia* - di 6 villaggi turistici per un valore di euro 94 milioni.

### 3.3.7 Fondo i3-Valore Italia

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

Il fondo, che prevede un ammontare minimo pari a 20 milioni, con un *target* di 600 milioni e ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-comparto Stato, è finalizzato ad investire in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistica, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

L’attività del Fondo è stata focalizzata sulla ricerca di opportunità di investimento immobiliare tramite incontri con enti pubblici, finalizzati all’acquisizione strutturata di informazioni relative ai loro patrimoni. A fine esercizio 2021 è pervenuta alla SGR una manifestazione di interesse da parte di una fondazione per valutare l’acquisto di un’area di proprietà di un ente pubblico ed il successivo sviluppo di una struttura sanitaria da parte del Fondo, il tutto condizionato alla stipula di un accordo preliminare di locazione con la fondazione stessa. La SGR sta valutando la fattibilità di tale operazione con il supporto di un primario studio legale. Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 1 immobile.

Il valore complessivo del Comparto è di 9 milioni di euro alla data del 31 dicembre 2021.

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

### 3.3.8 Fondo i3-Silver

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

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

Come detto, l’oggetto di investimento riguarda, principalmente, beni immobili e diritti reali immobiliari destinati a edilizia socioassistenziale, anche per uso residenziale (*Senior Housing*), mediante l’applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell’Inps e dello Stato, prevalentemente costituito da *ex* colonie in disuso.

Nel corso del 2021 è proseguito, con il supporto di consulenti di elevato livello, il processo di costruzione di un nuovo modello di gestione *senior housing* che contempla la presenza come

parte attiva di Compagnie assicurative, a fianco della componente immobiliare. Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 6 immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di 22 milioni alla data del 31 dicembre 2021.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 200.000.

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

La Sgr nel corso dell'anno precedente ha avviato e concluso l'istituzione del Comparto Convivio del Fondo i3-Dante, ai sensi dell'art. 33, del decreto-legge n. 98 del 2011.

L'oggetto di investimento del Comparto è rappresentato da immobili a destinazione uffici, commerciale, ricettizia e residenziale localizzati in zone centrali delle principali città italiane.

Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare gestito, nonché è stato aggiudicato un immobile sito a Roma ad un valore complessivo di euro 2,29 milioni.

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

Il valore complessivo del Fondo è di 262,7 milioni alla data del 31 dicembre 2021.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.672.919.

## 4. FUNZIONI DI CONTROLLO

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

### 4.1 *Internal Audit*

Il regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma 1, lettere b) e c-bis) del TUF, adottato dalla Banca d'Italia in data 5 dicembre 2019 (il c.d. "Regolamento Banca d'Italia 5 dicembre 2019") stabilisce che le società di gestione del risparmio debbano assicurare la costante valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei processi e dei meccanismi di controllo delle società stesse.

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

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

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

Dalle relazioni annuali sulle attività svolte dalla Funzione e, da ultimo quella relativa all'esercizio 2021 esaminata dal Consiglio di Amministrazione nel maggio 2022 è emerso che, nel complesso, i punti di attenzione evidenziati non sono stati tali da compromettere la sostanziale adeguatezza del sistema dei controlli interni, tenuto anche conto delle attività correttive intraprese e programmate dalla Società a fronte dei rilievi formulati.

Nel mese di maggio 2021 il Consiglio ha esaminato la prima relazione annuale sul corretto funzionamento dei sistemi interni di segnalazione, predisposta dal responsabile della Funzione revisione interna in qualità di responsabile dei sistemi interni di segnalazione (vedi infra-paragrafo “Prevenzione della corruzione”).

Da tale relazione, nonché da quella predisposta per l’anno 2021, emerge che non sono state ricevute segnalazioni e che, dal *test* effettuato, non sono sorte criticità in merito al funzionamento della piattaforma informatica adottata per la gestione delle segnalazioni.

## 4.2 Organismo di vigilanza

Lo statuto di InvImIt del maggio 2013 – come modificato, da ultimo, con delibera dell’Assemblea dei soci del 15 dicembre 2016 – prevede all’art. 20 l’adozione di un Modello organizzativo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231.

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

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

La revisione del Modello organizzativo ed il suo aggiornamento – approvato da ultimo dal Consiglio di amministrazione nella riunione in data 14 maggio 2020 (e prima alla fine del 2019 e nel gennaio 2018) – ha avuto ad oggetto, principalmente, l’allineamento delle fattispecie di reato rilevanti a quelle *medio tempore* intervenute, graduate con specifico riferimento alla realtà operativa della Società, l’aggiornamento dell’assetto organizzativo preso in considerazione, l’integrazione dei presidi con quelli rivenienti dal *corpus* procedurale interno. All’esito dell’aggiornamento - ferma restando la struttura del documento che comprende una parte generale e parti speciali, alle quali è stata aggiunta una parte speciale dedicata ai reati tributari - il Codice di comportamento è confluito nel Codice etico. In merito ai contenuti, rispetto alla previgente versione, è stato identificato, per ciascuna area a rischio, il soggetto/Funzione aziendale di riferimento, come Funzione/Srea riconosciuta dal sistema organizzativo aziendale e sono stati aggiornati i presidi di controllo (suddivisi in comportamentali, procedurali, contrattuali ed altri presidi specifici inseriti direttamente nel Modello 231).



Il 12 novembre 2019 il Consiglio, attesa la necessaria presenza del responsabile della Funzione revisione interna, ha nominato i due componenti esterni dell'Organismo, uno dei quali con il ruolo di Presidente, sulla base dell'esperienza e della competenza dei candidati in tema di conoscenza dei c.d. Modelli 231 e di partecipazione, quali componenti, ad altri Organismi di Vigilanza con particolare riferimento a soggetti vigilati.

L'Organismo, nella sua attuale composizione, è stato confermato per il triennio 2023-2025 con delibera del Cda n. 44/2022 e giungerà a scadenza nel novembre 2025.

### 4.3 Prevenzione della corruzione

La Società a decorrere dal 1° marzo 2017, ha nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, in conformità alla nota del Mef recante disposizioni di attuazione per le nomine, affidando *ad interim* l'incarico al Responsabile della Funzione *compliance* e antiriciclaggio.

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

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

In data 15 gennaio 2021, con la cessazione del rapporto di lavoro del responsabile della Funzione anticorruzione, trasparenza, *compliance* e antiriciclaggio, le responsabilità per le attività relative all'anticorruzione e trasparenza sono state affidate *ad interim* al responsabile della Funzione revisione interna.

Dal mese di gennaio 2022, con l'assunzione del nuovo Responsabile anticorruzione, trasparenza, *compliance* e antiriciclaggio, si è concluso l'affidamento *ad interim* della responsabilità.

#### **4.4 Trasparenza**

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

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 la sezione "Società trasparente" in cui la Società stessa è tenuta a pubblicare, tra l'altro, le informazioni previste dal decreto legislativo n. 33 del 2013 e dalle connesse determinazioni Anac.

La Società, in effetti, ha provveduto a pubblicare nella medesima sezione le relazioni della Corte dei conti, ivi compresa, da ultima, la determinazione del 9 giugno 2022, n. 67, relativa all'esercizio 2020, pubblicata il 4 luglio 2022.

Come detto, sino al 31 dicembre 2021, la responsabilità relative alle attività inerenti alle tematiche della trasparenza è stata affidata *ad interim* al responsabile della Funzione revisione interna.

Dal mese di gennaio del 2022, la Società ha proceduto all'assunzione del nuovo Responsabile anticorruzione, trasparenza, *compliance* e antiriciclaggio; si è, in tal modo, concluso l'affidamento *ad interim* della predetta Funzione.

#### **4.5 Risk Management**

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

La Funzione è attualmente composta da un'unica risorsa, alla quale è attribuita anche la responsabilità della Funzione valutazione. La Sgr, con delibera del Cda del 17 gennaio 2014, aveva adottato una procedura volta a disciplinare tale attività.

In data 28 aprile 2016 la predetta 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 2021 è stata esaminata in data 24 maggio 2022 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per l’esercizio 2022. La citata relazione ha provveduto ad illustrare le attività svolte di controllo dei rischi, con particolare riguardo alle operazioni di apporto di immobili e di verifica delle relazioni di stima degli esperti indipendenti dei fondi.

Nel corso della medesima seduta, il Cda ha esaminato anche la relazione semestrale sui rischi finanziari dei Fondi, con la quale sono state illustrate - con riferimento al secondo semestre 2021 - le attività di verifica in merito al rispetto dei limiti d’investimento e al monitoraggio del livello di rischio dei Fondi gestiti.

#### **4.6 Compliance e anticiclaggio**

Come già rilevato nel paragrafo riguardante la trasparenza, in data 15 gennaio 2021, con la cessazione del rapporto di lavoro del responsabile della Funzione anticorruzione, trasparenza, *compliance* e anticiclaggio, la responsabilità per le attività relative alla *Compliance* sono state affidate *ad interim* al responsabile della Funzione legale.

La nuova responsabile della predetta Funzione, nominata con delibera del Consiglio di amministrazione del 10 novembre 2021, è stata immessa in organico dal 1° gennaio 2022, facendo così cessare l’affidamento *ad interim*.

La relazione annuale sulle attività poste in essere nel 2021 - esaminata in data 24 maggio 2022 dal Consiglio di amministrazione - illustra, per il periodo compreso tra gennaio e dicembre 2021, l’attività svolta ai fini dell’aggiornamento del *corpus* procedurale e al supporto consultivo agli organi di vertice aziendale e alle funzioni operative, nonché le verifiche *ex post* effettuate ed i risultati emersi; in particolare le verifiche *ex-post* effettuate hanno avuto ad oggetto i seguenti profili:

- vigilanza regolamentare: le verifiche hanno avuto ad oggetto l'adeguatezza e l'efficacia delle disposizioni interne e dei presidi adottati dalla SGR, con riferimento al calcolo del patrimonio di vigilanza e requisiti patrimoniali della SGR stessa e correlati adempimenti informativi ed agli obblighi di vigilanza informativa relativi alla istituzione di nuovi Fondi e/o alla modifica dei regolamenti di gestione;
- commercializzazione delle quote: la verifica ha avuto ad oggetto l'adeguatezza e l'efficacia delle disposizioni interne e dei presidi adottati dalla SGR, conformemente alla disciplina in materia di commercializzazione di fondi di investimento alternativi (FIA) immobiliari riservati, al fine di mitigare il rischio di non conformità alle norme di settore;
- locazione immobili: la verifica ha avuto ad oggetto la corretta osservanza della procedura interna in materia di trattamento dei dati personali, relativamente allo specifico comparto;
- Gestione dei conflitti di interesse: la verifica ha avuto ad oggetto il rispetto della normativa di riferimento e della relativa procedura in materia.

Con riferimento all'esercizio 2021 e ai fini dell'adempimento degli obblighi di tenuta dell'Archivio unico informativo, è stata svolta una verifica inerente agli obblighi di corretta conservazione dei dati e delle informazioni acquisite.

La relazione annuale era corredata dall'esercizio di autovalutazione; nel corso dell'esame della relazione stessa, il Consiglio ha approvato il piano delle verifiche previste per il 2022, predisposto dal responsabile della Funzione, anche in materia di antiriciclaggio.

## 5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

### 5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2021

Il bilancio al 31 dicembre 2021 della InvImIt è stato redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", emanato in attuazione dell'art. 43 del decreto legislativo n. 136 del 2015.

Il provvedimento della Banca d'Italia, appena citato, ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea. Il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2021 è stato approvato dal Cda della Società il 24 maggio 2022, ed è stato deliberato dall'Assemblea il 19 luglio 2022, previo parere favorevole del Collegio sindacale del 9 giugno 2022.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2020.

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

### 5.2 Lo stato patrimoniale

Come si evince dalla tabella che segue, l'attivo patrimoniale passa da 17 mln a 18,73 mln, con un incremento del 10,1 per cento.

I crediti (attività finanziarie valutate al costo ammortizzato) alla data del 31 dicembre 2021 ammontano ad euro 2.065.075, a fronte di euro 2.956.686 del precedente esercizio.

La diversa qualificazione di bilancio da attribuirsi dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ai crediti "a vista", ha imposto una riclassificazione retrospettiva nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 dei conti correnti e depositi a vista, dalla voce attività finanziarie valutate al costo ammortizzato alla voce cassa e disponibilità liquide.

Debiti crediti sono costituiti dai “Crediti per gestione di Oicr (Organismi di investimento collettivo del risparmio)”, relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla Sgr e ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione.

**Tabella 7 – Stato patrimoniale**

Voci dell'attivo	31.12.2020	31.12.2021	Var %
Cassa e disponibilità liquide	12.133.314	14.616.309	20,46
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.956.686	2.065.075	-30,16
Attività materiali	1.296.529	1.097.978	-15,31
Attività immateriali	30.310	4.995	-83,52
Attività fiscali:	48.435	423.439	774,24
<i>a) correnti</i>	-	352.195	100
<i>b) anticipate</i>	48.435	71.244	
Altre attività	544.446	519.520	-4,58
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>17.009.720</b>	<b>18.727.317</b>	<b>10,10</b>
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.164.486	993.054	-14,72
Passività fiscali:	871.942	0	-100,00
<i>a) correnti</i>	871.942	0	
<i>b) differite</i>	0	0	
Altre passività	1.328.816	1.212.244	-8,77
Trattamento di fine rapporto del personale	517.046	613.625	18,68
Fondi per rischi e oneri:	-	161.448	
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	-	-	
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>	-	-	
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	-	161.448	
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>13.127.430</b>	<b>15.746.946</b>	<b>19,95</b>
<i>Capitale</i>	5.700.000	5.700.000	
<i>Riserve</i>	4.400.938	7.513.418	70,72
<i>Riserve di valutazione</i>	- 85.988	-78.241	-9,01
<i>Utile (Perdita) d'esercizio</i>	3.112.480	2.611.769	-16,09
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>17.009.720</b>	<b>18.727.317</b>	<b>10,10</b>

Fonte: Bilancio Ente

Le “Attività materiali”, pari ad euro 1.097.978 al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2021 un decremento netto pari ad euro 198.551, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile prevalentemente agli ammortamenti per euro 293.658, agli investimenti netti effettuati nell'esercizio, per euro 63.166 e all'adeguamento dell'importo del *leasing* finanziario della sede sociale secondo il principio contabile IFRS 16, per un ammontare pari ad euro 31.941.

Le “Altre attività” si riferiscono principalmente ai crediti per i conguagli commissionali maturati verso i fondi immobiliari gestiti. La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce, pari nel 2021 ad euro 519.521, a fronte di euro 544.446 dell’esercizio 2020.

Tra le poste di maggior peso, i “Depositi cauzionali” si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società. Gli “Altri crediti” si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l’imposta di bollo virtuale versata dalla Sgr. I “Risconti attivi”, relativi a costi contabilizzati nell’esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi. Gli “Acconti ai fornitori” si riferiscono principalmente al pagamento del canone di locazione della sede relativo al 1° trimestre 2022 ed al pagamento dell’anticipo corrisposto al fornitore per le attività di implementazione del nuovo sistema contabile.

Le “Fatture da emettere”, sono relative principalmente al recupero dei costi di pubblicazione delle gare nei confronti degli aggiudicatari.

**Tabella 8 – Altre attività**

Altre attività	31.12.2020	31.12.2021
Depositi cauzionali	115.798	62.687
Risconti attivi	92.598	62.999
Crediti vs altri	17.581	5.862
Ratei attivi	641	0
Acconti a fornitori	58.195	147.992
Note di credito da ricevere	9.455	5.627
Altri crediti	157.010	175.867
Fatture da emettere	80.822	58.486
Credito per Iva	12.346	0
<b>Totale</b>	<b>544.446</b>	<b>519.520</b>

Fonte: Bilancio Ente

Per quanto riguarda le voci ricomprese tra le “Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato” i debiti per *leasing* sono pari a euro 936.994, iscritti a seguito dell’adozione del principio IFRS 16; essi si riferiscono al contratto di locazione della sede legale e ai debiti per attività di gestione proprie che, in particolare, fanno riferimento ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

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

**Tabella 9 - Altre passività**

Altre Passività	31.12.2020	31.12.2021
Debiti v/fornitori	537.024	439.235
Debiti per personale distaccato	0	0
Debiti verso dipendenti	320.617	296.222
Debiti v/Inps	191.679	196.401
Debiti vs amministratori	61.464	8.606
Debiti v/Erario	104.812	126.436
Debiti v/altri enti previdenziali	30.165	40.697
Debiti vs sindaci	64.204	63.798
Debiti v/Inail	1.053	1.655
Altri debiti	17.798	39.194
<b>Totale</b>	<b>1.328.816</b>	<b>1.212.244</b>

Fonte: Bilancio Ente

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di 14<sup>^</sup>, ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2021 dal personale dipendente.

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

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

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

La tabella seguente espone in dettaglio il debito nei confronti dei fornitori, costituito sia del debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati, sia dai debiti per fatture da ricevere, riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno. Nell'anno in esame, tale voce presenta una diminuzione di euro 97.789 (-18,21 per cento), principalmente dovuta al decremento delle fatture da ricevere.

**Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori**

Debiti verso fornitori	31.12.2020	31.12.2021	Var %
Debiti diversi	461	521	13,02
Fatture da ricevere	456.460	242.594	-46,85
Fornitori	80.103	196.120	144,83
<b>Totale</b>	<b>537.024</b>	<b>439.235</b>	<b>-18,21</b>

Fonte: Bilancio Ente



**5.2.1 Il patrimonio netto**

Il patrimonio netto è pari ad euro 15.746.946, in aumento del 19,95 per cento rispetto al precedente esercizio (euro 13.127.430).

