

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

RELAZIONE SULLA GESTIONE



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

la società

Nell'ambito di un generale processo di valorizzazione e dismissione degli immobili pubblici (dello Stato, degli enti pubblici anche territoriali, delle società pubbliche), l'articolo 33, comma 1, del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modifiche e integrazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, successivamente integrato inter alia dal decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, dalla legge 24 dicembre 2012, n. 228, dal decreto legge 21 giugno 2013, n. 69 ("**Decreto Legge 98**") ha previsto la costituzione, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze ("**MEF**"), di una società di gestione del risparmio per il cui tramite potere istituire e gestire uno o più fondi comuni di investimento immobiliari ("**Fondi ex articolo 33**"). La Legge n. 5 del 2014, comma 2 bis dell'articolo 3, chiarisce che i fondi immobiliari gestiti da INVIMIT operano in regime di libera concorrenza.

La Società è stata costituita, con decreto del MEF del 19 marzo 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 maggio 2013, n. 125.

In data 8 ottobre 2013 con Provvedimento di Banca d'Italia la Società è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58.

La SGR è stata costituita con un capitale sociale pari ad euro 2.000.000 integralmente versato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e rappresentato da n. 2.000.000 di azioni nominative, del valore nominale di Euro 1 ciascuna. In esecuzione dell'articolo 12 del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98, il capitale sociale è stato incrementato ad euro 8.000.000 con delibera dell'assemblea dei soci del 21 novembre 2013, con versamento degli ulteriori 6.000.000 effettuato in data 11 dicembre 2013.

Pertanto l'assetto proprietario della SGR al 31 dicembre 2013 è il seguente:

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

Azionisti	Partecipazione nel capitale della SGR	Numero di azioni
Ministero dell'Economia e delle Finanze	100%	8.000.000

Le cariche sociali per gli esercizi 2013-2014 risultano:

Consiglio di Amministrazione	Incarico
Prof. Vincenzo Fortunato	Presidente
Arch. Elisabetta Spitz	Amministratore Delegato
Dott. Antimo Prosperi	Consigliere
Dott. Federico Merola	Consigliere Indipendente
Dott.ssa Olga Cuccurullo	Consigliere
Collegio Sindacale	Incarico
Dott. Biagio Mazzotta	Presidente
Dott.ssa Flora De Filippis	Sindaco effettivo
Dott. Giovanni Ciuffarella	Sindaco effettivo
Dott. Francesco Marolda	Sindaco supplente
Dott.ssa Angela Affinito	Sindaco supplente

Con Assemblea dei soci del 25/7/2013, previo espletamento di sollecitazione di offerta, è stata incaricata la Società di revisione: PricewaterhouseCoopers S.p.A.

Con DPCM INVIMIT è stata individuata come società da sottoporre al controllo della Corte dei Conti.

La SGR opera in ottica e con logiche di mercato, pur nel rispetto della natura pubblicitaria che la caratterizza, cogliendo le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi di investimento immobiliare previsti dagli articoli 33 e 33-bis del Decreto Legge 98 del 2011.

L'azione di INVIMIT si inserisce, dunque, all'interno del più ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio posseduto dallo Stato, dagli Enti Pubblici Territoriali e non, avviato sin dal 2001 con la Legge 410 del 23 Novembre 2001, e che trova la sua cornice normativa nel citato DL 98/2011.

La Società perseguirà le sue finalità istituzionali attraverso la costituzione di due tipologie di fondi coerentemente con le previsioni normative dell'art. 33 e più precisamente:

- **Fondi di fondi previsti dall'articolo 33, comma 1, del DL 98/2011 ("Fondi di Fondi")**

Con l'attività di promozione svolta presso investitori istituzionali, INVIMIT si propone di acquisire le risorse finanziarie necessarie a supportare le iniziative promosse dagli Enti Territoriali, attraverso la costituzione di fondi "target" gestiti da singole SGR, per le finalità di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico locale.

La Società, nel valutare le proposte di sottoscrizione dei singoli Fondi, darà priorità ai criteri di sostenibilità ed efficacia di dette iniziative sotto il profilo sociale, economico e ambientale. L'obiettivo finale di tali fondi sarà quello di contribuire al processo di rigenerazione urbana, anche attraverso investimenti diretti alla riqualificazione degli immobili che possono a loro volta sostenere il tessuto economico dei territori interessati.

