

BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2016

Assemblea dei soci
10 maggio 2017



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

INDICE

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

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

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

PREMESSA

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

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

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

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

Fondo "i3 – Core Comparto Territorio"

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

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

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

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

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

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

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

Fondo "i3 – Core Comparto Stato"

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

- "Fondi 8-ter": investono in immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico e, inoltre, beni di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile; nonché
- "Fondi 8-quater": investono in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico;
- "Fondi 8-bis": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-

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

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

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

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

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

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

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

"i3 – Regione Lazio"

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

Al 31 dicembre 2016 il Fondo presenta i seguenti dati:

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

Dati al 31 dicembre 2016

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

"i3 – INAIL"

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2016 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	9 aprile 2015
Durata residua	19 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	35
AUM	€ 108 milioni
NAV	€ 107 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

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

"i3 – Università"

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

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

Al 31 dicembre 2016 il Fondo presenta i seguenti dati:

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

Dati al 31 dicembre 2016

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

"i3 – Sviluppo Italia" Comparto 8 quater

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

Al 31 dicembre 2016 il Comparto presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
Data avvio operatività	6 giugno 2016
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex Caserme)

Numero Immobili	5
AUM	€ 79,7 milioni
NAV	€ 78.9 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

“i3 – Sviluppo Italia” Comparto 8 ter

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

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

Al 31 dicembre 2016 il Comparto presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	12 ottobre 2016
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	3
AUM	€ 51,3 milioni
NAV	€ 50,9 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

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

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

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

“i3 – Patrimonio Italia”

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

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

Al 31 dicembre 2016 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 ottobre 2015
Durata residua	25 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	52
AUM	€ 301,8 milioni

NAV

€ 300,2 milioni

Dati al 31 dicembre 2016

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

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

LA SOCIETÀ

Il capitale sociale della SGR (a seguito della riduzione di capitale ex art. 2446 del codice civile da parte dell'Assemblea degli azionisti del 10 maggio 2016) è pari ad euro 5.700.000,00, integralmente versato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (di seguito, il "MEF") e rappresentato da n. 5.700.000 di azioni nominative, del valore nominale di Euro 1 ciascuna, come di seguito schematizzato.

Azionista unico	Quote detenute	Numero di azioni ⁵
Ministero dell'economia e delle finanze	100%	5.700.000

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

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze non esercita su InvImIt attività di direzione e coordinamento, secondo quanto previsto dall'art. 2497 cod. civ. (così come da interpretarsi ai sensi dell'art. 19, comma 6, del Decreto Legge 1 luglio 2009, n. 78), né si ritiene appartenente a un gruppo.

In ragione del proprio azionariato, la Società è soggetta – salve le deroghe ivi previste – alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" (c.d. Decreto Partecipate) ed in ossequio a questo ha modificato, nel mese di dicembre 2016, il proprio Statuto.

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

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

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

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

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

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

⁵ Valore unitario Euro 1,00.

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

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

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

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

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

Andamento patrimoniale ed economico

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

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

Di seguito uno schema di sintesi dello stato patrimoniale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

Su diverso fronte la SGR sta proseguendo, anche all'esito di vicende interpretative che hanno interessato il giudice amministrativo, negli approfondimenti relativamente alla normativa applicabile alla società ed ai fondi da essa istituiti; ciò anche continuando con il confronto con le competenti strutture del MEF e tenendo conto del fatto che la SGR non è stata inserita nel cd. elenco ISTAT¹⁰ pubblicato lo scorso settembre. Ad oggi, la SGR ha stabilito, su base volontaria, di adottare la disciplina pubblicistica sia nelle procedure per l'acquisto di beni e servizi sia per la dismissione dei patrimoni immobiliari, fino alla conclusione degli

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

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

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

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

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

- per quanto attiene al Comparto Territorio del fondo "i3 - Core", si proseguirà, nella individuazione e selezione di ulteriori opportunità di investimento in fondi obiettivo, nell'ambito della riqualificazione e rigenerazione urbana.