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

**Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione**

	31.12.2020	31.12.2021
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovraprezzi di emissione		
3. Riserve	4.400.938	7.513.418
- di utili		
a) legale	269.353	424.977
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	4.131.585	7.088.441
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(85.988)	(78.241)
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali	(85.988)	(78.241)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	3.112.480	2.611.769
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>13.127.430</b>	<b>15.746.946</b>

Fonte: Bilancio Ente

Alla data del 31 dicembre 2021, il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di euro 1,00, interamente detenute dal Ministero dell'economia e delle finanze.

L'utile d'esercizio che ammonta ad euro 2.611.769 è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 130.589, a riserva legale;
- per euro 2.481.180 a utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di patrimonializzare ulteriormente la Sgr al fine di dotarla delle risorse necessarie ad affrontare le sfide in termini di crescita che caratterizzeranno la Società nel prossimo triennio.

### 5.2.2 Il patrimonio di vigilanza

Il patrimonio di vigilanza della Società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche ("Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio", di seguito, il "Regolamento"), dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto, riserve ed utili degli esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e patrimonio supplementare (v. tabelle seguenti). Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza "gli altri elementi da dedurre" (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione), in quanto non detenuti dalla Sgr.

Il patrimonio di vigilanza<sup>1</sup> della Sgr non può comunque essere inferiore all'ammontare del capitale minimo (euro 1.000.000) richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività. Nella specie il patrimonio di vigilanza è ben oltre il valore del requisito minimo.

---

<sup>1</sup> Si tratta dei requisiti previsti dal provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015, in particolare è previsto che l'ammontare del Patrimonio di Vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- **A) copertura patrimoniale** commisurata alla **massa gestita** di OICR pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni di euro, così calcolata:  $\text{ATTIVO GESTITO} = 1.634.333.950 - 250.000.000 = 1.384.333.950 \times 0,02 \text{ per cento} = 276.867$ ;
- **B) copertura patrimoniale** a fronte degli "**altri rischi**" pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci "Spese amministrative" e "Altri oneri di gestione" dello schema di Conto Economico) risultanti dal Bilancio dell'ultimo esercizio, così calcolato:  $\text{Spese amministrative} = 5.240.433 + \text{Altri oneri} = 27.323 \text{ totale } 5.267.756 \times 25 \text{ per cento} = 1.316.939$ .

Pertanto, il valore da considerare per la **copertura patrimoniale** è il maggiore B) pari a euro 1.316.939.

A questo va aggiunto l'ulteriore requisito per la **responsabilità professionale** dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull'ATTIVO GESTITO a  $1.634.333.950 \times 0,01 \text{ per cento} = 163.433$ .

La somma dei due parametri rappresenta il PdV "minimo" della Sgr, pari a euro 1.480.372.

**Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza**

	31.12.2020	31.12.2021
<b>A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>	<b>9.984.640</b>	<b>13.130.182</b>
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)</b>	<b>9.984.640</b>	<b>13.130.182</b>
<b>D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)</b>		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
<b>H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)</b>	<b>9.984.640</b>	<b>13.130.182</b>

Fonte: Bilancio Ente

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

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

**Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale**

Categorie/Valori	31.12.2020	31.12.2021
Requisito relativo alla massa gestita (A)	340.817	276.867
Requisito "altri rischi" (B)	1.372.636	1.316.939
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale (C)		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA (D)	195.409	163.433
<b>Requisito patrimoniale totale<sup>2</sup> (B+D)</b>	<b>1.568.045</b>	<b>1.480.372</b>

Fonte: Bilancio Ente

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

### 5.3 Il conto economico

L'esercizio 2021, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 2.611.769, con commissioni di gestione pari ad euro 9.138.729 (corrispondente a una riduzione del 9,84 per cento rispetto al 2020, correlata prevalentemente alle cd. *disposal fee*, maturate nel corso del precedente esercizio per il collocamento delle quote del Comparto Convivio) e costi di struttura di euro 5.240.433 (con una riduzione del 1,27 per cento rispetto al 2020).

Gli "Interessi attivi e proventi assimilati", pari ad euro 2.194 (a fronte di euro 4.098 del precedente esercizio), sono quelli maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

Gli "Interessi passivi e oneri assimilati", pari ad euro 20.357, a fronte di euro 29.134 dello scorso esercizio, si riferiscono alle competenze rilevate sulle passività del *leasing* immobiliare in conformità alle previsioni del principio IFRS 16.

Le "Spese amministrative" come sopra indicate, pari a euro 5.240.433, sono quelle per il personale (euro 4.122.446), comprensive dei compensi per amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 78,7 per cento sui costi complessivi, e per le spese generali pari ad euro 1.117.987, comprensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 21,3 per cento sui costi complessivi.

La voce "Rettifiche di valore nette su attività materiali", pari ad euro 293.658, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Sgr.

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

Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 3.559.800.

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

**Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico**

Voci	31.12.2020	31.12.2021
<b>Commissioni attive</b>	<b>10.136.367</b>	<b>9.138.729</b>
<b>Commissioni passive</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>10.136.367</b>	<b>9.138.729</b>
<b>Interessi attivi e proventi assimilati</b>	<b>4.098</b>	<b>2.194</b>
<b>Interessi passivi e oneri assimilati</b>	<b>(29.134)</b>	<b>(20.357)</b>
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>10.111.331</b>	<b>9.120.566</b>
<b>Spese amministrative:</b>	<b>(5.308.020)</b>	<b>(5.240.433)</b>
a) spese per il personale	(3.788.027)	(4.122.446)
b) altre spese amministrative	(1.519.993)	(1.117.987)
Rettifiche di valore nette su attività materiali	(301.175)	(293.658)
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(25.315)	(25.315)
Altri proventi e oneri di gestione	(30.548)	(1.360)
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>4.446.273</b>	<b>3.559.800</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>4.446.273</b>	<b>3.559.800</b>
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente</b>	<b>(1.333.793)</b>	<b>(948.031)</b>
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>	<b>3.112.480</b>	<b>2.611.769</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>3.112.480</b>	<b>2.611.769</b>

Fonte: Bilancio Ente

La voce “Altre spese amministrative”, pari a euro 1.117.987, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

Relativamente alle “Spese di trasferta”, si segnala che il Cda della Sgr in data 14 ottobre 2020 - in relazione al tema dei rimborsi delle spese sostenute per i componenti degli organi societari non residenti in Roma - ha ravvisato l’opportunità di acquisire in merito un parere da parte di professionisti esterni. L’esito del parere predetto è stato nel senso della rimborsabilità delle spese sostenute dagli amministratori residenti fuori sede, ritenendo tali spese non comprese nel concetto di omnicomprensività del compenso, né nel tetto retributivo.

In proposito, la Corte raccomanda al Ministero azionista di pronunciarsi sulla problematica, dando chiare indicazioni in merito.

Infine, la voce netta “Altri proventi e oneri di gestione” accoglie prevalentemente i costi sostenuti per la pubblicazione degli avvisi di gara nonché per alcuni servizi di competenza dei fondi e i relativi recuperi di spesa.

Le “Spese per la ricerca del personale”, in diminuzione rispetto al precedente esercizio, si riferiscono ai costi sostenuti per le selezioni effettuate nel corso dell’esercizio.

**Tabella 15 - Altre spese amministrative**

Voci	2020	2021
Supporto strutturazione nuovi fondi	230.568	0
Affitti passivi e spese condominiali	90.577	69.759
Costi Informatici	335.677	325.269
Viaggi e trasferte	89.556	123.747
Supporto alla Funzione comunicazione	66.570	66.699
Consulenze organizzative	224.972	144.918
Canoni e licenze sistema gestionale	9.342	4.788
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	25.590	36.837
Tarsu, Tari ed altre imposte	19.374	23.849
Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.442
Cancelleria e stampati	6.027	5.412
Spese telefoniche	15.143	14.175
Spese per partecipazione a convegni	2.416	4.770
Beni strumentali inf. 516,46	9.858	841
Quote associative e abbonamenti	50.980	55.204
Spese di rappresentanza	2.490	1.036
Revisione legale	7.018	7.259
Spese per ricerca del personale	118.852	59.160
Altre spese amministrative	7.959	7.114
Consulenze legali	90.081	46.050
Supporto alle funzioni di controllo	84.980	86.647
Spese di manutenzione e riparazione	1.723	49
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	11.217	17.106
Prestazioni notarili	2.529	856
<b>Totale</b>	<b>1.519.993</b>	<b>1.117.987</b>

Fonte: Bilancio Ente

## 5.4 Il rendiconto finanziario

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, dal quale si evidenzia un aumento della liquidità cresciuta, rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2020 (euro 12.133.314), a euro 14.616.309.

L'importo differenziale positivo (euro 2.482.995) è conseguenza dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame e della mancanza di distribuzione degli utili.

Tabella 16 - Rendiconto finanziario

Metodo indiretto	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
1. Gestione	1.204.910	2.304.398
- risultato d'esercizio (+/-)	2.611.769	3.112.480
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto a conto economico (-/+)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	286.786	333.904
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(446.699)	(1.808.482)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	(1.246.946)	666.496
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	2.734.473	831.424
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.645.436	874.009
- altre attività	89.037	(42.585)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.401.217)	(1.400.130)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(171.432)	(267.336)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.229.785)	(1.132.794)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	2.538.166	1.735.692
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
1. Liquidità generata da	4.500	
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali	4.500	
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(67.419)	(76.967)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(67.419)	(76.967)
- acquisti di attività immateriali		0
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(62.919)	(76.967)
<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie		0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	7.748	(40.542)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	7.748	(40.542)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	2.482.995	1.618.183
<b>RICONCILIAZIONE</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	12.133.314	10.515.131
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	2.482.995	1.618.183
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	14.616.309	12.133.314

Fonte: Bilancio Ente

## 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

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

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

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

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

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



A seguito del ricorso presentato dalla Società, le Sezioni Riunite della Corte dei conti in speciale composizione hanno accolto l'istanza cautelare di InvImIt Sgr con ordinanza n. 274 del 28 giugno 2021, sospendendo il giudizio, nelle more della decisione della Corte di giustizia europea sulle questioni pregiudiziali euro-unitarie sollevate davanti a quest'ultima dalle medesime Sezioni Riunite.

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

Sotto l'aspetto organizzativo, InvImIt, nei precedenti esercizi, aveva adottato e implementato il sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-*decies* del decreto legislativo n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del "Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob", che prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

Nel 2020 la Società ha adottato, come già sottolineato nel precedente referto, una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati declinati i principi e i criteri ESG (*Environmental Social e Governance*). Ad oggi il corpus procedurale consta di 36 procedure e 2 *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

La Società è soggetta alla disciplina introdotta dal decreto legislativo n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (TUSP); in relazione a ciò, nel mese di dicembre 2016, la Società ha adeguato il proprio statuto alle relative disposizioni. La Società figura, peraltro, fra quelle dell'allegato A al TUSP e, pertanto, nei suoi confronti opera la deroga prevista dall'art. 26 dello stesso testo, che esclude l'applicazione del precedente art. 4 (contemplante un vincolo alle finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche) alle società elencate nel citato allegato.

Nel 2021 la spesa totale per gli organi (Presidente, Cda e Collegio sindacale), pari ad euro 508.203, risulta stabile rispetto al precedente esercizio (508.426 euro nel 2020).

Per quanto riguarda le risorse umane, nel 2021 sono rimaste invariate con 42 unità, ma si è rilevata una variazione nella composizione interna per qualifiche, in conseguenza della nomina di due nuovi dirigenti. Il costo complessivo per stipendi, assegni ed altre indennità ha registrato un conseguente incremento rispetto all'esercizio 2020 (3,6 mln, contro 3,3 mln del 2020). Il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato su società che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento - risulta quindi in aumento rispetto al precedente esercizio (+10,21 per cento), e rimane complessivamente elevato se raffrontato al costo medio unitario delle società pubbliche.

La Corte invita pertanto la Società a mantenere politiche di gestione del personale coerenti con il generale orientamento di contenimento delle spese assunto in materia dall'Ordinamento con riferimento alla generalità delle società a controllo pubblico.

Per quanto riguarda le consulenze, le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo sono registrate in diminuzione rispetto al precedente esercizio (-33,53 per cento), in quanto completata l'operazione "Fondo Dante" nel 2020.

Pur comprendendo l'esigenza di avvalersi di professionalità esterne per operazioni finanziarie di particolare complessità, la Corte, come già espresso nei precedenti referti, tenendo peraltro conto dell'incremento del costo delle risorse interne registrato nel 2021, per effetto della nomina di altri 2 dirigenti, e quindi del relativo aumento del costo medio del personale, invita la Società a ridurre le spese per consulenze, ottimizzando l'utilizzo delle risorse interne (anche in ragione del recente inserimento - sebbene ancora *sub iudice*- nell'elenco delle "unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche" redatto dall'Istituto Nazionale di Statistica - Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196).

I risultati del bilancio 2021, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 24 maggio 2022, approvato dall'assemblea il 19 luglio 2022, evidenziano un patrimonio netto della Società pari a euro 15.746.946, in aumento del 19,95 per cento rispetto al precedente esercizio. L'utile di esercizio passa da euro 3.112.480 a euro 2.611.769 con una diminuzione delle commissioni di gestione, pari a euro 9.138.729 (-9,84 per cento rispetto al 2020), e dei costi di

struttura pari ad euro 5.240.433 (-1,27 per cento rispetto al 2020). Detto utile è stato destinato per il 5 per cento, pari ad euro 130.589, a riserva legale e per euro 2.481.180 a utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è, per gli amministratori, coincidente con quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della Sgr - in relazione alla crescita stimata - cercando di allineare lo stesso a quanto registrato mediamente per altre società di gestione del risparmio, con masse superiori ad euro 3 miliardi.

Il rendiconto finanziario evidenzia un incremento delle disponibilità liquide a fine esercizio da 12,1 mln a 14,6 mln dovuto principalmente all'attività operativa e alla mancanza di distribuzione degli utili.

PAGINA BIANCA



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani

**BILANCIO**  
**AL 31 DICEMBRE 2021**  
*Assemblea degli Azionisti*  
*19 luglio 2022*

**INDICE**

RELAZIONE SULLA GESTIONE .....	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021 .....	18
1. STATO PATRIMONIALE .....	18
2. CONTO ECONOMICO .....	19
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA .....	19
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO .....	20
5. RENDICONTO FINANZIARIO .....	21
NOTA INTEGRATIVA .....	22
PARTE A – POLITICHE CONTABILI .....	22
A.1 - PARTE GENERALE .....	22
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali .....	22
Sezione 2 – Principi generali di redazione .....	22
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio .....	27
Sezione 4 – Altri aspetti .....	27
A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO .....	29
A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE .....	33
A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE .....	33
A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS" .....	34
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE .....	35
ATTIVO .....	35
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10 .....	35
Sezione 4 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40 .....	35
Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80 .....	36
Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90 .....	37
Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell'attivo e 60 del passivo .....	38
Sezione 12 - Altre attività – Voce 120 .....	40
PASSIVO .....	41
Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10 .....	41
Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80 .....	42
Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90 .....	42
Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100 .....	43
Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160 .....	43
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO .....	45
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20 .....	45
Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60 .....	45
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140 .....	46
Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160 .....	49
Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170 .....	50
Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180 .....	50
Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250 .....	50
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI .....	52
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte .....	52
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate .....	53
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura .....	53
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio .....	54
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva .....	56
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate .....	56
Sezione 7 – Altri dettagli informativi .....	57

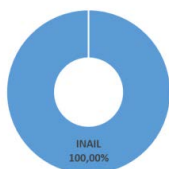
**RELAZIONE SULLA GESTIONE.****Signori Azionisti,**

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "InvImit" o la "Società").

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



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



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 1, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	1 agosto 2014
<b>Durata</b>	30 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Quote di fondi immobiliari
<b>Numero fondi partecipati</b>	9
<b>AUM</b>	Euro 621,5 milioni
<b>Numero quote</b>	1.065
<b>Valore quota</b>	Euro 583.477
<b>Classificazione</b>	Core

3

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

- **Altre SGR**, promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare (art.33, comma 1 della Legge);
- **Invimit**, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater della Legge), ed in particolare in quote di:
  - **"Fondi 8-ter e Fondi 8-quater"**: investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato – o nel caso di Fondo 8-quater di provenienza dal Ministero della Difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Esclusivamente a favore dei Fondi 8-ter e sempre per le medesime finalità, possono essere trasferiti beni di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.
  - **"Fondi 8-bis"**: investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Il patrimonio del Fondo, al 31 dicembre 2021, risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 601 milioni, con un attivo residuo di Euro 23,8 milioni.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per circa Euro 10,5 milioni, incassati proventi per Euro 13,4 milioni (ricavi tipici) ed effettuati rimborsi parziali pro quota per Euro 19,3 milioni di euro.

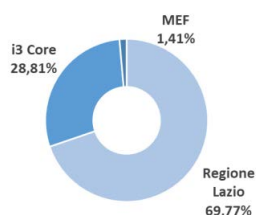
La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. Trattandosi di un fondo di fondi non è stato conferito alcun incarico di esperto indipendente.

\*\*\*\*

Relativamente ai **fondi a gestione diretta**, la SGR ha istituito, ai sensi dell'art.33, comma 8 ter e comma 8 quater, della Legge, i fondi denominati "i3-INAIL", "i3-Università", "i3-INPS", "i3-Silver e tre fondi multi-comparto denominati "i3-Sviluppo Italia", i3-Regione Lazio" e "i3-Dante".