- **Fondi previsti dall'articolo 33, comma 8-ter e 8-quater, del DL 98/2011 ("Fondi a gestione diretta")**

Con l'istituzione di tali Fondi, INVIMIT si pone come traguardo la riduzione dello stock del debito pubblico mediante l'apporto od il trasferimento di immobili da parte dello Stato (inclusi gli immobili non più utilizzati dal Ministero della Difesa), Enti Territoriali ed altri Enti pubblici ai fondi promossi ed istituiti dalla stessa SGR. Tale riduzione potrà avvenire nel caso di apporto, mediante l'acquisto delle quote assegnate agli Enti Apportanti da parte di Investitori Istituzionali, oppure attraverso l'acquisto diretto degli immobili trasferiti dagli Enti Apportanti.

I patrimoni immobiliari dello Stato e dell'amministrazione della Difesa, trasferiti o conferiti alla SGR, saranno oggetto di un processo di valorizzazione finalizzato alla privatizzazione ovvero alla individuazione di nuove funzioni pubbliche condivise e integrate in un rapporto virtuoso fra centro ed enti locali, attraverso modalità di riqualificazione e rigenerazione che non innalzino il livello di consumo del suolo ("*brownfield*").

Per tale tipologia di fondi è possibile prevedere una gestione a reddito ovvero una progressiva dismissione coerentemente con le dinamiche del mercato.

Data la natura complessa di questo processo e proprio per assicurare il maggior grado di coerenza e sinergia, il MEF ha istituito un tavolo di coordinamento, di cui fanno parte gli attori coinvolti con diversi ruoli nel processo di valorizzazione del patrimonio pubblico, al quale la SGR è invitata a prendere parte.

La SGR, a sua volta, sta operando in coordinamento con la Cassa Depositi e Prestiti, nonché con l'Agenzia del Demanio, in relazione alle sue competenze di property management del patrimonio dello Stato.

La SGR, a seguito dell'autorizzazione Banca d'Italia (8 ottobre 2013), ha rapidamente iniziato ad operare secondo le previsioni della legge istitutiva e del programma delle attività presentato alle Autorità competenti.

Nel limitato arco temporale di operatività, INVIMIT è riuscita già a:

- redigere il Regolamento per l'istituzione del primo Fondo dei Fondi sulla base di una negoziazione con l'investitore INAIL;
- supportare il MEF nella strutturazione dei cd. "Decreti Operazione" riguardanti il trasferimento dei patrimoni non strumentali di INPS ed INAIL in fondi immobiliari a gestione diretta della SGR.

Questo lavoro propedeutico consente, per il 2014, la piena operatività, l'avvio dei fondi e la redditività della SGR medesima.

In particolare, il primo Fondo dei Fondi sarà sottoscritto integralmente da INAIL per un impegno complessivo di circa 1.400 milioni di euro. La sua istituzione è prevista per il mese di marzo 2014 ed è già stata individuata, con procedura competitiva, la Banca depositaria (State Street Bank).

Il fondo di fondi avrà una struttura multicomparto; alla sua istituzione saranno attivati due

comparti:

- Comparto A: investirà in Fondi immobiliari chiusi promossi da Enti territoriali ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del DL 98/2011, gestiti da SGR selezionate da tali Enti. Gli assi di investimento relativi a questo comparto, per il 2014, sono:
 - (i) Fondi immobiliari chiusi destinati alla rigenerazione del patrimonio scolastico, istituiti ai sensi dell'art 53 del DL 5/2012 e successive integrazioni;
 - (ii) fondi immobiliari chiusi destinati alla riqualificazione ed efficientamento energetico dei patrimoni immobiliari degli Enti locali coerentemente con gli obiettivi della strategia europea 20-20-20.
- Comparto B: investirà in Fondi immobiliari chiusi costituiti da INVIMIT ai sensi dell'articolo 33, commi 8 ter e quater, del DL 98/2011, con l'obiettivo primario di contribuire alla riduzione del debito pubblico, conformemente alle indicazioni della Legge di Stabilità 2014. Gli assi di investimento relativi a questo comparto, per il 2014, sono Fondi immobiliari chiusi costituiti da patrimoni dello Stato, individuati dall'Agenzia del Demanio, dal Ministero della Difesa e selezionati nell'ambito del portafoglio di INPS e INAIL.