Al riguardo, maggiori impulsi agli investimenti dovrebbero arrivare dalla:

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

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

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

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

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

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

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

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

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

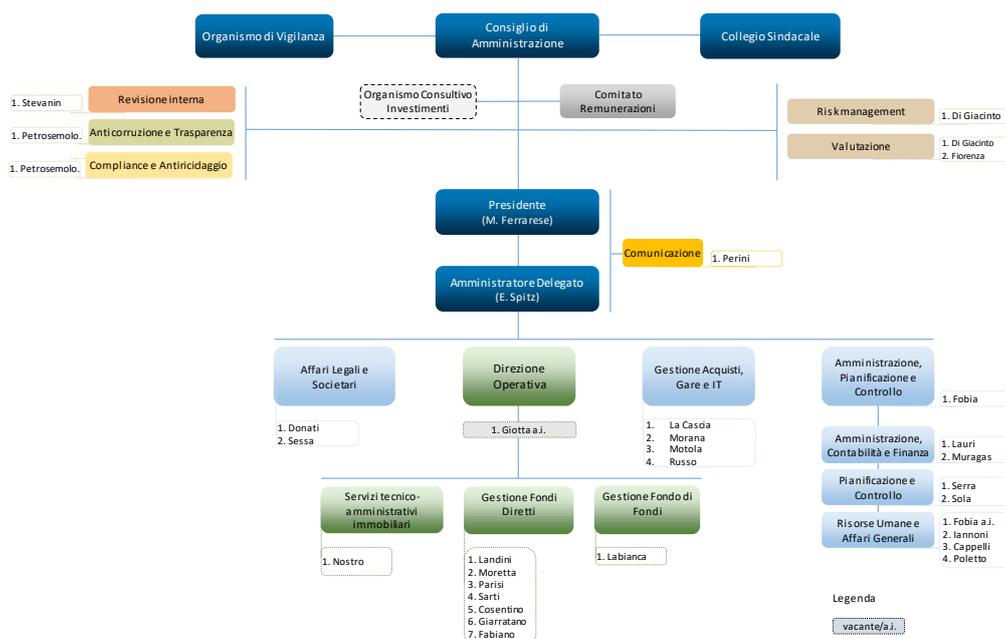
Nel corso del primo semestre il Consiglio di Amministrazione della SGR, al termine delle riflessioni effettuate in merito all'assetto organizzativo sin qui utilizzato, ha approvato un nuovo organigramma aziendale prevedendo, principalmente:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

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

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

Roma, lì 22 marzo 2017

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
Massimo Ferrarese

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

1. STATO PATRIMONIALE

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

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

2. CONTO ECONOMICO

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

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

3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

(in unità di euro)

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

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

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

	Esistenze al 31.12.2015	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2016	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Redditività complessiva esercizio 2016	Patrimonio netto al 31/12/2016	
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto						
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale			Altre variazioni
Capitale	10.000.000		10.000.000	(4.300.000)									5.700.000
Sovraprezzo emissioni													
Riserve:													
a) di utili	(2.999.669)		(2.999.669)	2.999.866									(5.803)
b) altre	(6.350)		(6.350)				(3.490)						(9.840)
Riserve da valutazione	(10.386)		(10.386)									(2.192)	(12.578)
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (perdita) d'esercizio	(1.306.134)		(1.306.134)	1.306.134								232.062	232.062
Patrimonio netto	5.677.461		5.677.461	0			(3.490)					229.870	5.903.841

5. RENDICONTO FINANZIARIO

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

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

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1 - PARTE GENERALE

Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

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

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

Sezione 2 – Principi generali di redazione

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

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

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

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

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

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

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2015, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2016, laddove applicabili per la Società.