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

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



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

Al 31 dicembre 2021 il Comparto presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	28 maggio 2015
<b>Durata</b>	15 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	41
<b>AUM</b>	Euro 162,8 milioni
<b>Numero quote</b>	354
<b>Valore quota</b>	Euro 456.208
<b>Classificazione</b>	Value Added

4

L'oggetto dell'investimento del Comparto Regione comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio. e di altri enti pubblici del territorio regionale o di società interamente partecipate dai predetti soggetti.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 0,9 milioni. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate vendite per circa Euro 29,5 milioni, con un plusvalore del 49% circa rispetto al costo storico.

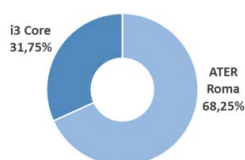
Inoltre, sono state rimodulate le garanzie contenute negli atti di trasferimento di alcuni immobili, con l'introduzione di soglie di materialità sulle somme da trattenerne a garanzia in occasione delle distribuzioni spettanti al partecipante Regione Lazio.





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

Al 31 dicembre 2021 il Comparto presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	27 febbraio 2020
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Commerciale
<b>Numero Immobili</b>	25
<b>AUM</b>	Euro 31,9 milioni
<b>Numero quote</b>	63
<b>Valore quota</b>	Euro 502.576,513
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

L'oggetto dell'investimento del Comparto Ater, comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio, e di altri enti pubblici del territorio regionale o di società interamente partecipate dai predetti soggetti.

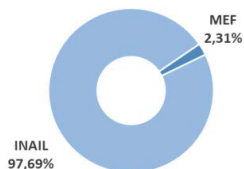
Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 1,1 milioni. Nel corso dell'esercizio è proseguita la valorizzazione locativa del portafoglio mediante la rinegoziazione di alcune posizioni la messa a reddito delle unità libere, con un canone incrementale annuo di circa Euro 290 mila.

La Banca Depositaria del Fondo è Société Générale Security Services S.p.A.. L'Esperto Indipendente del Fondo è la società RINA Prime Value Services S.p.A..

5



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori l'INAIL e il MEF. Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	9 aprile 2015
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	41
<b>AUM</b>	Euro 112,7 milioni
<b>Numero quote</b>	216
<b>Valore quota</b>	Euro 513.093
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

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

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 2,5 milioni.

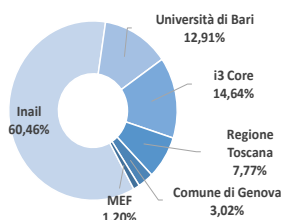
Nel corso dell'esercizio sono state finalizzate vendite per un valore complessivo pari ad Euro 2,0 milioni con un plusvalore del 14 % rispetto al costo storico.

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



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

Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	29 dicembre 2015
<b>Durata</b>	30 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	12
<b>AUM</b>	Euro 63,5 milioni
<b>Numero quote</b>	170,426
<b>Valore quota</b>	Euro 369.820
<b>Classificazione</b>	Value Added

L'oggetto di investimento del Fondo comprende gli immobili destinati ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale, ad istituti pubblici di ricerca, provenienti da Università, Enti Pubblici e dallo Stato.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 1 milione.

Sono proseguite nel corso dell'esercizio le attività di valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare riguardo al compendio denominato "Ex Manifattura Tabacchi" di Bari da destinarsi a sede regionale del Consiglio Nazionale delle Ricerche.

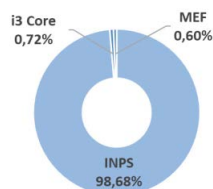
La banca depositaria del Fondo è Société Générale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del fondo è la società KROLL Advisory.

6



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

Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:



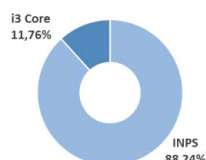
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	3 agosto 2017
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	79
<b>AUM</b>	Euro 297,9 milioni
<b>Numero quote</b>	832
<b>Valore quota</b>	Euro 353.246
<b>Classificazione</b>	Value Added

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

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo di oltre Euro 6,6 milioni.

Nel corso dell'anno sono state realizzate vendite per un valore complessivo pari a Euro 18,3 milioni con un plusvalore del 25% circa rispetto al costo storico.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società KROLL Advisory.



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

Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:

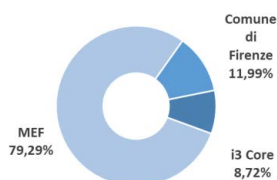
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	10 luglio 2018
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Senior housing
<b>Numero Immobili</b>	6
<b>AUM</b>	Euro 22,0 milioni
<b>Numero quote</b>	51
<b>Valore quota</b>	Euro 429.632
<b>Classificazione</b>	<i>Opportunity</i>

L'oggetto di investimento è basato principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio-assistenziale, anche per uso residenziale (Senior Housing). Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti ai fini della valorizzazione.

Nel corso del 2021 è proseguito, con il supporto di consulenti di primario standing, il processo di costruzione di un nuovo modello di gestione *senior housing* che contempla la presenza come parte attiva di Compagnie Assicuratrici a fianco della componente immobiliare.

La Banca Depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'Esperto Indipendente del Fondo è la società Rina Prime Value Services S.p.A..

7



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

Al 31 dicembre 2021 il Comparto presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	12 ottobre 2016
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	15
<b>AUM</b>	Euro 60,9 milioni
<b>Numero quote</b>	1.011.429
<b>Valore quota</b>	Euro 60.037
<b>Classificazione</b>	<i>Opportunity</i>

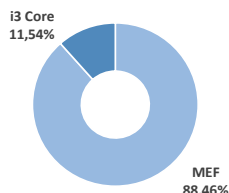
L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali.

Nel corso dell'esercizio l'attività operativa si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine, oltre a perseguire la vendita nel breve delle unità immobiliari in portafoglio. Con particolare riguardo alle unità immobiliari, si segnala che sono stati venduti alcuni *asset* per un valore complessivo di circa Euro 640 mila con un plusvalore dell'8% sul costo storico.



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

Al 31 dicembre 2021 il Comparto presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	6 giugno 2016
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro (ex caserme)
<b>Numero Immobili</b>	5
<b>AUM</b>	Euro 80,3 milioni
<b>Numero quote</b>	1.436,728
<b>Valore quota</b>	Euro 55.601
<b>Classificazione</b>	<i>Opportunity</i>

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

È proseguita l'attività di valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio finalizzata ad avviare la commercializzazione dei compendi immobiliari.

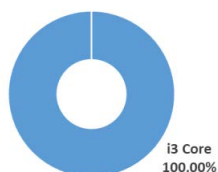
Inoltre, a fine esercizio è stato ceduto, con condizione sospensiva, un immobile di particolare interesse storico artistico sito a Udine, per un valore di Euro 2,85 milioni, con un plusvalore dell'8% sul costo storico. Nel corso dei primi mesi del 2022 si è avuto il perfezionamento della cessione grazie al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Mibact.

La Banca Depositaria del Fondo è BNP Paribas Securities Services. L'esperto indipendente del Fondo è la società Praxi S.p.A..



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

Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:



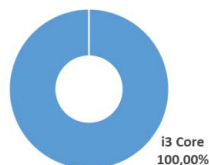
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	27 ottobre 2015
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Uffici pubblici
<b>Numero Immobili</b>	86
<b>AUM</b>	Euro 510,2 milioni
<b>Numero quote</b>	793
<b>Valore quota<sup>1)</sup></b>	Euro 639.407
<b>Classificazione</b>	<i>Core</i>

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

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di locazione/indennità di occupazione di oltre Euro 17 milioni.

Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione del patrimonio con interventi pari a circa Euro 3,6 milioni.

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


**VALORE ITALIA**


Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 600 milioni ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core. Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:

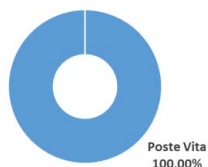
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	23 novembre 2017
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	1
<b>AUM</b>	Euro 9 milioni
<b>Numero quote</b>	707
<b>Valore quota</b>	Euro 12.598,550
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

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

A fine esercizio è pervenuta alla SGR una manifestazione di interesse da parte di una fondazione per valutare l'acquisto di un'area di proprietà di un ente pubblico ed il successivo sviluppo di una struttura sanitaria da parte del Fondo, il tutto condizionato alla stipula di un accordo preliminare di locazione con la fondazione stessa. La SGR sta valutando la fattibilità di tale operazione con il supporto di un primario studio legale.

La Banca Depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch Italia. L'Esperto indipendente del Fondo, è la società KROLL Advisory.

9


**DANTE**


Il Comparto Convivio del Fondo i3 - Dante prevede un ammontare minimo pari a Euro 200 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come unico partecipante Poste Vita S.p.A

Al 31 dicembre 2021 il Fondo presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	29 dicembre 2020
<b>Durata residua</b>	15
<b>Destinazione prevalente</b>	Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	22
<b>AUM</b>	Euro 262,7 milioni
<b>Numero quote</b>	497
<b>Valore quota</b>	522.797,
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

L'oggetto di investimento del Comparto è rappresentato principalmente da immobili a destinazione uffici, commerciale, ricettizia e residenziale localizzati in zone centrali delle principali città italiane.

Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare gestito, nonché è stato aggiudicato un immobile sito a Roma ad un valore complessivo di Euro 2,29 milioni.

La Banca Depositaria del Fondo è Société Générale Security Services S.p.A.. L'Esperto indipendente del Fondo è la società KROLL Advisory.

**LA SOCIETÀ**

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

Azionista unico	Quote detenute	Numero di azioni <sup>1</sup>
Ministero dell'economia e delle finanze	100%	5.700.000

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

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze non esercita su InvImt attività di direzione e coordinamento, secondo quanto previsto dall'art. 2497 Cod.Civ., né si ritiene che la SGR appartenga 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".

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale della SGR, nominato in data 21 dicembre 2018 sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020, sono rimasti in carica in regime di *prorogatio* sino alla nuova nomina dei componenti (avvenuta il 30 dicembre 2021).

Il Consiglio di Amministrazione era composto fino al 30 dicembre 2021 da 5 membri di cui due indipendenti: Trifone Altieri (Presidente), Giovanna Della Posta (Amministratore Delegato), Riccardo Carpino, Carmela Cucca e Paolo Biancone. Il Collegio Sindacale era invece composto da: Piergiacomo Jucci (Presidente), Nicola Miglietta e Daniela Ruggiero, quali sindaci effettivi e Angela Florio e Maurizio Accarino, quali sindaci supplenti.

10

In data 30 dicembre 2021 sono stati nominati i nuovi componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 e, in ogni caso, sino alla nuova ricostituzione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ai sensi del comma 2 dell'art. 2385 c.c..

Il Consiglio di Amministrazione è composto da cinque membri, di cui tre indipendenti:

- ✓ Trifone Altieri – Presidente
- ✓ Giovanna Della Posta – Amministratore Delegato<sup>2</sup>
- ✓ Carlo Cerami – Consigliere Indipendente
- ✓ Raffaele Agrusti – Consigliere Indipendente
- ✓ Monica Scipione – Consigliere Indipendente

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

Il Collegio Sindacale è composto dai seguenti tre membri effettivi e due supplenti:

- ✓ Giovanni Ciuffarella – Presidente;
- ✓ Giuliana Tulino – Sindaco effettivo;
- ✓ Stefania Viscomi – Sindaco effettivo;

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

<sup>2</sup> Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 26 gennaio 2022

- ✓ Micheline Scioli – Sindaco supplente;
- ✓ Filippo Fiume Fagioli – Sindaco supplente.

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

Si fa presente, inoltre, che la SGR è soggetta – come previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 7 gennaio 2014 – al controllo della Corte dei Conti con le modalità di cui all’art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259. Ai sensi di tale previsione, in particolare, la Corte dei Conti riferisce al Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.

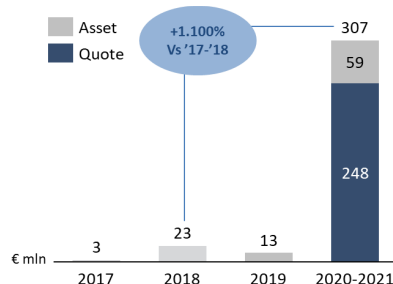
Dal mese di gennaio 2022 il Magistrato delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società da parte della Corte dei Conti è il Presidente Piercarlo Floreani, in sostituzione del Presidente Massimo La Salvia.

In data 28 giugno 2021 è stato notificato alla SGR il dispositivo di Ordinanza reso dalla Corte dei Conti Sezioni Riunite, con il quale la Corte ha sospeso cautelativamente l’inclusione della SGR nel conto economico consolidato tenuto ed aggiornato dell’ISTAT<sup>3</sup>.

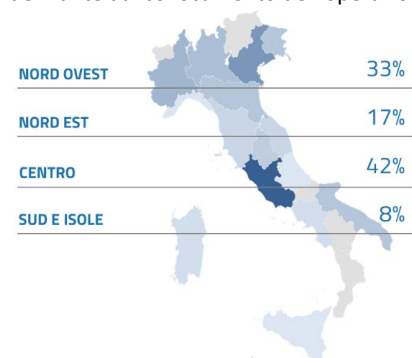
#### ANDAMENTO PATRIMONIALE ED ECONOMICO

Nel corso del biennio 2020-2021 sono stati registrati dalla SGR importanti risultati nell’ambito delle attività di valorizzazione finalizzate alla riduzione dell’indebitamento pubblico. In particolare, nonostante l’emergenza sanitaria Covid-19, la SGR è riuscita a realizzare vendite di *asset* immobiliari per un controvalore di 59 milioni di euro e concludere una procedura di commercializzazione di quote per un controvalore di circa 250 milioni di euro (cd. Operazione “Dante”).

Nonostante questi importanti risultati nell’ambito delle dismissioni, la SGR è riuscita a mantenere le masse gestite sostanzialmente invariate rispetto allo scorso esercizio, per un ammontare di circa 1,7 miliardi di euro, (al netto della liquidità derivante dal collocamento dell’operazione Dante).



11



I portafogli dei fondi immobiliari in gestione sono costituiti da *asset* con caratteristiche e destinazioni d’uso diverse, come aree di sviluppo, hotel, uffici, uffici pubblici, residenziali.

Risultano composti da 340 *asset* - con una superficie complessiva di circa 1 milione di metri quadrati - localizzati prevalentemente nel nord e centro Italia, ed in particolare nella Regione Lombardia (24%) e nella Regione Lazio (31%), con un monte canone annuo di circa 34 milioni di euro.

Per far fronte alle complessità gestionali dei patrimoni – che per diversi anni non sono stati oggetto di interventi di valorizzazione da parte dei precedenti proprietari pubblici – la SGR ha espletato

<sup>3</sup> A seguito del ricorso presentato contro l’ISTAT per l’accertamento dei presupposti per l’inclusione della Società nell’elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico dello Stato, già rappresentato nel bilancio alla data del 31 dicembre 2020, in data 28 giugno 2021 è stato notificato alla SGR il dispositivo di Ordinanza reso dalla Corte dei Conti Sezioni Riunite, con il quale la Corte “accoglie l’istanza cautelare presentata dalla Società INVIMIT - SGR S.p.A., a tutti gli effetti, ivi compresi quelli sui saldi di finanza pubblica, e sospende il presente giudizio, nelle more della pubblicazione, nella Gazzetta ufficiale dell’Unione europea, della decisione della Corte di giustizia europea sulle questioni pregiudiziali euro-unitarie sollevate con ordinanze di queste Sezioni riunite 3 giugno 2021, n. 5 e 10 giugno 2021, n. 6. Spese al definitivo”.

procedure di gara per un totale di circa 130 milioni di euro, di cui oltre il 60% per interventi di valorizzazione e ha programmato di gestire - per il periodo 2022-2025 - commesse per circa 154 milioni di euro su 59 iniziative.

Di seguito si riporta la situazione **patrimoniale** della Società riclassificata gestionalmente:

Voci stato patrimoniale	in migliaia di euro		
	31/12/2021	31/12/2020	Δ%
Attività immateriali e materiali	1.103	1.327	-17%
Altre attività	2.585	3.501	-26%
Crediti per attività fiscali	423	48	774%
Liquidità	14.616	12.133	20%
<b>Totale attivo</b>	<b>18.727</b>	<b>17.010</b>	
Passività	2.205	3.365	-34%
Fondo oneri futuri	161	0	
Fondo TFR	614	517	19%
<b>Totale passivo</b>	<b>2.980</b>	<b>3.882</b>	
Patrimonio Netto	15.747	13.127	20%

Le Attività materiali e immateriali registrano una variazione in diminuzione del 17% rispetto allo scorso esercizio. La variazione è dovuta all'effetto netto tra gli incrementi legati agli investimenti effettuati per la realizzazione della nuova architettura informatica che ha reso più efficiente e sicura l'infrastruttura ICT (per circa 63 mila euro) e all'adeguamento dell'ammontare del contratto di locazione della sede sociale<sup>4</sup> (per circa 32 mila euro) e la riduzione correlata agli ammortamenti di competenza dell'esercizio (per circa 319 mila di euro).

12

La voce di bilancio Altre attività è costituita prevalentemente dai crediti maturati nei confronti dei fondi immobiliari gestiti e la variazione in diminuzione, pari al 26%, è relativa ai conguagli commissionali di fine anno.

La variazione della voce Crediti per attività fiscali è ascrivibile ai seguenti elementi:

- Eccedenza degli acconti d'imposta versati, in funzione sia del minore utile registrato nell'esercizio rispetto allo scorso anno sia per la nuova disposizione normativa<sup>5</sup> con la quale è stata introdotta la deducibilità "ACE" sulle riserve di utili "2021".
- Incremento del credito per imposte anticipate a causa dell'aumento netto di alcune passività la cui deduzione fiscale è temporalmente rinviata.