Con riferimento alla necessità di riuscire a coinvolgere con maggiore efficacia gli Enti Locali, la SGR ha attivato una collaborazione con l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI), direttamente e attraverso la sua fondazione Patrimonio Comune, con l'obiettivo di attivare un centro di competenza specifico nel settore della valorizzazione dei beni dei Comuni. Tale attività di confronto ha consentito di siglare il 12 febbraio 2014 un puntuale protocollo d'intesa tra INVIMIT ed ANCI.

Per quanto riguarda i patrimoni INPS e INAIL, va segnalato che sono stati firmati dal Sig. Ministro dell'Economia e Finanze, nel mese di febbraio 2014, i c.d. "Decreti Operazione" aventi la finalità di autorizzare la SGR alla costituzione di fondi promossi dai suddetti Enti e conseguentemente dare l'avvio a tutte le attività propedeutiche, poste a carico agli Enti apportanti e realizzate, nel ruolo di advisor, dalla INVIMIT.

Seguiranno poi i c.d. "Decreti Individuazione" attraverso i quali, per ciascun Istituto, dopo il processo di "clusterizzazione" dei portafogli immobiliari, saranno identificati gli assets oggetto di apporto.

In conformità con la previsione del legislatore, INVIMIT andrà ad assumere un ruolo di "cerniera" tra i diversi soggetti pubblici che, a vario titolo, sono protagonisti dei programmi di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, e gli operatori immobiliari di mercato.

In tale ottica saranno promossi i progetti di "rigenerazione del patrimonio scolastico" (progetto Scuola) e di "riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio Immobiliare pubblico" (progetto Energia), indicati come capisaldi dell'azione del Governo italiano.

Il **Progetto Scuola** ha quale obiettivo la rigenerazione del patrimonio scolastico tramite l'attribuzione ad un gestore professionale (SGR) il coordinamento, la gestione e la riconversione o nuova costruzione di edifici scolastici, in linea con le linee guida per l'edilizia scolastica emanate dal MIUR, e la valorizzazione del patrimonio pubblico locale, con il quale realizzare le risorse

ambiti operativi

finanziarie necessarie all'equilibrio economico del programma.

Il MIUR, sulla base dell'art 53 del DL 5/2012 e integrato dall'art 11 del DL 179/2012, ha emanato nel corso del 2013 un bando per cofinanziare fondi immobiliari territoriali destinati alla rigenerazione del patrimonio scolastico. Al bando hanno partecipato circa 450 Enti territoriali; di questi circa 20 sono stati ammessi al finanziamento fino ad un massimo del 25% dell'intervento proposto.

L'intervento di INVIMIT sarà orientato a fornire supporto finanziario sia ai programmi ammessi a finanziamento che ai restanti, non ammessi per carenza di risorse, mediante sottoscrizione di quote dei fondi "veicolo" da parte del Fondo di Fondi.

Il **Progetto Energia** prevede l'utilizzo dello strumento fondo immobiliare per dotare delle risorse necessarie gli Enti territoriali che intendono avviare la riqualificazione e l'efficientemente energetico del loro patrimonio immobiliare, sia outdoor (infrastrutture) che indoor (edifici).

Il supporto di INVIMIT avverrà su tre direttrici:

- **sensibilizzazione** degli Enti territoriali sulle opportunità derivanti dal quadro normativo nazionale e comunitario in materia di risparmio energetico;
- **supporto tecnico** agli Enti territoriali nella fase ideativa del programma;
- **supporto finanziario** mediante sottoscrizione da parte del Fondo di Fondi di quote dei fondi "veicolo".

Un ulteriore ambito operativo su cui INVIMIT sarà impegnata, nei prossimi mesi, riguarderà la selezione di immobili appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato, esclusi dalle procedure di trasferimento previste dall'attuazione del federalismo demaniale, e, ancora, dell'amministrazione militare, non più utili per le finalità strumentali. Per tali portafogli immobiliari sono in corso di attivazione diverse iniziative di selezione degli immobili e attività di due diligence propedeutiche ad una eventuale "canalizzazione" degli stessi immobili nei veicoli finanziari previsti dal DL 98/11. A supporto di tale attività, l'Agenzia del Demanio sta svolgendo l'istruttoria preliminare, relativa alla selezione e clusterizzazione di immobili potenzialmente apportabili a fondi da istituirsi e gestirsi direttamente dalla SGR, ovvero a fondi cui potrà partecipare il Fondo di Fondi, coinvolgendo, oltre agli Enti locali, anche altri soggetti pubblici.