Nuovi principi contabili e interpretazioni emessi dallo IASB

Principi contabili e interpretazioni applicati a partire dal 1° gennaio 2016

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annual improvements 2012-2014

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

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

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

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

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

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

Amendments to IAS 27 Equity Method in Separate Financial Statements

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

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

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

IFRIC 21, Tributi

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

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

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

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

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

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

Altre fonti normative

Organismo Italiano di Contabilità (OIC)

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

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

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

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

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

i3-Regione Lazio

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

i3-Patrimonio Italia

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

Property management

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

INPS

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

Sezione 4 – Altri aspetti

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

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

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

A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Criteri di valutazione

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

Cassa e disponibilità liquide

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

Crediti e finanziamenti

Criteri di iscrizione

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

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

Criteri di classificazione

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

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

Attività materiali

Criteri di iscrizione

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

Criteri di classificazione

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Attività immateriali

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

Criteri di iscrizione

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Fiscalità corrente e differita

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

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

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

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

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

Altre attività

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Debiti

Criteri di iscrizione

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

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

Criteri di classificazione

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

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

Criteria 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.

Criteria di cancellazione

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

Altre passività

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale

Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità

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

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

Principali aggregati di conto economico

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

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

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

I costi sono rilevati in conto economico nel momento in cui sono sostenuti secondo un principio di competenza.

Utilizzo di stime contabili

L'applicazione dei principi contabili internazionali per la redazione del bilancio comporta che la SGR effettui su alcune poste patrimoniali delle stime contabili considerate ragionevoli e realistiche sulla base delle informazioni conosciute al momento della stima che influenzano il valore di iscrizione delle attività e delle passività e l'informativa su attività e passività potenziali alla data del bilancio, nonché l'ammontare dei ricavi e dei costi nel periodo di riferimento.

Le modifiche delle condizioni alla base di giudizi, assunzioni e stime adottati, inoltre, possono determinare un impatto sui risultati successivi.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte della direzione aziendale sono:

- la quantificazione delle eventuali perdite per riduzione del valore dei crediti e, in genere, delle altre attività finanziarie;
- la quantificazione del fondo TFR su base attuariale;
- le stime e le assunzioni sulla recuperabilità della fiscalità corrente e differita.

La descrizione delle politiche contabili applicate sui principali aggregati di bilancio fornisce i dettagli informativi necessari all'individuazione delle principali assunzioni e valutazioni utilizzate nella redazione del bilancio.

A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La Società non è interessata da tali operazioni.

A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

Informativa di natura qualitativa

Il *fair value* è il prezzo che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato (ossia non in una liquidazione forzata o in una vendita sottocosto) alla data di valutazione.

Così come previsto dai principi contabili internazionali di riferimento, la valutazione degli strumenti finanziari al *fair value* rappresenta il risultato di processi valutativi diversi che, a seconda del loro maggiore utilizzo di input osservabili o non osservabili, possono essere definiti secondo tre livelli di rappresentazione (Gerarchia del *fair value*).

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

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

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

A.4.4 Altre informazioni

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

Informativa di natura quantitativa

A.4.5 Gerarchia del *fair value*

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

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

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

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

In particolare, per i “Crediti”, il valore di bilancio approssima il Livello 3 di *fair value*. Sono costituiti dal saldo del conto corrente di corrispondenza intrattenuto con banca Unicredit, ai crediti commerciali a breve termine riconducibili all’attività caratteristica della Società, i quali rappresentano il presumibile valore di realizzo già comprensivo dell’effetto svalutazione e attualizzazione, laddove previsto;

(In unità di euro)

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

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

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

La Società non è interessata da tale fattispecie.

PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10

1.1 Composizione della voce 10 “Cassa e disponibilità liquide”

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

(in unità di euro)

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
577	171

Sezione 6 – Crediti – Voce 60

6.1 Dettaglio della voce 60 “Crediti”

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

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

(in unità di euro)

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2016			TOTALE AL 31.12.2015				
	Valore di bilancio	Fair value			Valore di bilancio	Fair value		
		L1	L2	L3		L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.657.170			1.657.170	864.060		864.060	
1.1 gestione di OICR	1.657.170			1.657.170	864.060		864.060	
1.2 gestione individuale								
1.3 gestione di fondi pensione								
2. Crediti per altri servizi:								
2.1 Consulenze								
2.2 funzioni aziendali in outsourcing								
2.3 altri								
3. Altri crediti:	2.843.442			2.843.442	3.948.588		3.948.588	
3.1 pronto contro termine di cui: su titoli di Stato di cui: su altri titoli di debito di cui: su titoli di capitale e quote								
3.2 depositi e conti correnti	2.843.442			2.843.442	3.948.588		3.948.588	
3.3altri								
4. Titoli di debito								
Totale	4.500.612			4.500.612	4.812.648		4.812.648	

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

6.2 Crediti: composizione per controparte

(in unità di euro)

Composizione/Controparte	Banche		Eni Finanziari		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:					1.657.170	
1.1 gestione di OICR					1.657.170	
1.2 gestione individuale						
1.3 gestione di fondi pensione						
2.Crediti per altri servizi:						
2.1 consulenze						
2.2 funzioni aziendali in outsourcing						
2.3 altri						
3.Altri crediti:	2.843.442					
3.1 pronto contro termine						
di cui: su titoli di Stato						
di cui: su altri titoli di debito						
di cui: su titoli di capitale e quote						
3.2 depositi e conti correnti	2.843.442					
3.3 altri						
Totale al 31.12.2016	2.843.442				1.657.170	
Totale al 31.12.2015	3.948.588				864.060	

Sezione 10 - Attività materiali – Voce 100

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

La voce, pari ad Euro 174.558, ha registrato nel corso dell'anno 2016 un incremento netto pari ad Euro 40.060, rispetto al valore dell'esercizio precedente, pari ad Euro 134.498. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad Euro 74.887, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad Euro 34.827.

(in unità di euro)

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

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

10.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

(in unità di euro)

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

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

Sezione 11 – Attività immateriali – Voce 110

(in unità di euro)

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

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

L'ammortamento è iniziato a partire dal mese di luglio e prosegue per i prossimi tre esercizi.

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

11.2 "Attività immateriali": variazioni annue

(in unità di euro)

	Totale
A. Esistenze iniziali	
B. Aumenti:	91.500
B.1 Acquisti	91.500
B.2 Riprese di valore	
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
B.4 Altre variazioni	
C. Diminuzioni:	(15.250)
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	(15.250)
C.3 Rettifiche di valore	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.5 Altre variazioni	
D. Rimanenze finali	76.250

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

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

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

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

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

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

(in unità di euro)

Descrizione	31.12.2016	31.12.2015
Attività fiscali - correnti	22.381	21.822
Credito per IRES	2.540	2.540
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti b	19.841	19.282
Attività fiscali - anticipate	1.489.555	1.803.172
Credito per imposte anticipate	1.489.555	1.803.172
Totale	1.511.936	1.824.994

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

(in unità di euro)

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

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

(in unità di euro)

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

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

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

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

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

Sezione 14 - Altre attività – Voce 140

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

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

I Crediti vs altri si riferiscono alla fattura emessa nei confronti di INPS per il recupero degli oneri anticipati dalla SGR per la strutturazione del Fondo i3-INPS a seguito del mancato avvio dell'operatività dello stesso, come già segnalato nella Relazione sulla gestione.