La voce Liquidità, corrispondente al saldo dei conti correnti bancari della SGR, presenta un incremento del 20% rispetto allo scorso esercizio. La variazione è spiegata dai flussi finanziari generati dalla gestione operativa.

Le Passività registrano una riduzione del valore di bilancio rispetto allo scorso esercizio del 34%. La variazione, pari in valore assoluto ad 1.160 mila euro, è determinata dalla riduzione dei debiti di natura tributaria (per un importo pari ad 852 mila euro), della passività iscritta in dipendenza del contratto di locazione immobiliare in conformità al principio contabile IFRS 16 (pari ad 199 mila euro), oltre alla contrazione delle altre passività

<sup>4</sup> In conformità al principio contabile IFRS 16 (*Leasing* finanziario).

<sup>5</sup> Art. 19 D.L. 73/2021, c.d. Decreto Sostegni bis.



di natura commerciale, contributiva (previdenziale) e verso dipendenti, per un ammontare complessivo pari ad 109 mila euro.

La voce Fondo oneri futuri accoglie la componente variabile dei compensi che saranno riconosciuti all'Amministratore Delegato e al personale dirigente, in funzione del grado di conseguimento degli obiettivi di *performance* assegnati, a seguito della relativa consuntivazione. La voce in argomento non risulta valorizzata alla data del 31 dicembre 2020, in quanto detti compensi erano stati già consuntivati e come tali esposti nella voce Passività.

Il Fondo TFR registra un incremento del 19% rispetto allo scorso esercizio, passando da 517 mila euro a 614 mila euro. Hanno concorso a determinare il saldo contabile della passività alla data del 31 dicembre 2021, gli accantonamenti d'esercizio, pari a 129 mila euro, al netto delle liquidazioni erogate, pari ad 22 mila euro, e dell'adeguamento - effettuato in conformità al principio contabile IAS 19, in contropartita delle riserve di patrimonio netto, per un importo pari a 10 mila euro.

Il Patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2021 rileva un incremento del 20% rispetto all'esercizio precedente, quale conseguenza dell'utile conseguito, pari a 2,6 milioni di euro.

Con riferimento alla rappresentazione **economica** dell'andamento gestionale, si riportano di seguito i principali aggregati riclassificati:

Voci conto economico	in migliaia di euro		Δ%
	31/12/2021	31/12/2020	
Commissioni Attive	9.139	10.136	-10%
<b>Ricavi</b>	<b>9.139</b>	<b>10.136</b>	
Costi del Personale	(4.122)	(3.788)	9%
Spese Generali	(1.118)	(1.520)	-26%
Altri costi	(1)	(31)	
<b>Costi</b>	<b>(5.242)</b>	<b>(5.339)</b>	-2%
<b>Ebitda</b>	<b>3.897</b>	<b>4.798</b>	
Ammortamenti	(319)	(326)	
<b>Ebit</b>	<b>3.578</b>	<b>4.471</b>	-20%
Altri Proventi/Oneri finanziari	(18)	(25)	
<b>Ebt</b>	<b>3.560</b>	<b>4.446</b>	
Imposte	(948)	(1.334)	
<b>Utile/Perdita</b>	<b>2.612</b>	<b>3.112</b>	-16%

13

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione pari a circa Euro 9.139 mila, con una variazione negativa rispetto allo scorso esercizio del 10% correlata prevalentemente alle *disposal fee* maturate nel corso del precedente esercizio per il collocamento delle quote del comparto Convivio.

I costi della gestione operativa, pari a circa Euro 5.242 mila, diminuiscono di circa il 2% rispetto allo scorso esercizio. La macro voce del prospetto di conto economico riclassificato è costituita da:

- ✓ **Costi del personale**, pari a circa Euro 4.122 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza relativa sul totale dei costi operativi del 79%. La variazione registrata nell'esercizio (+9%), è sostanzialmente imputabile alle dinamiche che hanno caratterizzato le risorse umane nel corso del 2021.

- ✓ **Spese generali** (comprehensive dell'iva indetraibile), pari a circa Euro 1.118 mila, si riducono di circa Euro 402 mila (-26%) rispetto allo scorso esercizio.

Di seguito un dettaglio degli scostamenti delle principali classi di costo che compongono la voce del conto economico riclassificato:

- Costi IT, pari a circa Euro 330 mila, comprensivi dei canoni e delle licenze, con una lieve riduzione rispetto all'esercizio precedente di circa il 4%.
- Consulenze e supporti, pari a circa 314 mila euro, con una riduzione di circa il 52% rispetto alla spesa rilevata nello scorso esercizio. La riduzione dei costi è ascrivibile prevalentemente alle spese sostenute nell'anno 2020 a supporto dell'operazione "Dante" nonché ai presidi operativi attivati per la predisposizione di procedure di gara.
- Spese di trasferta e partecipazioni a convegni, pari a circa 129 mila euro. La specifica voce di costo rileva un incremento rispetto all'anno precedente del 40%, correlato all'allentamento delle restrizioni imposte per fronteggiare l'emergenza Covid-19 che ha consentito un graduale ritorno alle ordinarie condizioni di operatività del personale dipendente e degli organi sociali.
- Costi di sede, pari a circa Euro 108 mila, rispetto all'anno precedente è rilevabile una leggera riduzione del costo di circa il 15%, imputabile al conguaglio di oneri condominiali relativi alla vecchia sede.
- Supporto alla comunicazione, per un ammontare pari a 67 mila euro, risulta sostanzialmente in linea al costo sostenuto nell'esercizio precedente.
- Spese per la ricerca del personale, pari a circa 59 mila euro, in riduzione rispetto alla spesa nell'esercizio precedente, pari a circa il 50% da imputare alle politiche di assunzione che hanno caratterizzato lo scorso esercizio.
- Altre spese amministrative, pari a circa Euro 111 mila, principalmente relative alle spese per la revisione legale, e ai compensi riconosciuti all'Organismo di Vigilanza nonché alle quote associative, con una lieve riduzione del 3% rispetto allo scorso esercizio.

14

L'Ebitda, pari ad 3.897 mila euro in valore assoluto, incide per il 43% sulle commissioni nette realizzate nell'esercizio. Rispetto all'anno precedente, l'incidenza relativa dell'Ebitda sul valore della produzione si riduce del 4%.

L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza, risulta pari ad 2.602 mila euro. Il risultato netto incide per il 29% dei ricavi della gestione operativa, sostanzialmente in linea con quello dello scorso esercizio (-2%).

\* \* \*

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19 comma 5 del c.d. Decreto Partecipate, il MEF, in qualità di azionista, ha fissato alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2020-2022 per le società controllate, stabilendo che nel caso di una variazione:

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

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito un *basket* cumulato nel biennio 2020-2021 di circa Euro 1.100 mila (di cui Euro 195 mila maturato nell'esercizio), a fronte di un parametro consuntivato del 55,5% rispetto all'obiettivo target del 57,7%.

Nel caso in cui l'obiettivo di efficientamento non fosse raggiunto nel corso del prossimo anno, lo stesso potrà essere recuperato in sede di consuntivazione considerando il *basket* cumulato negli anni precedenti (cd. "Parametro obiettivo")<sup>6</sup>.

#### EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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

A conferma del suddetto ruolo istituzionale, l'attività della SGR è stata compresa nel contesto del Piano di cessione di immobili pubblici<sup>7</sup> previsto per il triennio 2019-2021, e successivi aggiornamenti<sup>8</sup>, con l'obiettivo appunto di contribuire alla riduzione del debito pubblico.

La SGR si è dotata, in ottemperanza ai principi di sana e prudente gestione, del Piano Industriale 2020-2022<sup>9</sup>, declinando nel documento, per ciascun *target* di valorizzazione, le strategie d'azione e il ruolo da svolgere, e prevedendo un'innovazione del modello operativo ed organizzativo e in particolare il rafforzamento della struttura presente con presidi e professionalità in linea con i più elevati *standard* di mercato.

Nel corso dell'esercizio 2022 saranno avviate le attività funzionali all'aggiornamento del Piano Industriale per il prossimo triennio.

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

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

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

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

dove

CO<sub>t</sub>= Costi operativi nell'esercizio t;

CO<sub>medio</sub>= Costi operativi medi nel triennio 2017-2019

VP<sub>t</sub>= valore della produzione nell'esercizio t

VP<sub>medio</sub>= Valore della produzione medio nel triennio 2017-2019.

Ai fini della valorizzazione per costi operativi è compreso il totale dei costi della produzione di cui alla lettera B dell'art.2425 del codice civile, al netto dell'iva indetraibile (esclusi ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi comprese tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria). Inoltre, anche dal valore della produzione dovranno essere esclusi i proventi di entità o incidenza eccezionali.

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

<sup>8</sup> DPCM del 10 ottobre 2019 e Nota di aggiornamento del DEF 2019.

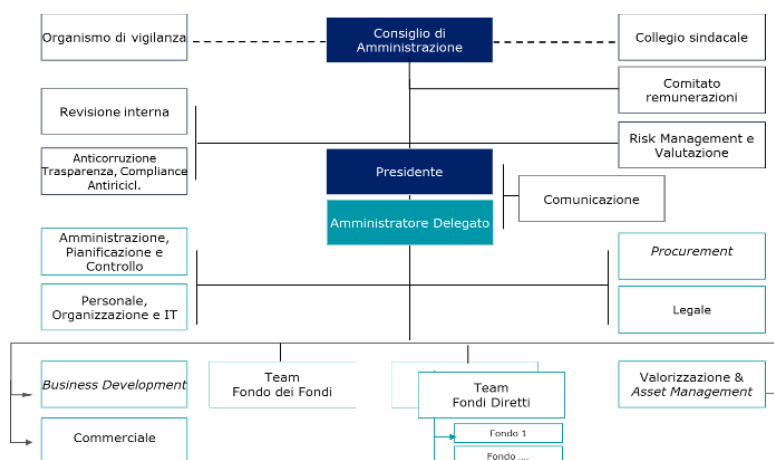
<sup>9</sup> Documento approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 27 novembre 2020;

Per quanto riguarda nello specifico la SGR, si ribadisce, come già segnalato nel documento di bilancio 2020, che gli effetti di una eventuale svalutazione immobiliare potrebbero essere almeno in parte assorbite dalle plusvalenze registrate sugli *asset* dei diversi fondi gestiti, senza rilevanti effetti sulle commissioni di gestione della SGR.

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

### STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

La struttura organizzativa<sup>10</sup> della SGR al 31 dicembre 2021 è di seguito rappresentata:



16

Nel corso del 2021, è proseguita l'attività volta ad inserire nella struttura aziendale figure professionali qualificate e valorizzare risorse interne, anche alla luce della crescita delle masse in gestione e delle linee strategiche prospettate nel Piano Industriale 2020 -2022.

Alla data del 31 dicembre 2021 l'organico della SGR risulta composto da 42 risorse, oltre 1 risorsa in distacco presso un soggetto pubblico:

Qualifica	31/12/2020	Passaggi di qualifica	Trasformazioni	Assunzioni	(Dimissioni-Cessazioni) <sup>1</sup>	Distacchi	31/12/2021
Dirigenti	3	2					5
Quadri	14	(2)			(1)	1	12
Impiegati	24		1	5	(5)		25
Stage	1		(1)				-
<b>Totale</b>	<b>42</b>	-	-	<b>5</b>	<b>(6)</b>	<b>1</b>	<b>42</b>

<sup>1</sup> Nel corso dell'esercizio si è avuta la cessazione di un contratto a tempo determinato

<sup>10</sup> Approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 dicembre 2020, ed efficace dal 1° gennaio 2021.

Le assunzioni effettuate nell'esercizio - a seguito della conclusione dei rispettivi processi di selezione - comprendono 6 risorse con contratti a tempo indeterminato, di cui 1 relativo ad una precedente posizione in stage.

Rispetto allo scorso esercizio si rileva, a parità di risorse, una diversa composizione del personale per qualifica, ed in particolare 2 nuovi dirigenti.

Di seguito una tabella con la suddivisione del personale alla data del 31 dicembre 2021, per inquadramento, genere, età media anagrafica e lavorativa:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Stage	Totale	%
Donne	1	3	18		22	52%
Uomini	4	9	7		20	48%
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	-	<b>42</b>	<b>100%</b>
Età media	49,89	46,42	35,53		40,35	
Anzianità lavorativa media in INVIMIT	5,78	6,55	2,63		4,13	
Tempo Indeterminato	5	12	21		38	90%
Tempo Determinato			4		4	10%

Con riferimento al 2021 sono state svolte diverse attività formative, tra cui alcune obbligatoria su normativa e regolamenti del settore, quali:

- Salute e sicurezza;
- Individuazione del conflitto di interessi e dei fenomeni corruttivi e la trasparenza nelle società in controllo pubblico;
- Esecuzione dei contratti pubblici;
- Antiriciclaggio.

17

#### RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

#### ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

#### PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 2.611.769, come segue:

- per il 5%, pari a Euro 130.589, a Riserva Legale;
- per Euro 2.481.180 a Utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di patrimonializzare ulteriormente la SGR al fine di dotarla delle risorse necessarie ad affrontare le sfide in termini di crescita che caratterizzeranno la società nel prossimo triennio.

Roma, lì 24 maggio 2022

Il Presidente del  
Consiglio di Amministrazione  
Trifone Altieri

Altieri  
Trifone  
31.05.2022  
11:52:08  
GMT+01:00



**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021****1. STATO PATRIMONIALE**

	Voci dell'attivo	31/12/2021	31/12/2020
10.	<b>Cassa e disponibilità liquide</b>	<b>14.616.309</b>	<b>12.133.314</b>
40.	<b>Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato</b>	<b>2.065.075</b>	<b>2.956.686</b>
80.	<b>Attività materiali</b>	<b>1.097.978</b>	<b>1.296.529</b>
90.	<b>Attività immateriali</b>	<b>4.995</b>	<b>30.310</b>
	di cui:		
	- avviamento	-	-
100.	<b>Attività fiscali:</b>	<b>423.439</b>	<b>48.435</b>
	a) correnti	352.195	-
	b) anticipate	71.244	48.435
120.	<b>Altre attività</b>	<b>519.521</b>	<b>544.446</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>18.727.317</b>	<b>17.009.720</b>

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2021	31/12/2020
10.	<b>Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato</b>	<b>993.054</b>	<b>1.164.486</b>
	a) Debiti	993.054	1.164.486
	b) Titoli in circolazione	-	-
60.	<b>Passività fiscali:</b>	<b>-</b>	<b>871.942</b>
	a) correnti	-	871.942
	b) differite	-	-
80.	<b>Altre passività</b>	<b>1.212.244</b>	<b>1.328.816</b>
90.	<b>Trattamento di fine rapporto del personale</b>	<b>613.625</b>	<b>517.046</b>
100.	<b>Fondi per rischi e oneri:</b>	<b>161.448</b>	<b>-</b>
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	-
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	161.448	-
110.	<b>Capitale</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>
150.	<b>Riserve</b>	<b>7.513.418</b>	<b>4.400.938</b>
160.	<b>Riserve di valutazione</b>	<b>(78.241)</b>	<b>(85.988)</b>
170.	<b>Utile (Perdita) d'esercizio</b>	<b>2.611.769</b>	<b>3.112.480</b>
	<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>18.727.317</b>	<b>17.009.720</b>

A seguito dell'aggiornamento delle disposizioni Banca d'Italia relative a "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", "i crediti a vista verso banche" sono stati riclassificati all'interno della voce "Cassa e disponibilità liquide".