Nell'ambito del processo di definizione della struttura organizzativa, così come approvata da Banca d'Italia, nel corso del 2013 è stato avviato un procedimento di selezione di potenziali candidature per alcune posizioni dirigenziali, mediante incarico ad una primaria società di selezione del personale, individuata con procedura competitiva.

Alla presente data sono stati selezionati e assunti 3 dirigenti (di cui uno dal 1 gennaio 2014) per ricoprire le seguenti funzioni apicali: Direttore Business Development, Direttore Amministrazione, Finanza, Pianificazione e Controllo, Direttore Affari Legali e Societari e 2 impiegati (di cui uno dal 1 gennaio 2014) con funzione di segreteria. Sono poi state distaccate 3 risorse dal MEF (di cui una rientrata nei ranghi del Ministero a decorrere dal 20 dicembre 2013) anch'esse con qualifica di impiegati sulla base dell'accordo del protocollo d'intesa dettagliato di seguito.

Il numero totale dei dipendenti al 31 dicembre 2013 e medio di periodo sono di seguito riportati:

	Numero Dipendenti	Numero Personale distaccato dal MEF	Totale Risorse al 31/12/2013	Numero Medio dipendenti esercizio 2013	Numero Medio personale distaccato esercizio 2013	Numero medio esercizio 2013
Dirigenti	2		2	0,18		0,18
Quadri			0			0,00
Impiegati	1	2	3	0,17	0,54	0,71
Totale	3	2	5	0,35	0,54	0,89

Nel corso del 2014 è prevista la copertura delle ulteriori posizioni dirigenziali previste dall'organigramma approvato e l'assunzione di quadri ed impiegati fino al completamento della struttura organizzativa della società prevista, per il 2014, in n° 19 unità.

Si precisa che la SGR ricorrerà a risorse esterne per quanto concerne la propria Struttura Organizzativa esclusivamente ai fini del supporto delle funzioni di:

- (i) revisione interna ("Internal Audit"),
- (ii) *Risk Management*,
- (iii) *Compliance*,
- (iv) *Investor relator e comunicazione esterna*

mantenendo all'interno della Società i soggetti, in corso di individuazione, responsabili delle predette funzioni.

Come previsto dall'organigramma saranno inoltre esternalizzati il servizio paghe e stipendi ed i correlati adempimenti contributivi, nel rispetto delle disposizioni di cui al regolamento della Banca d'Italia e della Consob del 29 ottobre 2007 ai sensi dell'articolo 6, comma 2-bis, del TUF (il "Regolamento Congiunto").

In un'ottica di sinergia con il più ampio sistema della Pubblica Amministrazione, nel corso del 2013 e nei primi mesi del 2014, sono stati sottoscritti Protocolli di Intesa per l'impiego di personale in distacco nell'ambito della Pubblica Amministrazione.

Nel corso del 2013 è stato perfezionato un primo Protocollo di Intesa, sottoscritto con il MEF, per consentire alla SGR di avvalersi sino a massimo di 15 unità (di cui 5 Dirigenti) da distaccarsi dal predetto Ministero, da inserire progressivamente nella struttura organizzativa, nelle aree di volta in volta individuate. Tale protocollo prevede, in particolare, un periodo di distacco della durata di 5 anni (rinnovabile) con possibilità per la SGR di ricorrere anche a distacco di unità per più brevi periodi. Nell'ambito del predetto protocollo è previsto che la SGR sostenga direttamente gli oneri delle retribuzioni.

Sono stati sottoscritti, in coerenza con le previsioni dell'articolo 33, comma 8-bis del DL 98/11, analoghi protocolli di intesa con le Agenzie del Demanio e delle Dogane per consentire alla SGR di avvalersi, rispettivamente, sino ad un massimo di 15 e 5 unità da distaccarsi dai predetti Enti.

Infine, nel mese di Febbraio 2014, è stato sottoscritto un protocollo d'intesa a carattere generale con il Ministero della Funzione Pubblica, per consentire alla SGR di dotarsi, in relazione

informazioni sulla gestione

alle specifiche esigenze che emergeranno, di risorse umane in distacco dalle Amministrazioni Centrali.