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

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

PASSIVO

Sezione 1 - Debiti - Voce 10

1.1 Dettaglio della voce 10 "Debiti"

(in unità di euro)

Dettaglio/Valori	31.12.2016	31.12.2015
1. Debiti verso reti di vendita:		
1.1 per attività di collocamento OICR		
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali		
1.3 per attività di collocamento fondi pensione		
2. Debiti per attività di gestione:		
2.1 per gestioni proprie	1.272	197.077
2.2 per gestioni ricevute in delega		
2.3 per altro		
3. Debiti per altri servizi:		
3.1 consulenze		
3.2 funzioni aziendali in outsourcing		
3.3 altri		
4. Altri debiti:		
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote		
4.2 altri		
Totale	1.272	197.077
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	1.272	197.077
Totale fair value	1.272	197.077

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

1.2 "Debiti": composizione per controparte

(In unità di euro)

Composizione/Controparte	Banche		Enti finanziari		Clientela	
		di cui:del gruppo della SGR		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			-		1.272	
2.2 per gestioni ricevute in delega						
2.3 per altro						
3. Debiti per altri servizi						
3.1 consulenze ricevute						
3.2 funzioni aziendali in outsourcing						
3.3 altri						
4. Altri debiti:						
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote						
4.2 altri						
Totale al 31.12.2016			-		1.272	
Totale al 31.12.2015			-			

Sezione 9 - Altre Passività - Voce 90

9.1 Composizione della voce 90 "Altre passività"

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

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

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

Il saldo nei confronti dei fornitori rappresenta sia il debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati sia i debiti per fatture da ricevere riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno.

I debiti verso dipendenti/altri riguardano i ratei di 14^a, ferie e permessi maturati e non goduti, e le retribuzioni variabili alla data del 31 dicembre 2016 del personale dipendente.

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

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

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

Il fondo di Trattamento di fine rapporto del personale, iscritto in conformità ai principi contabili internazionali, corrisponde all'intera passività maturata nei confronti dei propri dipendenti per un importo pari ad Euro 195.360 a fronte di Euro 130.641 dello scorso esercizio.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2016 la valorizzazione del Trattamento di fine rapporto del personale, è stata effettuata, in linea con quanto previsto dal principio IAS 19. Con riferimento al tasso di attualizzazione si è fatto riferimento alla struttura per scadenza dei tassi di interesse derivata con metodologia di tipo *bootstrap*

della curva dei tassi swap rilevata al 31 dicembre 2016 (Fonte: Il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 23.

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

12.1 Composizione della voce 120 “Capitale”

Alla data del 31 dicembre 2016 il capitale sociale risulta essere interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, per azione, interamente detenuto dal Ministero dell’economia e delle finanze:

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

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

12.5 Altre informazioni

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

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

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dai seguenti incrementi:

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

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

PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20

1.1 “Commissioni attive e passive”

Le “Commissioni Attive” pari ad Euro 4.250.884 si riferiscono ai fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2016.

SERVIZI	Totale (31/12/2016)			Totale (31/12/2015)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
<i>(in unità di euro)</i>						
A. GESTIONI DI PATRIMONI						
1. Gestioni proprie						
1.1 Fondi comuni						
- Comm. di gestione	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277
1.2 Gestioni individuali						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni individuali						
1.3 Fondi pensione aperti						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi pensione aperti						
2. Gestioni ricevute in delega						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni ricevute in delega						
TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)	4.250.884		4.250.884	2.688.277		2.688.277
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)		-	-		-	-
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	4.250.884	-	4.250.884	2.688.277	-	2.688.277

Sezione 3 – Interessi - Voci 40 e 50

3.1 Composizione della voce 40 “Interessi attivi e proventi assimilati”

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

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

Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 110

9.1 Composizione della voce 110.a "Spese per il personale"

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

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

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

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

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

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

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

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

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

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

(in unità di euro)

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

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

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

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

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

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

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

(in unità di euro)

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

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

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

(in unità di euro)

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

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

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

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

(in unità di euro)

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

La sottovoce "Spese avvio nuovi fondi" accoglie, in linea con quanto previsto dalla normativa di settore e dai regolamenti di gestione dei fondi, le spese per investimenti dei fondi immobiliari non andati a buon fine oltre agli oneri anticipati per conto dei fondi stessi. L'ammontare di dette spese relativi all'esercizio in corso – e che non sono state oggetto di recupero – è pari a circa Euro 170.000, di cui Euro 120.000 riferiti al fondo i3-INAIL e circa Euro 50.000 riferiti ad altri fondi gestiti.