**2. CONTO ECONOMICO**

	Voci	31/12/2021	31/12/2020
10.	Commissioni attive	9.138.729	10.136.367
20.	Commissioni passive	-	-
30	<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>9.138.729</b>	<b>10.136.367</b>
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	2.194	4.098
	di cui:		
	- interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	2.194	4.098
60.	Interessi passivi e oneri assimilati	(20.357)	(29.134)
110.	<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>9.120.566</b>	<b>10.111.331</b>
130.	<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>9.120.566</b>	<b>10.111.331</b>
140.	Spese amministrative:	(5.240.433)	(5.308.020)
	a) spese per il personale	(4.122.446)	(3.788.027)
	b) altre spese amministrative	(1.117.987)	(1.519.993)
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-	-
160.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(293.658)	(301.175)
170.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(25.315)	(25.315)
180.	Altri proventi e oneri di gestione	(1.360)	(30.548)
190.	<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>(5.560.766)</b>	<b>(5.665.058)</b>
240.	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>3.559.800</b>	<b>4.446.273</b>
250.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(948.031)	(1.333.793)
260.	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.611.769</b>	<b>3.112.480</b>
280.	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>2.611.769</b>	<b>3.112.480</b>

19

**3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA**

	Voci	31.12.2021	31.12.2020
10.	Utile (perdita) d'esercizio	2.611.769	3.112.480
70.	Piani a benefici definiti	7.747	(40.542)
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	7.747	(40.542)
180.	<b>Redditività complessiva (Voce 10+180)</b>	<b>2.619.516</b>	<b>3.071.938</b>

## 4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2019		Modifica saldi apertura		Esistenze al 01.01.2020		Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddibilità complessiva esercizio 2020	Patrimonio netto al 31/12/2020
	Esistenze al 31.12.2019		Modifica saldi apertura		Esistenze al 01.01.2020		Allocazione risultato esercizio precedente		Operazioni sul patrimonio netto						
	Esistenze al 31.12.2019	Esistenze al 01.01.2020	Esistenze al 01.01.2020	Dividendi e altre destinazioni	Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni			
Capitale	5.700.000	5.700.000	5.700.000	0	0	5.700.000	0							5.700.000	
Sovraprezzo emissioni															
Riserve:															
a) di utili	2.575.958	2.575.958	2.575.958	18.36.292	18.36.292	2.575.958	18.36.292							4.412.250	
b) altre	(11.312)	(11.312)	(11.312)		(11.312)	(11.312)								(11.312)	
Riserve da valutazione	(85.988)	(85.406)	(85.406)		(85.406)	(85.406)								(85.988)	
Strumenti di capitale															
Azioni proprie	1.836.393	1.836.393	1.836.393		1.836.393	1.836.393								3.112.480	
Ulteriori perditi d'esercizio															
Patrimonio netto	10.055.623	10.055.623	10.055.623	0	10.055.623	10.055.623	0						3.071.938	13.127.450	

	Esistenze al 31.12.2020		Modifica saldi apertura		Esistenze al 01.01.2021		Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddibilità complessiva esercizio 2021	Patrimonio netto al 31/12/2021
	Esistenze al 31.12.2020		Modifica saldi apertura		Esistenze al 01.01.2021		Allocazione risultato esercizio precedente		Operazioni sul patrimonio netto						
	Esistenze al 31.12.2020	Esistenze al 01.01.2021	Esistenze al 01.01.2021	Dividendi e altre destinazioni	Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale	Altre variazioni			
Capitale	5.700.000	5.700.000	5.700.000	0	0	5.700.000	0							5.700.000	
Sovraprezzo emissioni															
Riserve:															
a) di utili	4.412.250	4.412.250	4.412.250	3.112.480	3.112.480	4.412.250	3.112.480							7.524.730	
b) altre	(11.312)	(11.312)	(11.312)		(11.312)	(11.312)								(11.312)	
Riserve da valutazione	(85.988)	(85.988)	(85.988)		(85.988)	(85.988)								(85.988)	
Strumenti di capitale															
Azioni proprie	3.112.480	3.112.480	3.112.480	(3.112.480)		3.112.480	(3.112.480)							3.112.480	
Ulteriori perditi d'esercizio															
Patrimonio netto	13.127.450	13.127.450	13.127.450	0	13.127.450	13.127.450	0						2.631.769	15.759.219	



## 5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
<b>1. Gestione</b>	<b>1.204.910</b>	<b>2.304.398</b>
- risultato d'esercizio (+/-)	2.611.769	3.112.480
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	286.786	333.904
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(446.699)	(1.808.482)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	(1.246.946)	666.496
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>2.734.473</b>	<b>831.424</b>
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva	2.645.436	874.009
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	89.037	(42.585)
- altre attività		
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(1.401.217)</b>	<b>(1.400.130)</b>
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(171.432)	(267.336)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.229.785)	(1.132.794)
<b>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>2.538.166</b>	<b>1.735.692</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>	<b>4.500</b>	
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali	4.500	
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>	<b>(67.419)</b>	<b>(76.967)</b>
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(67.419)	(76.967)
- acquisti di attività immateriali	0	0
- acquisti di rami d'azienda		
<b>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(62.919)</b>	<b>(76.967)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISIA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	7.748	(40.542)
<b>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>7.748</b>	<b>(40.542)</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)</b>	<b>2.482.995</b>	<b>1.618.183</b>

21

## RICONCILIAZIONE

	31.12.2021	31.12.2020
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	12.133.314	10.515.131
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	2.482.995	1.618.183
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	14.616.309	12.133.314

(1) La voce accoglie il saldo della Cassa per Euro 307 ed il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 14.616.002.

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

Il bilancio al 31 dicembre 2021 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 (e successivi aggiornamenti) "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" emanato in attuazione dell'art. 43 del Dlgs 136/2015.

Il Provvedimento della Banca d'Italia appena citato ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea, che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2021.

**Sezione 2 – Principi generali di redazione**

Il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario, redatti in unità di Euro, e dalla nota integrativa, redatta in migliaia di Euro, fatti salvi i casi in cui ciò non fornirebbe adeguata informativa, ed è corredato dalla relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

Il bilancio è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria e il risultato economico dell'esercizio.

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

**Continuità aziendale**

Tenendo conto delle richieste del Documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009 in tema di informativa sulla continuità aziendale e in ottemperanza a quanto richiesto per lo stesso tema dallo IAS 1 revised, gli amministratori della SGR hanno effettuato una valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento, avendo riguardo ad un periodo di almeno 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio. Tenendo conto di tutte le informazioni disponibili, gli amministratori ritengono appropriato effettuare le valutazioni di bilancio nel presupposto della continuità aziendale anche alla luce delle valutazioni fatte in merito ai rischi correlati all'epidemia Covid-19. L'epidemia causata dal Coronavirus ha determinato un fattore di instabilità macroeconomica a livello globale, con ripercussioni anche su alcuni mercati immobiliari che hanno risentito di riduzioni nei volumi di scambio. La SGR, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili ha, quindi, effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società, ed ha considerato l'esito della stessa nelle stime e nelle valutazioni relative alla verifica

del presupposto della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Inoltre, l'invasione dell'Ucraina da parte della Russa costituisce un fattore di instabilità macroeconomica a causa dell'effetto combinato di sanzioni commerciali, interruzioni delle catene di approvvigionamento ed effetti sulla fiducia e sui mercati finanziari. In relazione a tale aspetto, non essendo possibile determinare con un sufficiente grado di affidabilità gli eventuali impatti che possano influenzare l'economia e il settore di riferimento nell'esercizio si ritiene che tale circostanza non rappresenti un elemento impattante il processo di stima della Direzione con riferimento alla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2021, né un fattore di incertezza sulla capacità della SGR di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Non si esclude, tuttavia, che l'eventuale perdurare del conflitto possa determinare, anche solo indirettamente, impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi per la SGR.

**Competenza economica**

Il bilancio è redatto secondo il principio della rilevazione per competenza economica ad eccezione dell'informativa sui flussi finanziari. Costi e ricavi vengono rilevati, a prescindere dal momento del loro regolamento monetario, per periodo di maturazione economica e secondo il criterio di correlazione.

**Coerenza di presentazione**

La presentazione e classificazione delle voci viene mantenuta costante da un esercizio all'altro allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che la loro variazione sia richiesta da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure renda più appropriata, in termini di significatività e di affidabilità, la rappresentazione dei valori. Se un criterio di presentazione o di classificazione viene cambiato, quello nuovo si applica – ove possibile – in modo retroattivo; in tal caso vengono anche indicati la natura e il motivo della variazione, nonché le voci interessate. In quest'ultimo caso nella nota integrativa viene fornita l'informativa riguardante i cambiamenti effettuati rispetto all'esercizio precedente.

**Aggregazione e rilevanza**

Tutti i raggruppamenti significativi di voci con natura o funzione simili sono riportati separatamente. Gli elementi di natura o funzione diversa, se rilevanti, vengono presentati in modo distinto. Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci, da sottovoci e da ulteriori dettagli informativi (i "di cui" delle voci e delle sottovoci). Le voci, le sottovoci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. Gli schemi sono conformi a quelli definiti dalla Banca d'Italia nelle istruzioni precedentemente richiamate. Ai suddetti schemi possono essere aggiunte nuove voci se il loro contenuto non è riconducibile ad alcuna delle voci già previste dagli schemi e solo se si tratta di importi di rilievo. Le sottovoci previste dagli schemi possono essere raggruppate quando ricorre una delle due seguenti condizioni: a) l'importo delle sottovoci sia irrilevante; b) il raggruppamento favorisce la chiarezza del bilancio; in questo caso la nota integrativa contiene distintamente le sottovoci oggetto di raggruppamento.

**Prevalenza della sostanza sulla forma**

Le operazioni e gli altri eventi sono rilevati e rappresentati in conformità alla loro sostanza e realtà economica e non solamente secondo la loro forma legale.

<b>Divieto di compensazione</b>	Attività e passività, costi e ricavi non vengono compensati tra loro, salvo che ciò non sia richiesto o permesso da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure dagli schemi e dalle istruzioni predisposte dalla Banca d'Italia per i bilanci delle SGR.
<b>Informativa comparativa</b>	I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto. L'eventuale non comparabilità, l'adattamento o l'impossibilità di quest'ultimo sono segnalati e commentati nella nota integrativa.

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

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

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2021, laddove applicabili per la Società.

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

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

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

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

##### ***Prospetto della redditività complessiva***

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

##### ***Prospetto delle variazioni del patrimonio netto***

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

##### ***Rendiconto finanziario***

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

##### ***Contenuto della nota integrativa***

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

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

#### **Nuovi principi contabili/interpretazioni o modifiche di quelli esistenti approvati dallo IASB**

Di seguito si riporta un'illustrazione dei nuovi principi contabili o delle modifiche ai principi esistenti approvati dallo IASB, nonché delle nuove interpretazioni o modifiche di quelle esistenti, pubblicate dall'IFRIC, con evidenza separata di quelli applicabili nell'esercizio 2021 e di quelli applicabili negli esercizi successivi.

**Principi contabili IAS/IFRS omologati in vigore dal 1 gennaio 2021**

Regolamento CE di omologazione	Titolo	in vigore dagli esercizi con inizio
Regolamento (UE) n. 1434 del 9 ottobre 2020 – “Concessioni sui canoni connesse alla Covid-19” - Modifiche all’IFRS 16	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 331 del 12 ottobre 2020 il Regolamento (UE) 2020/1434 della Commissione del 9 ottobre 2020 che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l’International Financial Reporting Standard 16. Il documento prevede per i locatari la facoltà di contabilizzare le riduzioni dei canoni connesse al Covid-19 senza dover valutare, tramite l’analisi dei contratti, se è rispettata la definizione di lease modification dell’IFRS 16. Pertanto, i locatari che applicano tale facoltà potranno contabilizzare gli effetti delle riduzioni dei canoni di affitto direttamente a conto economico alla data di efficacia della riduzione.	1° gennaio 2021
Regolamento (UE) n. 2097 del 15 dicembre 2020 – “Proroga dell’esenzione temporanea dall’applicazione dell’IFRS 9” - Modifiche all’IFRS4	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 425 del 16 dicembre 2020 il Regolamento (UE) 2020/2097 della Commissione del 15 dicembre 2020 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l’International Financial Reporting Standard 4. Le modifiche permettono di estendere l’esenzione temporanea dall’applicazione dell’IFRS 9 fino al 1° gennaio 2023 per le assicurazioni.	1° gennaio 2021
Regolamento (UE) n. 25 del 13 gennaio 2021 – “Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - Fase 2” - Modifiche all’IFRS 9, allo IAS 39, all’IFRS 7, all’IFRS4 e all’IFRS16	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 14 gennaio 2021 il Regolamento (UE) 2021/25 della Commissione del 13 gennaio 2021 che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, per quanto riguarda il Principio contabile internazionale IAS 39 e gli International Financial Reporting Standard (IFRS) 4, 7, 9 e 16.	1° gennaio 2021
Regolamento (UE) n.1421 del 30 agosto 2021 – “Concessioni sui canoni connesse alla Covid-19” Modifica all’IFRS 16	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 31 agosto 2021 il Regolamento (UE) 2021/1421 della Commissione del 30 agosto 2021 che modifica il regolamento (CE) n.1126/2008 che adotta taluni principi contabili conformemente al regolamento (CE) n.1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l’International Financial Reporting Standard 16.	1° aprile 2021

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

**Nuovi principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni di futura applicazione**

Nuovi principi contabili internazionali già emanati ma che entreranno in vigore successivamente al 31 dicembre 2021

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
Regolamento (UE) n. 2021/1080 del 28 giugno 2021 – “Modifiche agli IAS 16,37, 41 e IFRS 1,3 e 9”.	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 2 luglio 2021, il Regolamento (UE) 2021/1080 della Commissione del 28 giugno 2021 che modifica il Regolamento (CE) n.1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al Regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda gli IAS 16,37 e 41 e gli IFRS 1,3, e 9. In particolare il regolamento omologa i seguenti documenti: “Reference to the Conceptual Framework (Amendements to IFRS3)”, “Property, Plant and Equipment - Proceeds before Intended Use (Amendment to IAS 16)”, “Onerous Contracts – Cost of Fulfilling a Contract (Amendment to IAS 37)”, “Annual Improvements to IFRS Standards 2018–2020”.	1° gennaio 2022
Regolamento (UE) n.2021/2036 del 19 novembre 2021 – IFRS 17 “Insurance Contracts”.	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 23 novembre 2021, il Regolamento (UE) 2021/2036 della Commissione del 19 novembre 2021 che modifica il Regolamento (CE) n.1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n.1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l’IFRS 17.	1° gennaio 2022

26

In relazione alle altre modifiche apportate, queste non hanno comportato la necessità di informativa preventiva, rispetto ai potenziali impatti derivanti dall’applicazione di esse a partire dall’esercizio 2022.

In data 21 dicembre 2021 Banca d’Italia ha aggiornato la comunicazione del 15 dicembre 2020, richiamando l’attenzione degli intermediari bancari e finanziari sulle informazioni da fornire a partire dai bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2021, sugli effetti che il COVID-19 e le misure di sostegno all’economia hanno prodotto sulle strategie, gli obiettivi e le politiche di gestione dei rischi, nonché sulla situazione economico patrimoniale degli intermediari.

Nel definire le integrazioni si è tenuto conto, ove applicabile, dei documenti pubblicati negli ultimi mesi dagli organismi regolamentari e di vigilanza europei e dagli standard setter volti a chiarire le modalità di applicazione degli IAS/IFRS nell’attuale contesto (con particolare riferimento al trattamento delle moratorie e delle modifiche all’IFRS16 “leasing” connesse al Covid-19).

Relativamente ai principi contabili IAS/IFRS e relative interpretazioni SIC/IFRIC pubblicati dallo IASB e ancora in attesa di omologazione da parte della Commissione Europea si segnala che:

in data 23 gennaio 2020 lo IASB ha pubblicato il documento di modifica allo IAS 1 “Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current” al fine di chiarire come classificare i debiti e le altre passività tra quelli a breve o a lungo termine. L’entrata in vigore delle modifiche, originariamente prevista per il 1° gennaio 2022, è stata poi differita dallo IASB con l’emendamento pubblicato il 15 luglio 2020

agli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2023 o successivamente seppure sia consentita un'applicazione anticipata;

in data 12 febbraio 2021 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 1 "Disclosure of Accounting Policies (Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2)" e l'emendamento allo IAS 8 "Definition of Accounting Estimates (Amendments to IAS 8)". Le modifiche sono state introdotte per migliorare l'informativa sui principi contabili e distinguere i cambiamenti nelle stime contabili dai cambiamenti nei principi contabili. Tali modifiche entreranno in vigore per gli esercizi a partire dal 1° gennaio 2023, seppure con possibilità di applicazione anticipata;

in data 7 maggio 2021 lo IASB ha pubblicato l'emendamento allo IAS 12 "Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction" (Amendments to IAS 12) relativamente alla contabilizzazione delle imposte differite. Le modifiche si applicano a partire dal 1° gennaio 2023 ma è consentita l'applicazione in via anticipata;

in data 9 dicembre 2021, lo IASB ha pubblicato l'emendamento all'IFRS 17 "Insurance contracts: Initial Application of IFRS 17 and IFRS 9 – Comparative Information (issued on 9 December 2021)" relativo alla fase di transizione all'IFRS 17 per le società che applicano per la prima volta l'IFRS 17 e l'IFRS 9 contemporaneamente e, in particolare, introduce un'opzione che permette di migliorare l'utilità delle informazioni comparative presentate in sede di prima applicazione dei due principi.

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

In data 13 aprile 2022 è stata firmata una lettera di intenti con il Comune di Napoli per la valorizzazione e l'efficientamento del patrimonio immobiliare dell'ente, da realizzarsi attraverso l'istituzione di un nuovo fondo immobiliare.

Nel corso del primo semestre 2022 è prevista la costituzione di un nuovo fondo immobiliare mediante l'apporto di compendi immobiliari da parte di una società partecipata dal MEF.

27

### Sezione 4 – Altri aspetti

#### Rischi, incertezze e impatti dell'epidemia COVID-19

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

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

Ad esito di tali valutazioni:

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

Il decreto-legge n. 18/2020 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 70 del 17 marzo 2020 ed entrato immediatamente in vigore), nel contesto di una serie di misure dirette ad agevolare l'attività delle imprese in presenza della situazione di emergenza conseguente all'epidemia da COVID-19, ha dettato

specifiche disposizioni relative alle assemblee e alle decisioni dei soci di una serie di tipi di società. In particolare, ai sensi dell'art. 106 comma 1 del citato decreto-legge, così come modificato dal decreto-legge n. 183/2020, relativo ai termini di svolgimento delle assemblee ordinarie annuali di approvazione dei bilanci, l'assemblea ordinaria della SGR, in deroga a quanto disposto dagli artt. 2364, secondo comma e 2478-bis del codice civile e delle diverse disposizioni statutarie vigenti, è convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

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

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

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

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

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

28

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

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

#### **Destinazione del risultato d'esercizio**

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 propone di attuare le seguenti destinazioni sull'utile di esercizio pari ad Euro 2.611.769

- 5%, pari a Euro 130.589 a Riserva Legale;
- Euro 2.481.180 a Utili a nuovo.



**A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO****Criteri di valutazione**

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

**Cassa e disponibilità liquide**

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

**ATTIVITA' FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO**

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

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

**Criteri di iscrizione e valutazione***Iscrizione iniziale*

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

29

*Valutazione successiva e rilevazione delle componenti reddituali*

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

*Impairment*

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

*Cancellazione*

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

**Attività materiali****Criteri di iscrizione**

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

**Criteri di classificazione**

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

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

#### Criteri di valutazione

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

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

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

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

#### Criteri di cancellazione

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

#### **Attività immateriali**

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

30

#### Criteri di iscrizione

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

#### Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

#### Criteri di cancellazione

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

#### **Fiscalità corrente e differita**

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

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

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

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

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

#### **Altre attività**

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

#### **Passività finanziarie al costo ammortizzato**

##### Criteri di iscrizione

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

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

##### Criteri di classificazione

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

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

##### Criteri di valutazione

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

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

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

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

##### Criteri di cancellazione

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

#### **Altre passività**

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

**Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità**

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

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

**RICONOSCIMENTO DEI RICAVI**

Il riconoscimento dei ricavi avviene attraverso le seguenti fasi:

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

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

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

32

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*):

- Livello 1: il *fair value* è determinato sulla base di quotazioni ufficiali in un mercato attivo (*effective market quotes*);
- Livello 2: in assenza di quotazioni ufficiali in un mercato attivo, il *fair value* è determinato facendo uso di parametri osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati da prezzi) (*comparable approach*);
- Livello 3: nel caso in cui non siano disponibili valutazione degli strumenti finanziari rivenienti da fonti ritenute affidabili, il *fair value* è determinato utilizzando tecniche valutative volte a stabilire quale prezzo avrebbe avuto lo strumento in un libero scambio motivato da normali considerazioni commerciali (*mark to model approach*) ovvero sono mantenuti al costo di acquisto.

33

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

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

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

#### **A.4.4 Altre informazioni**

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

#### **Informativa di natura quantitativa**

#### **A.4.5 Gerarchia del *fair value***

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

La Società non detiene attività finanziarie valutate al *fair value* con un livello 1 e 2.

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

Dettaglio/Valori	Totale 31.12.2021						Totale 31.12.2020					
	Valore di bilancio			Fair Value			Valore di bilancio			Fair Value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
<b>1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>	<b>2.956.686</b>					<b>2.956.686</b>
1.1 gestione di OICR	2.065.075					2.065.075	2.956.686					2.956.686
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
<b>2. Crediti per altri servizi:</b>	-						-					-
2.1 consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
<b>3. Altri crediti:</b>	-					-	-					-
3.1 pronti contro termine												
3.2 depositi e conti correnti												
3.3 altri												
<b>4. Titoli di debito</b>												
<b>Totale</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>	<b>2.956.686</b>	-	-			<b>2.956.686</b>

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

Con l'aggiornamento del provvedimento "il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" da applicarsi al bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, le attività costituite da depositi e conti correnti, già qualificate tra le *attività finanziarie valutate al costo ammortizzato* nei bilanci redatti per gli esercizi precedenti, che costituiscono crediti "a vista", ovvero disponibilità che possono essere ritirate da parte del creditore in qualsiasi momento senza preavviso o con un preavviso di 24 ore o di un giorno lavorativo, devono essere classificate nella voce di bilancio *cassa e disponibilità liquide*. Le consistenze delle attività al 31 dicembre 2020 sono quindi state riclassificate in ottica retrospettiva per garantire la comparabilità con le voci di bilancio al 31 dicembre 2021.

Per i "Crediti", il valore di bilancio approssima il Livello 3 di *fair value*. Si tratta di crediti commerciali a breve termine riconducibili all'attività caratteristica della Società, il valore di bilancio costituisce il presumibile valore di realizzo, integrato degli effetti svalutazione e attualizzazione, laddove previsto.

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

**A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"**

La Società non è interessata da tale fattispecie.

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

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2021 ammontano ad Euro 14.616.309. Nell’esercizio precedente, la voce di bilancio ammontava ad Euro 12.133.314<sup>11</sup>.

Dettaglio/Valori	31.12.2021	31.12.2020
<b>1. Cassa</b>	<b>14.616.309</b>	<b>12.133.314</b>
<b>Totale</b>	<b>14.616.309</b>	<b>12.133.314</b>

Al fine di rendere confrontabili le voci si è proceduto, a includere nel saldo 31 dicembre 2020, le attività costituite da depositi e conti correnti per un ammontare pari ad Euro 12.132.527, precedentemente rilevate tra le *attività finanziarie valutate al costo ammortizzato*

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

Le attività valutate al costo ammortizzato alla data del 31 dicembre 2021 ammontano ad Euro 2.065.075, a fronte di un valore assunto nell’esercizio precedente pari ad Euro 2.956.686<sup>11</sup>. Il valore di sintesi espresso nel bilancio è costituito da crediti originati dalla gestione di OICR (commissioni maturate dalla SGR, conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione ed altre anticipazioni finanziarie).

35

Dettaglio/Valori	Totale 31.12.2021						Totale 31.12.2020					
	Valore di bilancio			Fair Value			Valore di bilancio			Fair Value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
<b>1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>	<b>2.956.686</b>					<b>2.956.686</b>
1.1 gestione di OICR	2.065.075					2.065.075	2.956.686					2.956.686
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
<b>2. Crediti per altri servizi:</b>	-					-	-					-
2.1 consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
<b>3. Altri crediti:</b>	-					-	-					-
3.1 pronti contro termine												
3.2 depositi e conti correnti												
3.3 altri												
<b>4. Titoli di debito</b>												
<b>Totale</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>	<b>2.956.686</b>					<b>2.956.686</b>

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

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

<sup>11</sup> Come già argomentato nella sezione A.4.5.4 della presente nota integrativa alla quale si rinvia, la diversa qualificazione di bilancio da attribuirsi dall’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 ai crediti “a vista”, ha imposto una riclassificazione retrospettica nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 dei conti correnti e depositi a vista, dalla voce *attività finanziarie valutate al costo ammortizzato* alla voce *cassa e disponibilità liquide*.

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

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	-				2.065.075	
1.1 gestione di OICR					2.065.075	
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:	-				-	
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	-					
3.3 altri						
<b>Totale al 31.12.2021</b>	-				<b>2.065.075</b>	
<b>Totale al 31.12.2020</b>	-				<b>2.956.686</b>	

## Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80

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

Le attività materiali, pari ad Euro 1.097.978, hanno registrato nel corso dell'anno un decremento complessivo netto di Euro 198.551.

In particolare sono stati registrati incrementi imputabili agli investimenti netti effettuati nell'esercizio (per un importo pari ad Euro 63.166) e all'adeguamento dell'imposto del *leasing* finanziario della sede sociale secondo il principio contabile IFRS 16, per un importo pari ad Euro 31.941, al netto degli ammortamenti per Euro 293.658.

36

Si riporta di seguito la composizione delle attività materiali al 31 dicembre 2021 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
<b>1. Attività di proprietà</b>	<b>179.624</b>	<b>173.739</b>
a) terreni		
b) fabbricati	-	-
c) mobili	45.639	65.589
d) impianti elettronici		
e) altre	133.985	108.150
<b>2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing</b>	<b>918.354</b>	<b>1.122.790</b>
a) terreni		
b) fabbricati	918.354	1.122.790
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
<b>Totale</b>	<b>1.097.978</b>	<b>1.296.529</b>



**8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue**

Si riporta di seguito il prospetto delle variazioni che hanno caratterizzato le attività materiali

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali lorde</b>		<b>1.122.790</b>	<b>65.589</b>		<b>108.150</b>	<b>1.296.529</b>
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
<b>A.2 Esistenze iniziali nette</b>		<b>1.122.790</b>	<b>65.589</b>		<b>108.150</b>	<b>1.296.529</b>
<b>B. Aumenti:</b>						
B.1 Acquisti		31.941	-	-	67.419	<b>99.360</b>
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						
B.3 Riprese di valore						
B.4 Variazioni positive di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
B.5 Differenze positive di cambio						
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento						
B.7 Altre variazioni						
<b>C. Diminuzioni:</b>						
C.1 Vendite					4.253	<b>4.253</b>
C.2 Ammortamenti		236.377	19.950	-	37.331	<b>293.658</b>
C.3 Rettifiche di valore da deterioramento imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.5 Differenze negative di cambio						
C.6 Trasferimenti a:						
a) attività materiali detenute a scopo di investimento						
b) attività in via di dismissione						
C.7 Altre variazioni						
<b>D. Rimanenze finali nette</b>		<b>918.354</b>	<b>45.639</b>	-	<b>133.985</b>	<b>1.097.978</b>
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
<b>D. Rimanenze finali lorde</b>		<b>918.354</b>	<b>45.639</b>		<b>133.985</b>	<b>1.097.978</b>
<b>E. Valutazioni al costo</b>						

37

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

**Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90****9.1 Attività immateriali: composizione per tipologia di attività**

Si riporta di seguito la composizione delle attività immateriali al 31.12.2021 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2021		Totale 31.12.2020	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
<b>1. Avviamento</b>	-			-
<b>2. Altre attività immateriali</b>	<b>4.995</b>		<b>30.310</b>	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	4.995		30.310	
<b>Totale</b>	<b>4.995</b>		<b>30.310</b>	

Le attività immateriali, al netto del relativo fondo ammortamento, assumono un valore pari ad Euro 4.495. Le utilità economiche iscritte in tale voce di bilancio si riferiscono all'“App Invimit”. Il decremento subito dalla voce di bilancio rispetto al valore assunto dalla stessa nell'esercizio precedente è ascrivibile esclusivamente all'ammortamento dell'esercizio.

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

Si riporta di seguito il prospetto delle variazioni che hanno caratterizzato le attività immateriali.

	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>30.310</b>	<b>55.625</b>
<b>B. Aumenti:</b>	-	-
B.1 Acquisti	-	-
B.2 Riprese di valore		
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>		
- a patrimonio netto		
- a conto economico		
B.4 Altre variazioni		
<b>C. Diminuzioni:</b>	<b>25.315</b>	<b>25.315</b>
C.1 Vendite		
C.2 Ammortamenti	25.315	25.315
C.3 Rettifiche di valore		
- a patrimonio netto		
- a conto economico		
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>		
- a patrimonio netto		
- a conto economico		
C.5 Altre variazioni		
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>4.995</b>	<b>30.310</b>

38

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

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

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

#### 10.1 Composizione della voce 100 “Attività fiscali: correnti e anticipate”

La voce “attività fiscali correnti” al 31 dicembre 2021 assume un valore pari ad Euro 352.195, corrispondente agli acconti versati in eccedenza rispetto al debito d'imposta 2021 determinato a consuntivo.

La voce “attività fiscali anticipate” al 31 dicembre 2021 risulta pari ad Euro 71.244, per la composizione relativa degli elementi che concorrono a definire la voce di bilancio si rinvia alle tabelle 10.3 e 10.5 di seguito riportate.

Descrizione	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
<b>Attività fiscali - correnti</b>	<b>352.195</b>	-
Credito per IRES	304.575	-
Credito per IRAP	47.620	-
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	-	-
<b>Attività fiscali - anticipate</b>	<b>71.244</b>	<b>48.435</b>
Credito per imposte anticipate	71.244	48.435
<b>Totale</b>	<b>423.439</b>	<b>48.435</b>

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

Al 31 dicembre 2021 non sussistono passività fiscali correnti e differite. L'obbligazione tributaria determinata agli effetti IRES ed IRAP per l'anno di imposta 2021 risulta inferiore all'ammontare degli acconti allo stesso titolo versati nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
<b>Passività fiscali - correnti</b>	-	<b>871.942</b>
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	-	871.942
<b>Passività fiscali - differite</b>	-	-
Fondo imposte differite IAS TFR	-	-
<b>Totale</b>	-	<b>871.942</b>

39

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

Il saldo netto della variazione delle imposte anticipate in contropartita del conto economico, pari ad Euro 25.255, è determinato in aumento, per un importo pari ad Euro 38.977, per i compensi degli amministratori e per le componenti variabili (MBO) da liquidare ai beneficiari ed in diminuzione, per un importo pari ad Euro 13.722, per i compensi degli amministratori liquidati di competenza di esercizi precedenti, oltre che dall'effetto dell'adeguamento del TFR secondo i principi contabili IAS

	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>21.280</b>	<b>37.984</b>
<b>2. Aumenti</b>	<b>38.977</b>	<b>14.448</b>
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi	-	
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) riprese di valore		
d) altre	38.977	14.448
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>13.722</b>	<b>31.152</b>
3.1 imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	13.722	31.152
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
<b>4. Importo finale</b>	<b>46.535</b>	<b>21.280</b>

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

La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente delle imposte anticipate in contropartita del patrimonio netto, pari ad Euro 2.447, è riferibile agli adeguamenti apportati al fondo TFR in conseguenza degli utili e/o delle perdite attuariali iscritti in un'apposita riserva del patrimonio netto.

	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>27.155</b>	<b>14.352</b>
<b>2. Aumenti</b>	0	12.803
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	0	12.803
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>2.447</b>	<b>0</b>
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	2.447	0
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
<b>4. Importo finale</b>	<b>24.708</b>	<b>27.155</b>

**Sezione 12 - Altre attività – Voce 120****12.1 Composizione delle "Altre attività"**

La voce di bilancio assume un valore pari ad Euro 519.520, Euro 544.446 nello scorso esercizio.

40

Dettaglio/Valori	31.12.2021	31.12.2020
Altri crediti	175.867	157.010
Acconti a fornitori	147.992	58.195
Risconti attivi	62.999	92.598
Depositi cauzionali	62.687	115.798
Fatture da emettere	58.486	80.822
Crediti vs altri	5.862	17.581
Note di credito da ricevere	5.627	9.455
Ratei attivi		641
Crediti per iva		12.346
<b>Totale</b>	<b>519.520</b>	<b>544.446</b>

Gli Altri crediti si riferiscono prevalentemente al credito verso alcuni partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla SGR per un ammontare pari ad Euro 125.987 ed al credito verso l'Erario per l'imposta di bollo virtuale pagata in acconto per Euro 46.415.

Gli Acconti a fornitori si riferiscono principalmente al pagamento del canone di locazione della sede relativo al 1° trimestre 2022 ed al pagamento dell'anticipo corrisposto al fornitore per le attività di implementazione del nuovo sistema contabile.

I Risconti attivi, pari a Euro 62.999, sono costituiti dalla quota di costi di competenza di esercizi successivi. I Depositi cauzionali, pari ad Euro 62.687, sono costituiti dalle somme corrisposte a titolo di deposito cauzionale in vigore del contratto di locazione della sede legale.

Le Fatture da emettere, pari a Euro 58.486, sono relative al recupero di costi di pubblicazione gare nei confronti degli aggiudicatari ed al recupero dei costi del personale distaccato.

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

La voce di bilancio assume al 31.12.2021 un valore pari ad Euro 993.054. Essa è composta da i debiti per attività di gestioni proprie, pari ad Euro 56.060 originati da conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti e dai debiti per il leasing finanziario relativo alla sede legale, pari ad Euro 936.994, iscritti in conformità alle prescrizioni del principio contabile IFRS 16. Le variazioni che intervengono sull'ammontare della passività accesa al leasing finanziario seguono la logica dell'ammortamento finanziario del debito.

Dettaglio/Valori	31.12.2021	31.12.2020
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	56.060	28.580
2.2 per gestioni ricevute in delega		
2.3 per altro		
3. Debiti per altri servizi:		
3.1 consulenze		
3.2 funzioni aziendali in outsourcing		
3.3 altri		
4. Altri debiti:		
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote		
4.2 Debiti per leasing	936.994	1.135.906
4.3 Altri debiti		
<b>Totale</b>	<b>993.054</b>	<b>1.164.486</b>
<b>Fair value - livello 1</b>		
<b>Fair value - livello 2</b>		
<b>Fair value - livello 3</b>	<b>993.054</b>	<b>1.164.486</b>
<b>Totale fair value</b>	<b>993.054</b>	<b>1.164.486</b>

41

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

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1. Debiti verso reti di vendita:						
1.1 per attività di collocamento OICR						
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali						
1.3 per attività di collocamento fondi pensione						
2. Debiti per attività di gestione:						
2.1 per gestioni proprie			-		56.060	
2.2 per gestioni ricevute in delega						
2.3 per altro						
3. Debiti per altri servizi						
3.1 consulenze ricevute						
3.2 funzioni aziendali in outsourcing						
3.3 altri						
4. Altri debiti:						
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote						
4.2 Debiti per leasing					936.994	
4.3 Altri debiti						
<b>Totale al 31.12.2021</b>			-		<b>993.054</b>	
<b>Totale al 31.12.2020</b>			-		<b>1.164.486</b>	

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

La consistenza patrimoniale della voce Altre passività risulta pari ad Euro 1.212.244, nell'esercizio precedente il saldo di bilancio ammontava ad Euro 1.328.816. Concorrono a definire la consistenza della passività le seguenti voci:

Dettaglio/Valori	31.12.2021	31.12.2020
Debiti v/fornitori	439.235	537.024
Debiti verso dipendenti	296.222	320.617
Debiti v/INPS	196.401	191.679
Debiti v/Erario	126.436	104.812
Debiti vs Sindaci	63.798	64.204
Debiti v/altri enti previdenziali	40.697	30.165
Altri debiti	39.194	17.798
Debiti vs Amministratori	8.606	61.464
Debiti v/INAIL	1.655	1.053
<b>Totale</b>	<b>1.212.244</b>	<b>1.328.816</b>

Il saldo contabile della voce Debiti verso fornitori è costituito da obbligazioni sorte per l'acquisto di beni o servizi.

I debiti verso dipendenti sono costituiti dalle obbligazioni maturate per i ratei di 14<sup>a</sup>, ferie e permessi non goduti alla data del 31 dicembre 2021.

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

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

42

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

Il fondo di Trattamento di fine rapporto del personale, iscritto in conformità ai principi contabili internazionali, corrisponde all'intera passività maturata nei confronti dei propri dipendenti per un importo pari ad Euro 613.625 a fronte di Euro 517.046 dello scorso esercizio.

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

	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>517.046</b>	<b>378.149</b>
<b>B. Aumenti</b>		
B1. Accantonamento dell'esercizio	148.193	124.160
B2. Altre variazioni in aumento	-	62.547
<b>C. Diminuzioni</b>		
C1. Liquidazioni effettuate	21.757	41.874
C2. Altre variazioni in diminuzione	29.857	5.936
<b>D. Esistenze finali</b>	<b>613.625</b>	<b>517.046</b>

Alla data del 31 dicembre 2021 la passività relativa al Trattamento di fine rapporto del personale assume un valore pari ad Euro 613.625. Il Fondo è stato valorizzato in conformità alle prescrizioni del principio contabile IAS 19. Le ipotesi attuariali adottate, di natura demografica ed economico-finanziarie, sono oggettive e tra loro compatibili.

Con riferimento al tasso di attualizzazione si è fatto riferimento alla struttura per scadenza dei tassi di interesse derivata con metodologia di tipo *bootstrap* dalla curva dei tassi *swap* rilevata al 31 dicembre 2021 (Fonte: il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 21.

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

### 10.1 Fondi per rischi ed oneri: Composizione

Voci/Valori	Totale 31.12.2021	Totale 31.12.2020
1. Fondi su impegni e garanzie rilasciate		
2. Fondi sdi quiscienza aziendali		
3. Altri fondi per rischi ed oneri		
3.1 controversie legali e fiscali		
3.2 oneri per il personale	161.448	-
3.3 altri		
<b>Totale</b>	<b>161.448</b>	<b>-</b>

Il saldo di bilancio relativo ai fondi per rischi ed oneri, per un ammontare pari ad Euro 161.448, è interamente ascrivibile alla quota variabile dei compensi che saranno liquidati all'Amministratore Delegato e ai dirigenti della SGR (cd. "personale incentivato"), a seguito della consuntivazione degli obiettivi di *performance* assegnati.

### 43 10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

	Fondo di quiscienza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>		-	-
<b>B: Aumenti</b>			
B.1 Accantonamento dell'esercizio		161.448	161.448
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo			-
B.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
B.4 Altre variazioni			-
<b>C: Diminuzioni</b>			
C.1 Utilizzo nell'esercizio		-	-
C.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
C.3 Altre variazioni			-
<b>D. Esistenze finali</b>	-	161.448	161.448

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

### 11.1 Composizione della voce 110 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2021 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, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze:

	31.12.2021	31.12.2020
<b>1. Capitale</b>		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
<b>Totale</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>

**11.5 Altre informazioni**

Le voci Riserve e Riserve di valutazione, complessivamente pari ad Euro 7.435.177, sono state movimentate nel corso dell'esercizio come illustrato nella tabella che segue:

	<b>Riserva Legale</b>	<b>Utili (Perdite) a</b>	<b>Altre</b>	<b>Totale</b>
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>269.353</b>	<b>4.142.898</b>	<b>(97.301)</b>	<b>4.314.950</b>
<b>B. Aumenti</b>	155.624	2.956.856	7.747	3.120.227
B.1 Attribuzioni di utili	155.624	2.956.856		3.112.480
B.2 Altre variazioni			7.747	7.747
<b>C. Diminuzioni</b>		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>424.977</b>	<b>7.099.754</b>	<b>(89.554)</b>	<b>7.435.177</b>

Il saldo di bilancio della voce Riserve risulta alimentato nel corso dell'esercizio dalle seguenti variazioni:

- dall'accantonamento dell'utile d'esercizio relativo al bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, per un importo pari ad Euro 3.112.480;
- dalla rilevazione degli utili e/o perdite attuariali correlate alla valutazione del TFR, per un importo pari ad Euro 7.747.



**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 9.138.729 si riferiscono alle commissioni dovute dai Fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2021.

SERVIZI	Totale (31/12/2021)			Totale (31/12/2020)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
<b>A. GESTIONI DI PATRIMONI</b>						
<b>1. Gestioni proprie</b>						
<b>1.1 Fondi comuni</b>						
- Comm. di gestione	9.138.729		9.138.729	10.136.367		10.136.367
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da fondi comuni</b>	9.138.729		9.138.729	10.136.367		10.136.367
<b>1.2 Gestioni individuali</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione /rimborso						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da gestioni individuali</b>						
<b>1.3 Fondi pensione aperti</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da fondi pensione aperti</b>						
<b>2. Gestioni ricevute in delega</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da gestioni ricevute in delega</b>						
<b>TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)</b>	9.138.729		9.138.729	10.136.367		10.136.367
<b>B. ALTRI SERVIZI</b>						
- Consulenza						
- Altri servizi						
<b>TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)</b>						
<b>COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)</b>	9.138.729		9.138.729	10.136.367		10.136.367

45

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

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 2.194 a fronte di Euro 4.098 dello scorso esercizio, si riferiscono alle competenze maturate sulle somme detenute sul conto corrente bancario, sui *time deposit* e sui depositi cauzionali.

Nel corso dell’esercizio non è stato possibile mantenere la liquidità eccedente in *time deposit*, questo in considerazione delle particolari condizioni che caratterizzano i mercati finanziari (altamente liquidi), che rispetto al passato, hanno portato le banche ad azzerare i tassi applicati ai depositi bancari e richiedere interessi negativi. La SGR, al fine di limitare l’applicazione di detti interessi negativi, ha negoziato con le banche con le quali intrattiene rapporti di conto corrente delle soglie esenti da oneri di gestione.

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico:						
1.1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
1.2. Attività finanziarie designate al fair value						
1.3. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato:						
3.1. Crediti verso banche			2.188		2.188	4.067
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	-
3.1. Crediti verso la clientela					-	-
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			6		6	31
6. Passività finanziarie					-	-
<b>Totale</b>			<b>2.194</b>	<b>-</b>	<b>2.194</b>	<b>4.098</b>
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

### 3.2 Composizione della voce 60 "Interessi passivi e oneri assimilati"

Gli "Interessi passivi e oneri assimilati", pari ad Euro 20.357, a fronte di Euro 29.134 dello scorso esercizio, si riferiscono alle competenze rilevate sulle passività del *leasing* immobiliare in conformità alle previsioni del principio IFRS 16.

Voci/Forme tecniche	Finanziamenti	Pronti contro termine	Pronti contro termine	Titoli	Altre operazioni	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato:							
1.1. Debiti					20.357	20.357	29.134
1.2. Titoli in circolazione						-	-
2. Passività finanziarie di negoziazione						-	-
3. Passività finanziarie designate al fair value						-	-
4. Altre passività						-	-
5. Derivati di copertura				-		-	-
6. Attività finanziarie						-	-
<b>Totale</b>			<b>-</b>		<b>20.357</b>	<b>20.357</b>	<b>29.134</b>
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing							
					<b>20.357</b>	<b>20.357</b>	<b>29.134</b>

46

## Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140

### 9.1 Composizione della voce 140.a "Spese per il personale"

La voce "Spese per il personale", pari ad Euro 4.122.446, si riferisce prevalentemente agli oneri, fissi e variabili e ai contributi dei dipendenti della Società, nonché ai compensi del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

Voci/Settori	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
<b>1. Personale dipendente</b>	<b>3.725.823</b>	<b>3.324.257</b>
a) salari e stipendi	2.522.069	2.292.094
b) oneri sociali	753.874	693.869
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	174.946	162.082
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	63.573	39.185
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	211.360	137.027
<b>2. Altro personale in attività</b>	-	<b>120.581</b>
<b>3. Amministratori e Sindaci</b>	<b>508.203</b>	<b>508.426</b>
- compensi	459.436	459.441
- oneri sociali su compensi	48.767	48.985
- Variabili compensi anni precedente	-	-
<b>4. Personale collocato a riposo</b>	-	-
<b>5. Recuperi di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende</b>	<b>(111.580)</b>	<b>(165.237)</b>
<b>6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società</b>	-	-
<b>Totale</b>	<b>4.122.446</b>	<b>3.788.027</b>

47

La sottovoce “versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 63.573, si riferisce ai versamenti obbligatori - previsti per i dirigenti dal contratto di categoria - al fondo di previdenza Mario Negri ed all'Associazione Antonio Pastore.

La sottovoce “altre spese”, pari ad Euro 211.360, si riferisce prevalentemente ai premi assicurativi, alle spese di formazione 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 6 della presente nota.

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

#### 9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2021 ripartito per categoria, è il seguente:

	31.12.2021	31.12.2020	Numero Medio
a) Dirigenti	5	3	4,68
b) Quadri	12	14	12,36
c) Impiegati	25	24	27,07
d) Stage		1	
<b>Totale</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>44,11</b>

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

La voce di cui all'oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 1.117.987, comprensivo dell'IVA che si ricorda essere interamente indetraibile per la Società, è dettagliata come da schema sottostante:

Voci	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
- Costi Informatici	325.269	335.677
- Consulenze organizzative	144.918	224.972
- Viaggi e trasferte	123.747	89.556
- Supporto alle funzioni di controllo	86.647	84.980
- Spese condominiali	69.759	90.577
- Supporto alla funzione Comunicazione	66.699	66.570
- Spese per ricerca del personale	59.160	118.852
- Quote associative e abbonamenti	55.204	50.980
- Consulenze legali	46.050	90.081
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	36.837	25.590
- Tarsu, Tari ed altre imposte	23.849	19.374
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	17.106	11.217
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.442	16.494
- Spese telefoniche	14.175	15.143
- Revisione legale	7.259	7.018
- Altre spese amministrative	7.114	7.959
- Cancelleria e stampati	5.412	6.027
- Canoni e licenze sistema gestionale	4.788	9.342
- Spese per partecipazione a convegni	4.770	2.416
- Spese di rappresentanza	1.036	2.490
- Prestazioni notarili	856	2.529
- Beni strumentali inf. 516,46	841	9.858
- Spese di manutenzione e riparazione	49	1.723
- Consulenze per costituzione nuovi fondi	0	230.568
<b>Totale</b>	<b>1.117.987</b>	<b>1.519.993</b>

48

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

La sottovoce "Costi informatici", pari ad Euro 325.269 è sostanzialmente in linea con lo scorso esercizio

La sottovoce "Consulenze organizzative", pari ad Euro 144.918, in sostanziale riduzione rispetto allo scorso esercizio, si riferisce principalmente ai presidi operativi attivati a favore della struttura per la predisposizione di diverse procedure di gare, nonché per il supporto nello svolgimento delle attività operative nelle more della sostituzione del personale dimesso e/o momentaneamente assente, e per la pianificazione delle attività evolutive della SGR, con particolare riguardo al recepimento del regolamento europeo n. 2088/19 in materia ESG.

La sottovoce “Supporto alle Funzioni di controllo”, pari ad Euro 86.647, sostanzialmente in linea rispetto allo scorso esercizio, si riferisce ai supporti attivati dalla SGR per il presidio della funzione compliance, anticiclaggio, anticorruzione e trasparenza affidata *ad interim* – nelle more della conclusione dell’iter di selezione - ad alcuni responsabili interni della Società<sup>12</sup>.

La sottovoce “Viaggi e trasferte”, pari a Euro 123.747, presenta un incremento di Euro 34.191 dovuto dalla ripresa delle missioni e trasferte del personale dipendente e degli organi sociali a seguito del venir meno delle restrizioni imposte lo scorso anno per l’emergenza sanitaria Covid.

La sottovoce “Spese condominiali” si riferisce prevalentemente all’accantonamento dei costi per utenze e servizi comuni per la sede legale.

La sottovoce “Supporto alla comunicazione”, pari a Euro 66.699, sostanzialmente in linea con lo scorso esercizio, è relativa alla gestione della comunicazione istituzionale affidata ad una primaria società del settore.

La sottovoce “Spese per ricerca del personale, pari ad Euro 59.160, si riferisce alle selezioni effettuate nel corso dell’esercizio e tiene conto delle politiche di assunzione che hanno caratterizzato lo scorso esercizio.

La sottovoce “Consulenze legali” pari ad Euro 46.050, si riferisce alle prestazioni legali richieste prevalentemente per l’aggiornamento delle procedure aziendali e per supportare la struttura negli adempimenti societari e regolamentari.

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

49 La voce, pari ad Euro 293.658, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Società.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
1. Ad uso funzionale				
- Di proprietà	57.281			57.281
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	236.377			236.377
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
<b>Totale</b>	<b>293.658</b>			<b>293.658</b>

L’importo di euro 236.377 si riferisce alla quota di ammortamento del diritto d’uso acquisito con il leasing finanziario della sede sociale, in conformità al principio IFRS 16.

<sup>12</sup> La responsabilità della funzione Anticorruzione, Trasparenza, Compliance e Anticiclaggio è stata affidata con decorrenza dal 1 gennaio 2022, a seguito della conclusione dell’iter di selezione.

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

La voce, pari ad Euro 25.315, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Società.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
<b>1. Attività immateriali diverse dell'avviamento</b>				
1.1 di proprietà				
- generate internamente				-
- altre	25.315			25.315
1.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
<b>Totale</b>	<b>25.315</b>			<b>25.315</b>

**Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180***13.1 Composizione della voce 180 "Altri proventi e oneri di gestione"*

Voci	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
Altri costi	(18.287)	(45.484)
Altri costi gestione fondi	(8.577)	(30.195)
Sanzioni ed interessi	(418)	(6)
Differenze di cambio	(38)	(52)
Spese avvio nuovi fondi	-	(106.766)
Arrotondamenti attivi e passivi	-	(19)
Altri ricavi	1.018	88
Recupero spese	24.942	151.886
<b>Totale</b>	<b>(1.360)</b>	<b>(30.548)</b>

50

La voce netta, pari a Euro 1.360, accoglie prevalentemente i costi sostenuti per la pubblicazione degli avvisi di gara nonché per alcuni servizi di competenza dei fondi e i relativi recuperi di spesa.

**Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250***18.1 Composizione delle "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente"*

Voci	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
1. Imposte correnti	(969.458)	(1.317.089)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	(3.828)	-
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	25.255	(16.704)
5. Variazione delle imposte differite	-	-
<b>Imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>(948.031)</b>	<b>(1.333.793)</b>

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente ad IRAP ed IRES

Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente ad IRES.

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

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

Descrizione	IRES		IRAP	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
<b>Imposte correnti</b>				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	3.559.800			
Onere fiscale teorico		854.352		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			7.845.465	
Onere fiscale teorico				436.992
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	162.404		0	0
Differenze temporanee deducibili	(654.307)			0
Differenze permanenti deducibili	(60.402)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	9.553		3.169	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(73.124)		0	0
Imponibile fiscale	2.943.925		7.848.634	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(1.109.405)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(61.521)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(1.957.500)	
Valore della produzione netta			4.720.208	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		706.542		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		0		
<b>Imposte correnti a Conto Economico</b>		<b>706.542</b>		<b>262.916</b>
<i>Aliquota effettiva</i>		19,85%		3,35%
<b>Imposte anticipate</b>				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	(162.404)	(38.977)		0
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	83.319	19.996	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	0	0		0
ACE riportabile	0	0	0	0
<b>Imposte anticipate complessive</b>		<b>(18.981)</b>		<b>0</b>
di cui imputate a Patrimonio Netto	10.194	(2.447)	0	0
<b>Imposte anticipate a Conto Economico</b>		<b>(21.428)</b>		<b>0</b>
<b>Totale imposte a Conto Economico</b>		<b>685.114</b>		<b>262.916</b>

**PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI****Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte***1.1 Informazioni relative agli impegni, garanzie e beni di terzi*

Non sono presenti impegni, garanzie e beni di terzi.

*1.2 Informazioni relative ai patrimoni gestiti**1.2.1 Valore complessivo netto degli OICR*

OICR	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
<b>1. Gestioni proprie</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	621.388.256	633.507.763
Fondo i3 - Patrimonio Italia	507.049.424	509.375.780
Fondo i3 - INPS	293.898.428	516.393.554
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	259.830.263	258.520.584
Fondo i3 Regione Lazio - Comparto Regione	161.497.627	234.506.240
Fondo i3 - INAIL	110.827.886	121.336.302
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	79.883.858	78.123.322
Fondo i3 - Università	63.026.961	67.461.466
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	60.722.786	69.957.845
Fondo i3- Regione Lazio - Comparto Ater	31.662.320	31.021.615
Fondo i3 - Silver	21.911.222	22.992.087
Fondo i3 - Valore Italia	8.907.175	9.084.017
<b>Totale gestioni proprie</b>	<b>2.220.606.206</b>	<b>2.552.280.575</b>

52

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 600.973.997. Pertanto, l'ammontare del valore complessivo netto dei patrimoni gestiti da parte della SGR, al netto dell'investimento del Fondo i3 - Core, è pari ad Euro 1.619.632.209 (rispetto a Euro 1.927.430.499 al 31 dicembre 2020, al lordo della liquidità derivante dal collocamento dell'operazione Dante)

*1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare*

OICR	(in unità di euro)	
	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
<b>1. Gestioni proprie</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	118.494.801	130.226.959
Fondo i3 - Patrimonio Italia	19.182.198	26.706.403
Fondo i3 - Valore Italia	15.798.582	16.286.248
Fondo i3 - Silver	3.866.686	4.057.427
Fondo i3 - INPS	3.532.433	3.723.992
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	2.510.915	2.510.915
Fondo i3 - Università	2.431.560	3.807.621
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Ater	1.005.153	1.501.046
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	399.648	1.399.688
Fondo i3 - INAIL	-	6.179.164
<b>Totale gestioni proprie</b>	<b>167.221.976</b>	<b>196.399.463</b>



## Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate

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

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

### 3.1 Rischi finanziari

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

#### **Rischio di cambio**

La Società non è esposta a tale tipologia di rischio.

#### **Rischio di tasso di interesse**

La società non ha posto in essere investimenti strumenti finanziari. La liquidità è detenuta in conto corrente presso primari istituti di credito.

#### **Rischio di credito**

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

53

#### **Rischio di liquidità**

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

#### **Impatti derivanti dalla pandemia Covid-19**

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

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

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

### 3.2 Rischi operativi (informazioni qualitative/quantitative)

La Società ha istituito al proprio interno, in totale indipendenza rispetto alle funzioni operative, la funzione di *risk management*, alla quale è stato rimesso il compito di provvedere alla misurazione, alla gestione ed al

controllo sia dei rischi inerenti i patrimoni gestiti, sia dei rischi operativi e reputazionali. Il Responsabile della funzione riporta direttamente al Consiglio di Amministrazione.

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

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

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

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

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

54

#### **Impatti derivanti dalla pandemia Covid-19**

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

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

la SGR non risulta esposta significativamente al rischio di possibili perdite dovute all’inefficienza di persone, processi o sistemi, al rischio di compliance e a rischi di tipo legale, anche considerando una eventuale prosecuzione della pandemia Covid-19.

#### **Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio**

##### *4.1. Il Patrimonio dell’impresa*

###### *4.1.1 Informazioni di natura qualitativa*

Il Patrimonio della Società, con riferimento all’esercizio 2021, è costituito dal capitale sottoscritto, dalle riserve e dall’utile di esercizio.

## 4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

## 4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	7.513.418	4.400.938
- di utili		
a) legale	424.977	269.353
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	7.088.441	4.131.585
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(78.241)	(85.988)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(78.241)	(85.988)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	2.611.769	3.112.480
<b>Totale</b>	<b>15.746.946</b>	<b>13.127.430</b>

## 4.2. Il patrimonio e i coefficienti di vigilanza

## 4.2.1 Patrimonio di vigilanza

55

## 4.2.1.1 Informazioni di natura qualitativa

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

## 4.2.1.2 Informazioni di natura quantitativa

	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
<b>A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>	<b>13.130.182</b>	<b>9.984.640</b>
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	0	0
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
<b>C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)</b>	<b>13.130.182</b>	<b>9.984.640</b>
<b>D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare	0	0
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
<b>F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
<b>H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)</b>	<b>13.130.182</b>	<b>9.984.640</b>

#### 4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

##### 4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

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

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

##### 4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31/12/2021)	Totale (31/12/2020)
Requisito relativo alla massa gestita	276.867	340.817
Requisito "altri rischi"	1.316.939	1.372.636
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA	163.433	195.409
<b>Requisito patrimoniale totale</b>	<b>1.480.372</b>	<b>1.568.045</b>

A fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale la SGR ha costituito un'apposita dotazione patrimoniale aggiuntiva, conforme a quanto previsto dalla normativa vigente, pari allo 0,01% della massa gestita di OICR.

56

### Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva

	Voci	31.12.2021	31.12.2020
10.	Utile (perdita) d'esercizio	2.611.769	3.112.480
70.	Piani a benefici definiti	7.747	(40.542)
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>		
170.	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>7.747</b>	<b>(40.542)</b>
180.	<b>Redditività complessiva (Voce 10+180)</b>	<b>2.619.516</b>	<b>3.071.938</b>

### Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Nell'esercizio sono stati rilevati compensi pari a circa Euro 396.000, oltre contributi, a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 51.000 relativi a compensi variabili che saranno riconosciuti in funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati, in conformità della Politica di incentivazione e remunerazione della SGR; inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 50.000,00 al netto degli oneri di legge.

#### 6.2 Altre operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2021 si rilevano transazioni con le seguenti Parti Correlate:

- Poste Italiane S.p.a.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo non considerevole, sono riconducibili a costi per servizi postali (raccomandate, spedizioni);
- Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo pari ad Euro 26.495, sono riconducibili a costi per servizi ferroviari (biglietti ferroviari);
- Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo pari ad Euro 17.323 e, sono riconducibili a costi per servizi di pubblicazione bandi di gara.

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

#### Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'anno 2021 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 5.400 al netto degli oneri di legge, si ricorda che *PricewaterhouseCoopers* S.p.A. effettua anche l'attività di revisione sulle relazioni dei fondi comuni di investimento gestiti dalla Società il cui costo è interamente di pertinenza dei suddetti fondi.

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n. 124, si segnala che nel corso dell'esercizio 2021 la Società non ha incassato importi a titolo di "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere" ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dagli altri soggetti indicati dall'art. 1, comma 125 della citata legge.

57

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA IN ROMA, VIA IV NOVEMBRE 144  
CAPITALE SOCIALE EURO 5.700.000,00 I.V.  
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





**Il Collegio sindacale**

**INVIMIT SGR S.p.a.**

Roma - Via IV Novembre, 144

Capitale Sociale euro 5.700.000 (i.v.)

Numero iscrizione Registro delle Imprese di Roma 1374494

Codice fiscale e partita IVA 12441721003

**RELAZIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021  
(art. 2429, secondo comma, del codice civile)**

Al Socio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (INVIMIT SGR S.p.a.)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2021, l'attività del Collegio sindacale ha avuto ad oggetto la vigilanza di INVIMIT SGR S.p.a., ed è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti il Collegio sindacale dà conto con la presente Relazione.

Al riguardo, va ricordato che alla fine dell'anno 2021 sono stati rinnovati gli organi sociali, ivi incluso il Collegio sindacale, nominato nell'attuale composizione in data 30 dicembre 2021.

È stato sottoposto alla Sua approvazione il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021 di INVIMIT SGR S.p.a. (di seguito, anche semplicemente "Società"), redatto in conformità alle norme nazionali che ne disciplinano la redazione, documento che evidenzia un utile d'esercizio di euro 2.611.769.

Il progetto di bilancio è stato messo a disposizione del Collegio sindacale nel termine fissato dall'art. 2429, primo comma, del codice civile.

Essendo la revisione legale del bilancio demandata a PricewaterhouseCoopers S.p.A., il Collegio sindacale ha vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge.

Il Collegio sindacale, a carattere generale, ricorda che i termini di approvazione del bilancio sono previsti dall'art. 2364, secondo comma, del codice civile, e che per fruire del termine più lungo di centottanta giorni devono ricorrere, salvo diversa previsione di legge, talune specifiche circostanze.

**Attività di vigilanza**

Il Collegio sindacale ha organizzato la propria attività per vigilare sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno.

Il Collegio, sulla scorta dell'attività espletata, può confermare che nell'esercizio 2021:

- l'attività tipica svolta dalla Società non è mutata ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e l'organico delle risorse umane, complessivamente considerati, non hanno registrato, alla data del 31 dicembre 2021 e rispetto alla fine dell'anno precedente, mutamenti sostanziali, essendo rimaste invariate le risorse umane, pari a n. 42 unità, ancorché con una diversa composizione, in virtù dell'incremento di n. 2 posizioni dirigenziali.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il Collegio sindacale si è riunito formalmente n. 12 volte. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti, tutti con approvazione unanime, raccolti nel pertinente registro e conservati presso la sede della Società.

Il Collegio sindacale ha sempre assicurato la partecipazione dei propri componenti alle riunioni degli organi collegiali – Consiglio di amministrazione e Assemblea dei Soci – della Società. Più nello specifico, nell'esercizio 2021, il Collegio ha preso parte a n. 2 Assemblee dei Soci e a n. 11 riunioni del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ha assicurato, secondo le modalità previste dalle previsioni regolamentari interne, la propria partecipazione anche a n. 3 riunioni del Comitato remunerazioni, organismo endoconsiliare. Durante le riunioni svolte sono state ottenute dagli Amministratori le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla Società e dai fondi gestiti. Al riguardo, si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono risultate conformi alla legge, allo statuto e non sono risultate manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. In relazione a dette riunioni e alle relative deliberazioni, nonché sulla base delle informazioni disponibili, il Collegio sindacale non ha rilievi particolari da segnalare.

Il Collegio sindacale ha promosso, tra gli altri, incontri con la società di revisione legale dei conti PricewaterhouseCoopers S.p.A., per lo scambio reciproco delle informazioni acquisite nelle rispettive attività di controllo.

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e di controllo interno della Società, tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni aziendali, dall'Amministratore delegato e dai dirigenti. In



proposito, il Collegio sindacale non ha particolari osservazioni da esporre in questa sede.

Con riguardo alle operazioni maggiormente significative o, comunque, di maggiore rilievo per la Società, il Collegio sindacale ha verificato che le scelte siano state assunte dagli amministratori in modo consapevole sulla scorta delle migliori informazioni disponibili.

Il Collegio sindacale ha riscontrato l'esistenza di un patrimonio di vigilanza in linea con la normativa vigente prevista in merito per le società di gestione del risparmio.

Il Collegio sindacale ha monitorato l'implementazione degli interventi necessari a seguito di intervenuti cambiamenti normativi.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, il Collegio sindacale ha avuto incontri con il responsabile della funzione di Revisione interna, al fine di acquisire notizie in merito ai controlli effettuati e all'avanzamento del piano di attività nonché di avere un diretto scambio di informazioni. Il Collegio sindacale ha poi incontrato i responsabili della funzione Legale (e *ad interim* della funzione *Compliance*), nonché della funzione Amministrazione, Pianificazione e Controllo, al fine di verificare la regolarità degli adempimenti, nell'ambito delle rispettive competenze, nei riguardi delle Autorità di vigilanza.

In occasione dei predetti incontri non sono emersi aspetti o problematiche da richiedere specifica menzione in questa sede.

Nell'esercizio in esame, il Collegio sindacale non ha ricevuto comunicazioni di comportamenti rilevanti ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001, né segnalazioni circa il relativo modello organizzativo.

Il Collegio sindacale alla data della presente relazione non ha ricevuto denunce per fatti ritenuti censurabili ai sensi dell'art. 2408 del codice civile, né sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma, del codice civile.

Il Collegio sindacale non è dovuto intervenire, ai sensi dell'art. 2406 del codice civile, per omissioni dell'organo di amministrazione.

Con riferimento ai rapporti con parti correlate, il Collegio sindacale evidenzia che nel corso del 2021 la Società ha posto in essere rapporti con gli amministratori e i sindaci (soggetti considerati tali ai sensi dello IAS 24, "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate"), esclusivamente con riferimento alle rispettive cariche, nonché transazioni economiche, regolate a condizioni di mercato, con alcune altre società partecipate dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente Relazione.

Il Collegio sindacale ricorda che, in osservanza dei compiti posti in capo ai soci pubblici dall'art. 19,

comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, e successive modificazioni (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica-TUSP), sono stati fissati obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2020-2022 per le società controllate. Nello specifico, è stato stabilito che:

- in caso di aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%;
- in caso di diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione (c.d. "Parametro obiettivo").

Ai fini della valorizzazione, per costi operativi è compreso il totale dei costi della produzione, al netto dell'IVA indetraibile, esclusi ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi compresi tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria. Inoltre, anche dal valore della produzione sono esclusi i proventi di entità o incidenza eccezionali.

Nell'esercizio 2021, dagli elementi forniti dalla Società e verificati dal Collegio sindacale, il valore della produzione rettificato ha avuto un incremento di circa il 27% rispetto a quello medio del triennio 2017-2019 (da euro 7.048.846 a euro 8.963.729), mentre i costi sono complessivamente aumentati del 20% circa (da euro 4.142.281 a euro 4.974.564), relativamente al medesimo periodo considerato.

L'incidenza media dei costi rilevata nel triennio 2017-2019 è stata, pertanto, del 58,77% a fronte di un indicatore consuntivato per il 2021 del 55,5%.

In proposito, la Società ha conseguito un *basket* cumulato nel biennio 2020-2021 di euro 1.108.990 (di cui euro 195.118 riferiti all'esercizio 2021), a fronte di una consuntivazione del 55,5% rispetto all'obiettivo target del 57,7%.

Inoltre, il Collegio sindacale ha verificato che gli eventuali compensi variabili dell'Amministratore delegato e dei dirigenti contengano una quota degli stessi non inferiore al 30 per cento correlata al Parametro obiettivo.

Il Collegio sindacale rileva che il Consiglio di Amministrazione ha esposto nella propria relazione sulla gestione che i rischi, le incertezze e gli impatti correlati all'emergenza da COVID-19 non sono tali da comportare significative incertezze sulla capacità della Società di continuare ad operare come

un'entità in funzionamento, nei prossimi dodici mesi, né sono emersi elementi tali da comportare significative incertezze sulle stime contabili del bilancio 2021.

Segnatamente al conflitto nell'Est dell'Europa, la Nota integrativa, in sintesi, espone che l'evento, allo stato, non dovrebbe recare riflessi sui processi di stima, ancorché non è escluso *“che l'eventuale perdurare del conflitto possa determinare, anche solo indirettamente, impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi.”*

### **Bilancio d'esercizio**

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 24 maggio 2022.

Il Collegio sindacale ha preso atto dell'andamento economico, finanziario e patrimoniale della Società e dei risultati dalla stessa conseguiti al termine dell'esercizio 2021.

Le operazioni di gestione della Società sono adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione. In sintesi, INVIMIT SGR S.p.a. ha realizzato nel 2021 un volume di *“commissioni nette”* di 9,139 milioni di euro (10,136 milioni di euro nell'esercizio precedente); un *“margine di intermediazione”* di 9,121 milioni di euro (10,111 milioni di euro nell'esercizio precedente); un EBITDA di 3,897 milioni di euro (4,798 milioni di euro nell'esercizio precedente); un *“utile lordo”* di 3,560 milioni di euro (4,446 milioni di euro nell'esercizio precedente); un *“utile di esercizio”* di 2,612 milioni di euro (3,112 milioni di euro nell'esercizio precedente).

La Società, al 31 dicembre 2021, aveva un patrimonio netto di 15,747 milioni di euro (13,127 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

Il ROE, calcolato non considerando nel capitale proprio l'utile di esercizio, è stato pari al 19,88% (31,08% nell'esercizio precedente).

In proposito, il Collegio sindacale evidenzia, non essendo incaricato della revisione legale, che ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalle *“Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate”* consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto.

La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il bilancio al 31 dicembre 2021 di INVIMIT SGR S.p.a. è stato redatto, come evidenziato nella Nota integrativa, secondo i principi contabili internazionali emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) e omologati dalla Commissione europea, come stabilito dal regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9

dicembre 2016 (e successivi aggiornamenti) - “Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari” - emanato in attuazione dell’art. 43 del decreto legislativo n. 136/2015 e aggiornato con le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS omologate dalla Commissione dell’Unione europea che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi al 31 dicembre 2021. A tale riguardo, la Nota integrativa specifica che nel corso dell’anno 2021 sono entrati in vigore i regolamenti (UE) n. 1434/2020, n. 2097/2020, n. 25/2021 e n. 1421/2021 recanti modifiche ad alcuni principi IFRS, senza impatto, però, per la Società.

Per quanto a conoscenza del Collegio sindacale, gli Amministratori nella redazione del bilancio non hanno derogato all’applicazione di alcuna delle disposizioni previste dalla legge e dai principi contabili internazionali.

Il Collegio sindacale ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui ha avuto conoscenza a seguito dell’espletamento dei propri doveri e non ha osservazioni al riguardo.

La società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.a., incaricata della revisione legale dei conti, ha rilasciato in data 31 maggio 2022 la relazione ai sensi degli artt. 14 e 19-bis del decreto legislativo n. 39/2010 senza rilievi né richiami di informativa. In particolare, la relazione attesta che il bilancio al 31 dicembre 2021 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico e dei flussi di cassa per il medesimo esercizio, in conformità ai principi contabili internazionali IFRS, e ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 43 del decreto legislativo n. 136/2015.

Il Collegio sindacale attesta che la relazione sulla gestione contiene le informazioni obbligatorie indicate dall’art. 2428 del codice civile e che la società di revisione legale dei conti, nell’ambito della menzionata relazione rilasciata in data 31 maggio 2022, ha espresso il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge.

Il Collegio sindacale, per completezza, ricorda che con l’approvazione del bilancio di esercizio 2021 termina l’incarico di revisione legale dei conti affidato a PricewaterhouseCoopers S.p.a.

#### ***Osservazioni e proposte in ordine all’approvazione del bilancio***

Alla luce di quanto sopra esposto – considerando anche le risultanze dell’attività svolta dalla PricewaterhouseCoopers S.p.A., società incaricata della revisione del bilancio e del controllo legale dei conti – il Collegio sindacale, in ordine al documento in esame predisposto dal Consiglio di Amministrazione,

propone all’Assemblea di approvare

il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e

la destinazione dell'utile di esercizio di euro 2.611.769 nella misura del 5%, pari a euro 130.589, a Riserva Legale e per i rimanenti euro 2.481.180 quali Utili a nuovo.

Roma, 9 giugno 2022

Il Collegio sindacale

Dott. Giovanni Ciuffarella  
(*Presidente*)

Dott.ssa Giuliana Tulino

Dott.ssa Stefania Viscomi

**Per il Collegio sindacale**

Dott. Giovanni Ciuffarella  
(*Presidente*)



GIOVANNI  
CIUFFARELLA  
09.06.2022  
16:04:41  
GMT+01:00



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

***Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA***

***Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021***



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

All'azionista di  
Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa al bilancio che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 43 del DLgs n° 136/2015.

#### **Elementi alla base del giudizio**

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

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

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

#### **PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



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

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

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

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

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

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

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





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

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

---

### ***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari***

---

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

Gli amministratori di Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SpA al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



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

Roma, 31 maggio 2022

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio De Dominicis', written in a cursive style.

Fabrizio De Dominicis  
(Revisore legale)

Firmato digitalmente da: Fabrizio De Dominicis  
Data: 31/05/2022 14:56:15

PAGINA BIANCA



\*190150031820\*