L'attività di questo primo esercizio è stata focalizzata prevalentemente nelle operazioni propedeutiche all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio da parte di Banca d'Italia, nell'avvio del processo di definizione della struttura organizzativa ed alla attivazione dei contatti istituzionali con i vari soggetti coinvolti nel processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, al fine di avviare il processo di promozione ed istituzione dei primi fondi.

Nello svolgimento di questa attività, soprattutto nella prima fase, si è fatto ricorso a professionisti esterni, al fine di coprire, in questa fase transitoria, le funzioni che al momento non erano ancora disponibili all'interno della Società. L'impiego di tali risorse esterne è comunque avvenuto, mediante procedure a evidenza pubblica, cercando, laddove possibile, di attivare eventuali sinergie nell'ambito della Pubblica Amministrazione ed avendo sempre presente, compatibilmente con le specifiche esigenze operative, gli obiettivi di economicità, efficienza ed efficacia che guidano le scelte del management della SGR.

In particolare si segnala che ai fini dell'implementazione delle procedure operative della SGR è stato sottoscritto un protocollo di collaborazione tra INVIMIT e Studiare Sviluppo Srl, società interamente partecipata dal MEF, che opera esclusivamente quale soggetto strumentale di Amministrazioni e strutture pubbliche statali, per attività e missioni connesse all'attuazione di finalità istituzionali delle stesse.

Anche per la dotazione dei necessari supporti informatici si è proceduto in coerenza con i principi più volte espressi. Il software amministrativo-contabile è stato individuato tramite procedura di gara ad inviti, mentre il software gestionale REF (in uso presso le principali Sgr) è stato acquisito sulla base della cd procedura di "Riuso" ottenuta gratuitamente dall'Azienda Territoriale per la Casa della Provincia di Torino. Tale accordo consentirà di conseguire un risparmio di ca. 250 mila Euro rispetto i valori del mercato di riferimento.

Si segnala infine che nel corso dell'esercizio è stato sottoscritto il contratto di locazione della sede della società in Via di Santa Maria in Via ,12. Gli uffici sono stati identificati mediante l'utilizzo del portale "Paloma" del Demanio dove sono elencati immobili locabili alla Pubblica Amministrazione a condizioni economiche in linea con la "spending review".

informazioni economiche e patrimoniali di INVIMIT

L'esercizio 2013, primo anno di operatività, si chiude con una perdita, determinata sulla base dei principi contabili internazionali "International Financial Reporting Standard" (IFRS), pari a 741 mila Euro.

Il risultato di periodo è sostanzialmente ascrivibile alla limitata operatività della SGR che non ha consentito di ottenere i necessari ricavi a copertura dei costi operativi oltre a quelli specifici legati alla fase di start up.

Di seguito vengono riportate informazioni sintetiche relative alla situazione economico-patrimoniale di INVIMIT al 31 dicembre 2013. Informazioni di dettaglio sono presenti nella Nota Integrativa che insieme allo Stato Patrimoniale, il Conto Economico il Prospetto della Redditività Complessiva, il Rendiconto finanziario e il Prospetto delle Variazioni di Patrimonio Netto costituiscono il Bilancio della Società.

Il conto economico per l'esercizio 2013 è di seguito sinteticamente riportato:

Voci	Importi
Commissioni attive	-
Commissioni passive	-
COMMISSIONI NETTE	.
Interessi attivi e proventi assimilati	12.972
Margine di intermediazione	12.972
<i>Spese amministrative:</i>	<i>(1.045.340)</i>
<i>a) spese per il personale</i>	<i>(545.085)</i>
<i>b) altre spese amministrative</i>	<i>(500.255)</i>
<i>Rettifiche di valore nette su attività materiali</i>	<i>(1.375)</i>
<i>Altri proventi e oneri di gestione</i>	<i>(315)</i>
RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	(1.034.058)
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	292.852
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	(741.206)

Come è stato precisato precedentemente la Società non ha conseguito nel presente esercizio alcun ricavo derivante dall'attività ordinaria non avendo avviato alla data del 31 dicembre 2013 alcuna attività di gestione di Fondi.

I costi di gestione sono riferibili sostanzialmente alle spese per il personale che rappresentano il 52% delle spese amministrative. A sua volta la voce spese per il personale include il costo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale per complessive 458 migliaia di Euro pari all'84% della voce. L'ammontare residuo è riferito al costo del personale assunto a partire da ottobre 2013.