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

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

Sezione 17 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 190

17.1 Composizione della voce 190 "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente"

(in unità di euro)		
Voci	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
1. Imposte correnti	(81.873)	-
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-	-
3. Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio	-	-
3. bis Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio per crediti d'imposta di cui alla Legge n. 214/2011	-	-
4. Variazione delle imposte anticipate	(313.820)	580.094
5. Variazione delle imposte differite	-	-
Imposte di competenza dell'esercizio	(395.693)	580.094

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente ad IRAP.

Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente ad IRES.

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

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

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

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte

1.1 Informazioni relative agli impegni, garanzie e beni di terzi

Non sono presenti impegni, garanzie e beni di terzi.

1.2 Informazioni relative ai patrimoni gestiti

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

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

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

1.2 Impegni per sottoscrizioni da regolare

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

Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate

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

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

3.1 Rischi finanziari

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

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale tipologia di rischio.

Rischio di tasso di interesse

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

Rischio di credito

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

Rischio di liquidità

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

3.2 Rischi operativi (informazioni qualitative/quantitative)

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

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

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

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

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

Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio

4.1.1 Il Patrimonio dell'impresa

4.1.2 Informazioni di natura qualitativa

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

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	<i>(in unità di euro)</i>	
	31.12.2016	31.12.2015
1. Capitale	5.700.000	10.000.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	(15.643)	(3.006.019)
- di utili		
a) legale		
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	(15.643)	(3.006.019)
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(12.578)	(10.386)
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(12.578)	(10.386)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	232.062	(1.306.134)
Totale	5.903.841	5.677.461

4.2. Il patrimonio e i coefficienti di vigilanza

4.2.1 Patrimonio di vigilanza

4.2.1.1 Informazioni di natura qualitativa

Il patrimonio di vigilanza della società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 15 gennaio 2015 e successive modifiche, Titolo II – Cap. V – Sez. V e dell'Allegato II.5.1, dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto, riserve ed utili esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e patrimonio supplementare. Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza "gli altri elementi da dedurre" (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione) in quanto non detenuti dalla SGR. Il patrimonio di vigilanza della SGR non può comunque essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività (pari a 1 milione di Euro).

4.2.1.2 Informazioni di natura quantitativa

	(in unità di euro)	
	Totale (31/12/2016)	Totale (31/12/2015)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	5.840.169	5.677.461
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	12.578	10.386,00
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	12.578	
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	5.852.747	5.687.847
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	5.852.747	5.687.847

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di cui al Provvedimento della Banca d'Italia del 15 gennaio 2015 e successive modifiche, in tema di adeguatezza patrimoniale, prevede che l'ammontare del Patrimonio di Vigilanza delle Società di Gestione del Risparmio non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

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

4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

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

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

Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva

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

Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

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

Nell'anno 2016 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 7.160, si ricorda che *PricewaterhouseCoopers S.p.A.* effettua anche l'attività di revisione sulle relazioni dei fondi comuni di investimento gestiti dalla Società il cui costo è interamente di competenza dei suddetti fondi.

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

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA IN ROMA,
VIA DI SANTA MARIA IN VIA, 12
CAPITALE SOCIALE EURO 5.700.000,00
INTERAMENTE VERSATO
C.F. – P.IVA E
REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA –
12441721003



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

INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani



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

INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SGR SPA

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2016



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

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

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal Prospetto della redditività complessiva, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, da una sintesi dei principi contabili significativi e dalle altre note esplicative.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 43 del DLgs n. 136/15.

Responsabilità della società di revisione

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

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

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhler 23 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



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

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani SGR SpA al 31 dicembre 2016 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 43 del DLgs n. 136/15.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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

Roma, 6 aprile 2017

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Pini Prato', written in a cursive style.

Lorenzo Pini Prato
(Revisore legale)

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

Signor Azionista,

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

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

Ciò posto, si premette quanto segue:

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

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

- il Collegio Sindacale ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ricevuto dagli amministratori periodiche informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla INVIMIT SGR.

La partecipazione ai Consigli di Amministrazione, gli incontri con le funzioni di controllo e con i responsabili di alcune funzioni aziendali, nonché l'esame dei flussi informativi predisposti dalle stesse funzioni aziendali, hanno consentito di acquisire, nei diversi settori, informazioni utili in ordine al generale andamento della gestione e della prevedibile evoluzione. A riguardo il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire.

In merito al sistema dei controlli interni, dalla relazione ex art. 19, comma 3, del DLgs. 39 del 27 gennaio 2010, il Collegio Sindacale prende atto che la società di Revisione non ha riscontrato carenze nei sistemi di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria che secondo il loro giudizio professionale siano sufficientemente importanti da essere riportate all'attenzione del Collegio Sindacale. Il Collegio prende altresì atto di alcune osservazioni della società di revisione, riportate nel paragrafo "Altre carenze nel sistema di controllo interno" della relazione sopra menzionata e di cui la stessa società di revisione ne ha discusso con il Collegio Sindacale nell'incontro tenutosi dopo l'approvazione del bilancio di esercizio 2016. Trattasi di osservazioni sul sistema di controllo interno che, per rilevanza e pervasività, gli stessi revisori non definiscono come carenze significative. Nello specifico, i suggerimenti riguardano i seguenti aspetti riferibili sia alla Sgr che ai fondi da essa gestiti:

- miglioramento della qualità delle perizie con riferimento alle informazioni fornite dagli esperti indipendenti nelle relazioni di stima, con riguardo alle attività svolte, alle motivazioni sottese all'impiego di una determinata metodologia di valutazione, ai parametri utilizzati, alle ipotesi o assunzioni particolari sottostanti le valutazioni;
- tempistiche di ricezione delle perizie da parte degli Esperti indipendenti e delle scadenze previste dalle procedure aziendali per il completamento delle fasi di controllo interne da parte delle pertinenti funzioni societarie, suggeriscono di valutare un differente calendario di approvazione delle relazioni di gestione in linea con quanto consentito dall'attuale normativa di riferimento;
- monitoraggio strutturato dei crediti scaduti per la SGR e per i fondi e predisposizione di una policy per la gestione degli stessi, monitoraggio del credito e della fatturazione verso le pubbliche amministrazioni (incluso le casistiche di indennità di occupazione e fatturazione

elettronica);

- miglioramento delle tempistiche nella predisposizione dei fascicoli di bilancio e delle relazioni di gestione e della trasmissione della documentazione ai fini dello svolgimento delle procedure di revisione anche in considerazione del notevole incremento delle unità immobiliari da sottoporre a valutazione da parte dell'Esperto indipendente che richiede maggiori tempi per completare il processo di controlli interno ed esterno;
 - implementazione di una procedura interna relativamente all'acquisto dei beni e dei servizi a seguito dell'introduzione del nuovo codice degli appalti e dei cambiamenti organizzativi avvenuti nel corso dell'esercizio.
- I Sindaci hanno vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto; nel corso dell'esercizio 2016 si è preso atto delle proposte di modifiche e integrazioni allo statuto della Società INVIMIT SGR in base alle previsioni di cui al D. Lgs n. 175/2016 - "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica - Decreto Partecipate": in data 15 dicembre 2016 è stata convocata l'Assemblea degli Azionisti della Società, in seduta straordinaria, per l'approvazione delle proposte di modifica degli articoli 10,11,12,16 e 18 dello Statuto Sociale.
- Il Collegio Sindacale conferma che nel corso dell'esercizio 2016 l'attività della Società non ha subito variazioni.
- La Società è soggetta - con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 - al controllo della Corte dei Conti, che riferisce in Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.

Al riguardo, il Collegio ha preso atto che in data 22 febbraio 2017, la medesima Corte ha provveduto a nominare il Consigliere Massimo Lasalvia, in sostituzione del Consigliere Arrigucci.

- Il Collegio Sindacale rileva che la Società, pur non aderendo ad alcuna Associazione di categoria e ad alcun Codice di Autodisciplina, si è dotata di un Codice di Comportamento, che si aggiunge al Codice Etico adottato ai sensi del D.Lgs n. 231 del 2001.
- La Sgr, in ossequio alla vigente normative di settore, ha adottato un *corpus* procedurale interno, recentemente completato, che consta di n. 34 procedure che presidiano i processi di maggiore rilevanza. Nel corso del 2016 il Collegio Sindacale ha effettuato controlli su talune delle procedure adottate dalla Società ed effettuato suggerimenti circa eventuali necessità di integrazioni o modalità di applicazione.

Il Collegio sottolinea che sono ancora in corso gli approfondimenti, già avviati da tempo, anche tramite interlocuzioni con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in merito alla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

al perimetro definitivo che in ordine agli indicatori finanziari (riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 novembre 2016).

- X. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3-Core di n. 50 quote del Fondo i3-Sviluppo Italia; sottoscrizione in denaro necessaria a far fronte al periodo iniziale di operatività del Fondo i3- Sviluppo Italia - Comparto 8 ter (riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 novembre 2016).
- XI. Fondo i3- Regione Lazio: operazione avente ad oggetto il trasferimento al Fondo di n. 6 immobili della Regione Lazio - mediante la stipula di atto notarile recanti due negozi collegati, di apporto e di compravendita -con corrispondente emissione n. 33 quote in favore dell'Ente apportante; tale emissione genera la necessità di un conguaglio in denaro che la Regione deve versare al Fondo e che, considerata l'unitarietà dell'operazione, viene gestito contestualmente all'obbligo di versamento del prezzo di vendita che il Fondo versa alla Regione (riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2016).
- XII. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote del Comparto Stato del Fondo i3 Core di n. 8 quote del Fondo i3- Regione Lazio; la sottoscrizione in denaro ha il fine di incrementare la partecipazione nel Fondo Obiettivo e consentire, con liquidità aggiuntiva, l'acquisto del 30% del valore dei beni - comma 4 art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 - (riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2016).

b) Parere in merito alla definizione dei compensi dell'Amministratore Delegato e Presidente del Consiglio di Amministrazione (riunione del Consiglio di amministrazione del 27 gennaio 2016).

c) Parere per relazione decreto fasce (riunione del Consiglio di amministrazione del 28 aprile 2016).

d) Parere per approvazione cooptazione Consigliere Vincenzo Laudiero (riunione del Consiglio di amministrazione del 10 maggio 2016).

e) Parere sulla definizione degli obiettivi per il Direttore Operativo a.i. (riunione del Consiglio di amministrazione del 18 ottobre 2016).

- Nel corso dell'attività di vigilanza il Collegio non ha riscontrato né operazioni atipiche né inusuali poste in essere tra la Società e i terzi.

Il Collegio prende atto, altresì, che, nell'esercizio 2016, la Sgr non ha posto in essere

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

- Il Collegio Sindacale ritiene adeguate le informazioni rese dagli amministratori nella loro Relazione sulla gestione.
- Il Collegio Sindacale ritiene che le decisioni assunte dall'organo di amministrazione risultano conformi alla Legge ed allo Statuto sociale.
- Sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, nonché alle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente Relazione, oltre a quanto rilevato nei verbali di verifica periodica.
- Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c..
- Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c..
- Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

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

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

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

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

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

evidenziate nella presente Relazione;

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

Risultato dell'esercizio sociale

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

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

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

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

Conclusioni

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

I Sindaci

dott.ssa Susanna Masi - Presidente

Susanna Masi

dott.ssa Grazia D'Auria - Sindaco Effettivo

Grazia D'Auria

dott. Alfonso Tono - Sindaco Effettivo

Alfonso Tono