Le altre spese amministrative sono riferibili a costi di consulenza inerenti la fase di start up della SGR, locazioni passive e costi per interventi sull'immobile in locazione passiva come è dettagliatamente riportato nella Nota Integrativa.

La perdita di periodo è stata in parte attenuata per effetto dell'iscrizione di imposte differite attive, sulla perdita rilevata nel risultato della gestione ordinaria. L'iscrizione di tale posta, è stata fatta in coerenza con quanto stabilito dai principi IAS/IFRS, sul presupposto che la SGR sia in grado di produrre utili in futuro coerentemente con quanto indicato nel Programma di Attività presentato a Banca d'Italia per l'Autorizzazione.

La situazione patrimoniale della Società al 31 dicembre 2013 può essere così riclassificata:

Attività immateriali e materiali	45.663
Altre passività nette	(189.050)
Posizione Finanziaria Netta	7.401.396
Capitale Investito	7.258.009
Finanziato da:	
Fondo TFR	1.726
Patrimonio netto	7.256.283
Totale a pareggio	7.258.009

risultato
economico

situazione
patrimoniale

**obiettivi e politiche
in materia di
gestione del rischio**

rischi finanziari

rischi operativi

Il capitale investito è costituito prevalentemente dalla liquidità della Società al 31 dicembre 2013, derivante dai versamenti di capitale effettuati nel corso dell'esercizio depositata su un conto corrente presso Unicredit, a condizioni in linea con le condizioni di mercato. Le attività materiali si riferiscono ai costi sostenuti per l'acquisto di mobili ed arredi. Le altre passività nette rappresentano il capitale circolante alla data di riferimento ed è riferibile sostanzialmente a debiti verso fornitori da liquidare.

Il patrimonio netto è costituito principalmente dal Capitale sociale di € 8.000.000 al netto della perdita di periodo di € 741.206.

In considerazione dell'attuale stato di operatività della SGR, l'analisi del rischio finanziario è stata focalizzata sostanzialmente sulla gestione ed impiego delle disponibilità liquide della SGR. Come sopra indicato le disponibilità liquide sono state depositate in un conto corrente presso un primario Istituto di Credito con rendimenti in linea con il mercato. Ciò in attesa di individuare forme di investimento che possano consentire la minimizzazione dei profili di rischio finanziario, insieme ad una adeguata remunerazione delle risorse investite.

Con riferimento ai rischi operativi, la limitata operatività riduce, al momento, le aree di possibile impatto di tali rischi.

Cionondimeno la SGR, anche sulla base di quanto indicato da Banca d'Italia in fase di autorizzazione e come richiesto dalla Normativa, si è attivata con un progetto di implementazione di procedure tese alla minimizzazione di rischi operativi, anche tenendo conto dell'evoluzione e del completamento della struttura organizzativa della SGR.

Si è dunque provveduto a definire la "*prioritarizzazione*" delle procedure da implementare dando la precedenza ad un set minimo di procedure necessario all'avvio dell'attività di lancio e gestione dei fondi.

In particolare, coerentemente con quanto indicato da Banca d'Italia, sono state implementate:

- la procedura di gestione dei conflitti di interesse;
- le procedure organizzative per le funzioni di controllo (risk management, compliance ed internal audit);
- la procedura investimenti;
- la procedura protocollazione e archiviazione;
- la procedura di commercializzazione e raccolta quote;
- il codice etico.

Tali procedure definiscono in dettaglio – tra l'altro – ruoli, responsabilità, controlli delle strutture aziendali nei processi decisionali nonché presidi in presenza di potenziali situazioni di conflitti d'interesse.

Il processo di implementazione, verrà completato, con le ulteriori procedure di supporto e operative non strettamente necessarie in questa prima fase di avvio della SGR (i.e. pianificazione e controllo, disinvestimenti, etc.), nonché con la definizione delle prime mappature delle funzioni di controllo. Il completamento della struttura organizzativa, in via di definizione, così come lo sviluppo concreto delle prime attività gestionali comporteranno un conseguente ordinario processo di adeguamento delle procedure approvate.

Con riferimento alle attività in outsourcing (IT, Paghe e stipendi e, solamente nella fase di

avvio, la gestione amministrativo-contabile) sono supervisionate da referenti interni che interagiscono in modo diretto con le controparti che forniscono il servizio (*outsourcers*).

Come precisato, la SGR ha attivato un protocollo di collaborazione ex art. 15 della legge n. 241/1990 con Studiare Sviluppo una società controllata al 100% dal MEF, avente per oggetto aspetti relativi all'ingegnerizzazione societaria, all'applicazione della disciplina di settore e alla normativa di cui alla legge 190/2012. In tale contesto in data 18 dicembre 2013 è stato sottoscritto un protocollo attuativo di collaborazione avente per oggetto attività di supporto nella implementazione del sistema di procedure della Società, nella fase di avvio dell'operatività aziendale, come meglio precisato nel paragrafo precedente.

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

Non si segnalano eventi di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Le attese per il 2014 si confermano sostanzialmente positive per Invimit pur in una generale condizione di contesto che sarà presumibilmente caratterizzata da una congiuntura incerta. In tale situazione, e alla luce del fatto che il prossimo anno rappresenterà, di fatto, il primo anno di operatività, non risulta agevole operare previsioni di medio termine.

Nel breve periodo, risulta dunque di fondamentale importanza procedere in stretto raccordo con la progressiva messa a regime della struttura e con l'avvio della operatività riferita sia ai Fondi diretti che al Fondo di Fondi. In particolare, con riferimento ai Fondi diretti, sarà completata l'analisi delle data room immobiliari di INPS e INAIL, nonché la relativa *clusterizzazione* finalizzata a predisporre ipotesi di portafogli target per i costituendi Fondi. Conseguentemente, si darà avvio alle attività di *due diligence* tecnico-amministrativa e di valutazione in previsione dell'avvio di almeno un Fondo nella seconda parte dell'anno, con riferimento al quale sarà avviato anche il confronto competitivo finalizzato alla individuazione di uno o più soggetti a cui affidare i servizi di *property* e *facility management*.

Da ultimo, si procederà anche ad avviare incontri mirati con gli investitori istituzionali italiani e stranieri.

Per quanto concerne il Fondo di Fondi, che vede inizialmente INAIL come unico sottoscrittore, a valle della firma del protocollo di collaborazione con ANCI, si procederà, in stretto raccordo con quest'ultima e con il supporto operativo di IFEL e della Fondazione ANCI-Patrimonio Comune, alla individuazione e selezione di opportunità di investimento e alla relativa istruttoria in linea con quanto definito nel documento di definizione delle regole e dei criteri di investimento in corso di elaborazione da parte di INVIMIT.

Sarà, inoltre, fornito supporto agli Enti territoriali per l'impostazione delle procedure di evidenza pubblica per la selezione delle SGR che dovranno avviare e gestire i Fondi target al fine di potere operare le prime sottoscrizioni di quote per la metà del 2014. In maggior dettaglio, i principali assi tematici sui quali si prevede che siano focalizzati gli investimenti di INVIMIT, preventivamente condivisi con INAIL, sono riferiti, come in precedenza esposto, alla rigenerazione e riqualificazione del patrimonio scolastico e all'efficientamento energetico e alla razionalizzazione utilizzi degli immobili pubblici.

Tutto questo in una logica di flessibilità tale da consentire di cogliere le migliori opportunità adeguando dinamicamente la struttura organizzativa e operativa, e dunque la capacità di risposta di INVIMIT, alle necessità che via via emergeranno consentendo in tal modo di soddisfare

**rapporti
con parti correlate**

**attività di
ricerca e sviluppo
eventi successivi**

**evoluzione prevedibile
della gestione**

l'esigenza di risultare pienamente operativi nel minore tempo possibile ma, al tempo stesso, di garantire una adeguata marginalità degli investimenti effettuati e dei Fondi gestiti.

Per quanto sin qui riportato e in relazione anche ai tempi tecnici necessari, da un lato, per il completamento delle attività propedeutiche all'avvio della costituzione dei Fondi e, dall'altro, per la costituzione, ad opera degli Enti Territoriali dei Fondi target, è ragionevole prevedere per INVIMIT un bilancio che difficilmente per il 2014 potrà presentare un utile di esercizio.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Sede Legale e Amministrativa
Via di Santa Maria in Via, 12
00187 Roma



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Tel. 0687725701 - **Fax** 0687725799
R.E.A. di Roma n. 1374494
Capitale sociale euro 8.000.000 (i.v.)
Cod. Fisc. e P.IVA 124417210013



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani