

BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2018

Assemblea degli Azionisti
15 maggio 2019



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018	16
1. STATO PATRIMONIALE	16
2. CONTO ECONOMICO	17
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA	17
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	18
5. RENDICONTO FINANZIARIO	19
NOTA INTEGRATIVA	20
PARTE A – POLITICHE CONTABILI	20
<u>A.1 - PARTE GENERALE</u>	20
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	20
Sezione 2 – Principi generali di redazione	20
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio	25
Sezione 4 – Altri aspetti	25
<u>A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO</u>	29
<u>A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	33
<u>A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE</u>	33
<u>A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"</u>	34
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE	35
ATTIVO	35
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10	35
Sezione 4 – Crediti – Voce 40	35
Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80	36
Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90	37
Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell'attivo e 60 del passivo	38
Sezione 12 - Altre attività – Voce 120	40
PASSIVO	41
Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10	41
Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80	42
Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90	42
Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100	43
Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160	43
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	44
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20	44
Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60	44
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140	45
Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160	47
Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170	47
Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180	48
Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250	48
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI	50
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte	50
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate	51
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura	51
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio	52
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva	54
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate	54
Sezione 7 – Altri dettagli informativi	54

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "InvImIt" o la "Società").

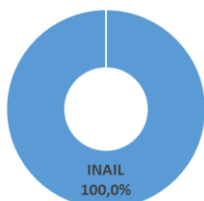
PREMESSA

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

i3-Core è il **fondo di fondi** costituito nel corso del 2014, con i comparti Stato e Territorio. In considerazione dell'opportunità concessa dalla cd. Legge di Bilancio 2017¹, è stata analizzata la possibilità di porre in essere un'operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa. Posto quanto sopra il 30 novembre 2017 è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del Comparto Territorio nel Comparto Stato, con efficacia giuridica dal 1° marzo 2018 e contabile/fiscale retrodatata al 1° gennaio 2018.



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



Norma di riferimento	Art. 33, comma 1, D.L. 98/11
Data avvio operatività	1 agosto 2014
Durata residua	26 anni
Destinazione prevalente	Quote di fondi immobiliari
Numero fondi partecipati	8
AUM	€ 619 milioni
Numero quote	1.036
Valore quota	597.473,087
Classificazione	Core

3

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

- **SGR private**, promossi o partecipati da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare (art.33, comma 1 della Legge);
- **Invimit SGR**, in quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater della Legge), ed in particolare in quote di:
 - "Fondi 8-ter" e "Fondi 8-quater": investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato – o nel caso di Fondo 8-quater di proprietà del Ministero della Difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Esclusivamente a favore dei Fondi 8-ter e sempre per le medesime finalità, possono essere trasferiti beni di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo

¹ Legge 11 dicembre 2016, n. 232, comma 84: prevede la possibilità di rimodulare su proposta della SGR la percentuale delle sottoscrizioni del partecipante INAIL destinate agli investimenti degli originari comparti del fondo i3-Core, fermo restando il limite complessivo del 40 per cento, previsto dalla stessa normativa .

18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

- “Fondi 8-bis”: investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli Enti Territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

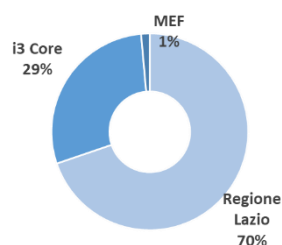
Alla data del 31 dicembre 2018 non risulta maturata a favore della SGR la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo, risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 609 milioni, con un attivo residuo di Euro 9,5 milioni.

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

Relativamente ai **fondi a gestione diretta**, la SGR ha istituito, ai sensi dell’art.33, comma 8 ter e comma 8 quater, della Legge, i fondi denominati “i3-Regione Lazio”, “i3-INAIL”, “i3-Università”, un fondo multi-comparto denominato “i3-Sviluppo Italia”, il fondo “i3-INPS” ed infine il fondo “i3-Silver”. Detti fondi 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 delle risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi/rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili.

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



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, il MEF ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 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	12 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	49
AUM	€ 254 milioni
Numero quote	354
Valore quota	€ 688.397,834
Classificazione	Value Added

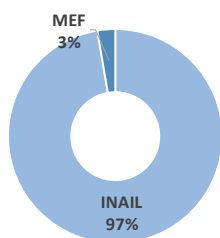
L’oggetto dell’investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale. Nell’esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 15 milioni e investimenti immobiliari per circa Euro 60 milioni.

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L’esperto indipendente del Fondo è la società AXIA RE S.p.A.

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



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori l'INAIL e il MEF. Al 31 dicembre 2018 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	17 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	34
AUM	€ 107,9 milioni
Numero quote	186
Valore quota	€ 575.973,512
Classificazione	Value Added

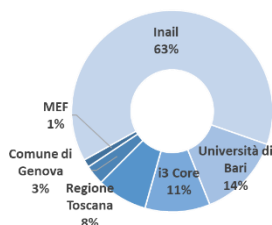
L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, gli immobili non strumentali di proprietà dell'INAIL. Nel corso dell'esercizio sono proseguiti i contatti con l'INAIL per la condivisione di un nuovo perimetro di apporto da effettuarsi nel corso del 2019 ed effettuate vendite per circa Euro 748 mila, oltre a posto in essere le attività per la messa a reddito di alcuni immobili.

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



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

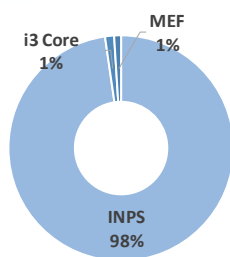
Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	29 dicembre 2015
Durata residua	27 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	12
AUM	€ 75,9 milioni
Numero quote	162,497
Valore quota	464.558,417
Classificazione	Value Added

L'oggetto di investimento del Fondo comprende gli immobili destinati ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale, ad istituti pubblici di ricerca, provenienti da Università, Enti Pubblici e dallo Stato. Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione degli cd. immobili a sviluppo e alla messa a reddito di alcuni immobili in portafoglio.

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del fondo è la società Duff & Phelps REAG S.p.A.



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

Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:

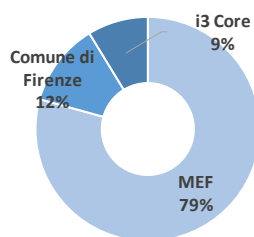
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	2 agosto 2017
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	74
AUM	€ 326,8 milioni
Numero quote	544
Valore quota	€ 597.821,003
Classificazione	Value Added

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

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa Euro 5,9 milioni e apporti di 21 immobili per un controvalore di circa Euro 80 milioni. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo superiore ai € 9 mln, con oltre 272 conduttori. Inoltre, in data 5 febbraio 2019 è stata deliberata una ulteriore operazione di apporto di 11 immobili per un controvalore di circa Euro 123 milioni.

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

6



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 il MEF, il Comune di Firenze ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Comparto presenta i seguenti dati:

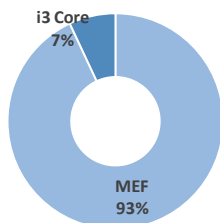
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	12 ottobre 2016
Durata residua	18 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	23
AUM	€ 64,0 milioni
Numero quote	1.011,429
Valore quota	€ 62.143,645
Classificazione	Opportunity

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

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione fondiaria di alcune aree in portafoglio, oltre alla vendita di alcune unità immobiliari per circa Euro 0,8 milioni tramite la procedura delle aste *on line*.

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

Al 31 dicembre 2018 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	18 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex caserme)
Numero Immobili	5
AUM	€ 80,8 milioni
Numero quote	1.366,008
Valore quota	€ 59.009,331
Classificazione	Opportunity

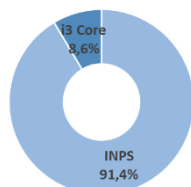
L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende gli immobili di proprietà dello Stato, provenienti dalla dismissione di fabbricati non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

Nel corso dell'esercizio l'attività di gestione si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione fondiaria di alcune aree in portafoglio e alla predisposizione delle attività prodromiche all'avvio del processo di commercializzazione.

La banca depositaria del Fondo multicomparto i3-Sviluppo Italia è BNP Paribas Securities Services. L'esperto indipendente del Fondo è la società Axia.RE S.p.A.

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

Il fondo, istituito lo scorso 18 aprile, ha avviato la sua operatività in data 10 luglio 2018; al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:



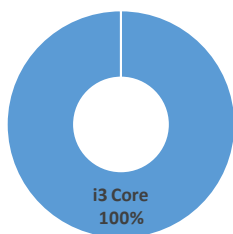
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	3 luglio 2018
Durata residua	25 anni
Destinazione prevalente	Senior housing
Numero Immobili	4
AUM	€ 17,4 milioni
Numero quote	35
Valore quota	€ 489.757,967
Classificazione	Opportunity

L'oggetto di investimento è basato principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio assistenziale, anche per uso residenziale (Senior Housing), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell'INPS e dello Stato, prevalentemente costituito da ex colonie in disuso.

Nel corso del 2018 il Fondo ha perfezionato due operazioni di apporto tramite i quali sono stati trasferiti 4 immobili dell'INPS per un valore di apporto complessivo di Euro 16 milioni con una superficie lorda di circa 25.000 mq. Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti per poter essere ricollocati sul mercato.

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

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



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

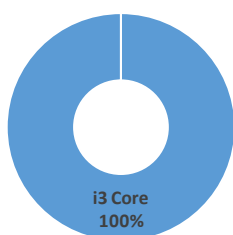
Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 ottobre 2015
Durata residua	22 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	85
AUM	€ 506,4 milioni
Numero quote	774
Valore quota	€ 651.928,912
Classificazione	Core

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

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti immobiliari per Euro 78,5 milioni.

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



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 600 milioni ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2018 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	21 dicembre 2017
Durata residua	19 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	1
AUM	€ 10,8 milioni
Numero quote	671
Valore quota	15.806,203
Classificazione	Opportunity

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

L'attività del Fondo nell'esercizio è stata focalizzata principalmente sullo *scouting* di opportunità di investimento immobiliare, utilizzando a supporto i servizi di valutazione e di *due diligence* appositamente avviati, attività che hanno consentito di perfezionare un investimento immobiliare nel corso del mese di luglio.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Duff & Phelps Reag .

LA SOCIETÀ

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

Azionista unico	Quote detenute	Numero di azioni ³
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., né si ritiene di appartenere 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".

La SGR ha recentemente visto modificati i propri organi sociali, completamente rinnovati per effetto della deliberazione dell'Assemblea degli Azionisti dello scorso 21 dicembre 2018.

Allo stato, il Consiglio di Amministrazione – che resterà in carica fino alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio della Società al 31 dicembre 2020 – è composto dai seguenti 5 membri:

- Trifone Altieri – Presidente;
- Giovanna Della Posta – Amministratore delegato⁴;
- Carmela Cucca – Consigliere Indipendente;
- Mirko Di Matteo – Consigliere Indipendente;
- Riccardo Carpino – Consigliere.

Nel Consiglio di Amministrazione sono presenti due Consiglieri indipendenti, dotati dei necessari requisiti, nelle persone dei dott. Carmela Cucca e Mirko Di Matteo.

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

Il Collegio Sindacale risulta ad oggi composto come di seguito:

- Piergiacomo Jucci – Presidente;
- Daniela Ruggiero – Sindaco effettivo;
- Nicola Miglietta – Sindaco effettivo;
- Angela Florio – Sindaco supplente;
- Maurizio Accarino – Sindaco supplente.

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

Si fa presente, inoltre, che la SGR è soggetta – come previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 7 gennaio 2014 – al controllo della Corte dei Conti con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21

³ Valore unitario Euro 1,00.

⁴ Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera dell'11 gennaio 2019

marzo 1958, n. 259. Ai sensi di tale previsione, in particolare, la Corte dei Conti riferisce al Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.

Dal mese di febbraio 2017 il Delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società da parte della Corte dei Conti è il Consigliere Massimo Lasalvia, mentre a far data dall'1 gennaio 2019 le funzioni di Sostituto del Delegato al controllo sono state attribuite (in sostituzione del Consigliere Gianluca Albo) al Referendario Giovanni Natali.

ANDAMENTO PATRIMONIALE ED ECONOMICO

Di seguito si riporta la situazione patrimoniale della Società riclassificata gestionalmente.

Voci stato patrimoniale	Importi euro/000	
	31/12/2018	31/12/2017
Attività immateriali e materiali	235	222
Altre attività	1.657	1.905
Crediti per attività fiscali	437	1.039
Liquidità	7.186	5.662
Totale attivo	9.516	8.829
Passività	664	1.198
Fondo oneri futuri	205	-
Fondo TFR	401	297
Totale passivo	1.270	1.495
Patrimonio Netto	8.246	7.334

10

Le Attività materiali e immateriali registrano un incremento del 6% rispetto allo scorso esercizio da imputare prevalentemente agli investimenti effettuati (+ 121 mila euro) al netto degli ammortamenti registrati nell'anno (- 108 mila euro).

Le Altre attività si riferiscono principalmente ai crediti per i conguagli commissionali maturati verso i fondi immobiliari gestiti.

I Crediti per attività fiscali sono connessi alla rilevazione delle imposte anticipate, il decremento registrato rispetto allo scorso esercizio (-58%) è correlato prevalentemente all'utilizzo delle imposte accantonate in esercizi precedenti sulle perdite pregresse, a fronte degli utili rilevati alla data del 31 dicembre 2018.

La Liquidità rileva il saldo del conto corrente bancario della SGR, per effetto dell'incremento dell'attività di gestione, presenta un incremento del 27% rispetto allo scorso esercizio.

Le Passività includono prevalentemente i debiti per il personale dipendente e verso gli istituti previdenziali e i debiti verso i fornitori, e registrano una riduzione rispetto allo scorso esercizio del 45%.

Il Fondo oneri futuri rileva l'ammontare complessivo dei compensi variabili relativi ai consiglieri con delega e ai dirigenti della Società. Detti compensi sono attribuiti sulla base della vigente Politica di remunerazione e incentivazione, e riconosciuti in proporzione al grado di raggiungimento di specifici obiettivi assegnati.

L'erogazione degli stessi avverrà a seguito della c.d. consuntivazione degli obiettivi ed è subordinata all'approvazione del progetto di bilancio da parte dell'Assemblea degli azionisti.

Lo scorso esercizio detti compensi, pari a circa Euro 190 mila, sono stati rilevati tra le Passività in quanto erano stati oggetto di una pre-consuntivazione.

Il Fondo TFR registra un incremento del 35% rispetto allo scorso anno per effetto della quota maturata nell'esercizio, in linea con quanto registrato alla data del 31 dicembre 2017

Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2018, formato prevalentemente dal capitale sociale, riserve e dall'utile di esercizio, si movimenta in aumento per effetto del risultato registrato al 31 dicembre 2018 (+1.8 milioni di euro) e in diminuzione per effetto della distribuzione dei dividendi all'Azionista effettuata nel corso del 2018 (- 1 milione di euro), con un incremento complessivo di circa il 12%.

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione, pari a circa Euro 7.192 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di circa il 18%, strettamente correlato alla crescita della massa gestita.

I costi, pari a circa Euro 4.412 mila, si incrementano di circa il 12% rispetto allo scorso esercizio, e si riferiscono sostanzialmente:

- alle spese per il personale, pari a circa Euro 3.455 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza del 78% sui costi complessivi. La variazione registrata nell'esercizio (+11%) è da correlare all'effetto combinato di incrementi riferibili prevalentemente ai dipendenti assunti a fine 2017 (e che pertanto hanno contribuito solo pro-quota sull'esercizio di assunzione) e a quelli assunti nel corso del 2018, nonché in diminuzione alle dimissioni registrate nel corso del 2017, come di seguito evidenziato:

Qualifica	2016	Assunti	Dimessi	Pass.Qual.	2017	Assunti	Dimessi	Pass.Qual.	2018
Dirigenti	3				3				3
Quadri (*)	9	3			12	1		1	14
Impiegati	11	10	(4)		17	1		(1)	17
Distaccati	3		(2)		1		(1)		-
Totale	26	13	(6)	-	33	2	(1)	-	34

(*) nel corso del 2018 un contratto di lavoro è stato trasformato da determinato in indeterminato

- alle Spese generali, pari a circa Euro 937 mila, relative prevalentemente ai costi di sede e di funzionamento (circa Euro 410 mila) e dei sistemi informativi (circa Euro 207 mila) oltre a ulteriori spese necessarie al funzionamento aziendale. Rispetto allo scorso esercizio si registra un aumento dei costi prevalentemente riferiti alla locazione e al funzionamento dei nuovi uffici (+ Euro 113 mila), ai costi informatici legati all'implementazione dei sistemi connessa agli obblighi della fatturazione elettronica (+ Euro 27 mila) e una riduzione sia delle consulenze organizzative sia di quelle a supporto delle funzioni di controllo (- Euro 43 mila).

L'Ebitda è pari a 2.780 mila, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 39%. L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza pari a circa Euro 812 mila, risulta pari a Euro 1.876 mila.

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

Voci conto economico	Importi euro/000	
	31/12/2018	31/12/2017
Commissioni Attive	7.192	6.072
Ricavi	7.192	6.072
Costi del Personale	(3.455)	(3.109)
Spese Generali	(937)	(800)
Altri costi	(20)	(14)
Costi	(4.412)	(3.923)
Ebitda	2.780	2.149
Ammortamenti	(108)	(74)
Ebit	2.672	2.075
Altri Proventi/Oneri finanziari	15	15
Ebt	2.687	2.090
Imposte	(812)	(647)
Utile/Perdita	1.876	1.443

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19 comma 5 del c.d. Decreto Partecipate – il Mef, in qualità di azionista, ha fissato alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2017-2019 per le società controllate, stabilendo che, a fronte di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore dell'esercizio precedente, debba diminuire l'incidenza dei costi operativi sullo stesso, in funzione dell'aumento della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5% (cd. "Parametro obiettivo")⁵.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito lo scorso esercizio un risparmio di costi di Euro 1.163 mila. Per il 2018 rispetto al Parametro obiettivo pari all'63%⁶ ha conseguito un risultato effettivo pari al 61,20%, con un conseguente risparmio di costi di circa Euro 131 mila, con un effetto cumulato sul biennio di circa Euro 1.294 mila.

12

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR è chiamata a gestire la valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico affidato con l'obiettivo di consentire ai partecipanti la riduzione progressiva del debito pubblico attraverso le risorse derivanti dalla cessione delle quote detenute dei fondi immobiliari ovvero il flusso dei proventi o dei rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili trasferiti.

Fermo quanto sopra, l'attività della SGR si inserisce nel contesto del Piano di cessione di immobili pubblici⁷ previsto per il prossimo triennio, che ha l'obiettivo di conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per l'anno 2019 e a 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020-2021.

In tale contesto è emersa anche la possibilità di procedere alla costituzione di un fondo *ad hoc* gestito dalla SGR che dovrà ricevere in apporto immobili, liberi o locati a privati, di proprietà delle amministrazioni pubbliche le cui quote dovranno essere progressivamente vendute a investitori qualificati⁸.

⁵ Come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze (Comunicazione Mef prot. 49097 19/06/2017), la verifica del parametro obiettivo deve essere effettuata utilizzando il seguente algoritmo:

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

⁶ Nella valorizzazione non sono stati considerati gli ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi per interventi obbligatori per la sicurezza sui luoghi di lavoro, le imposte, tasse e contributi, le sopravvenienze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria (Comunicazione Mef prot. 49097 19/06/2017).

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

⁸ Come segnalato dal Ministro dell'economia e delle finanze, con lettera prot. 4721 del 13 marzo 2019.

Per far fronte a detta attività, la Società nel corso dell'esercizio dovrà intervenire per potenziare le proprie strutture in termini di organico ed implementare strumenti informatici che contribuiscano a migliorare i processi di gestione immobiliare ed aumentare la visibilità della SGR, nel contesto nazionale ed internazionale. Inoltre, potranno essere attivati supporti specialistici per coadiuvare le attività della SGR tramite affidamenti eseguiti nel rispetto del codice degli appalti, adottato dalla SGR per i fondi gestiti su base volontaria. Sul tema, salvo che non intervengano chiarimenti sulla natura giuridica dei fondi o deroghe, tale prescrizione inciderà sull'azione della SGR e sulla sua capacità di confrontarsi con il mercato.

In parallelo, la SGR dovrà concentrare gli sforzi sulla redditività dei fondi gestiti e sul miglioramento della loro performance (focalizzandosi sull'attività di gestione, senza tuttavia tralasciare nuove acquisizioni); tale necessità è resa evidente anche dalla circostanza che, sulla base dei dati rilevati al 31.12.2018, risultino ad oggi effettuati interventi straordinari sugli immobili in misura minimale rispetto all'ingente patrimonio acquisito.

Tenendo conto di quanto sopra, la SGR avvierà le attività volte alla predisposizione del Piano industriale per il prossimo triennio sulla base delle indicazioni strategiche del nuovo Consiglio di Amministrazione, che, naturalmente, terrà conto del ruolo della Società nell'ambito del processo di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

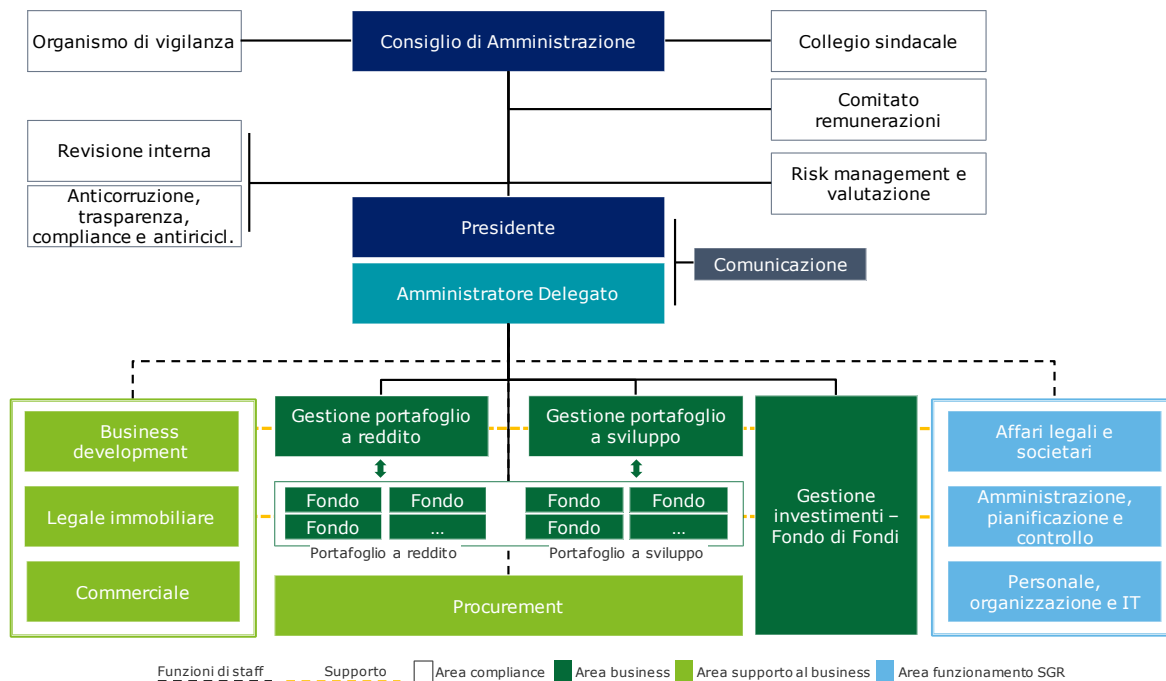
Alla data del 31 dicembre 2018 l'organico risulta composto da 34 risorse:

Qualifica	Numero dipendenti al 31 dicembre 2018	Numero dipendenti al 31 dicembre 2017
Dirigenti	3	3
Quadri	14	12
Impiegati	17	17
Distaccati	-	1
Totale	34	33

Il totale delle risorse alla data del 31 dicembre 2018 è pari a 34 dipendenti, di cui due con contratto a tempo determinato.

Nell'esercizio si è registrata la cessazione del distacco di un dirigente dell'Agenzia del demanio e l'assunzione di due dipendenti.

Per la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, la SGR si avvale allo stato dello schema organizzativo di seguito riportato, entrato in vigore nel mese di febbraio 2018 a seguito di una attività di *assessment* condotta nel corso del 2017.



Le funzioni aziendali risultano aggregate in quattro principali aree:

- **Business:** che ricomprende le funzioni di Gestione investimenti, Gestione portafoglio a reddito, Gestione portafoglio a sviluppo e Gestione fondi;
- **Supporto al business:** che ricomprende le funzioni di Business development, Commerciale, Legale immobiliare e Procurement;
- **Funzionamento SGR:** che ricomprende le funzioni Affari legali e societari, Amministrazione Pianificazione e controllo, Personale organizzazione e IT
- **Compliance:** che ricomprende le funzioni di Revisione interna, Anticorruzione, trasparenza, compliance e antiriciclaggio e Risk management e valutazione.

14

La Società ha proseguito nelle attività di revisione, implementazione e coordinamento del sistema procedurale interno nell'ottica dell'adeguamento dello stesso al nuovo organigramma aziendale: in tal senso, unitamente al nuovo mansionario, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il piano di revisione delle procedure, il quale è stato elaborato tenendo conto del nuovo assetto organizzativo e delle modifiche medio tempore intervenute relativamente alla normativa di riferimento per la SGR.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione, in considerazione del ruolo che la SGR è chiamata a svolgere nel prossimo triennio e del conseguente, possibile, incremento delle masse gestite, propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 1.875.539, come segue:

- per il 5%, pari a Euro 93.777, a Riserva Legale;
- per Euro 1.781.762 a Utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di rafforzare progressivamente il patrimonio netto della SGR - in relazione alla crescita stimata - cercando di allineare lo stesso a quanto registrato mediamente per altre società di gestione del risparmio, con masse superiori a 1,5 – 2 miliardi di euro.

Roma, lì 28 marzo 2019

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione

Trifone Altieri


BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

1. STATO PATRIMONIALE

	Voci dell'attivo	31/12/2018	31/12/2017
10.	Cassa e disponibilità liquide	162	810
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	8.656.934	7.388.817
80.	Attività materiali	220.249	176.746
90.	Attività immateriali	15.250	45.750
	di cui:	-	-
	Attività immateriali escluso avviamento	15.250	45.750
100.	Attività fiscali:	436.840	1.038.973
	a) correnti	26.958	22.473
	b) anticipate	409.882	1.016.500
120.	Altre attività	186.109	178.384
		-	-
	TOTALE ATTIVO	9.515.544	8.829.480

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2018	31/12/2017
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	59.368	480
	a) Debiti	59.368	480
	b) Titoli in circolazione	-	-
60.	Passività fiscali:	36.294	89.572
	a) correnti	36.294	89.572
	b) differite	-	-
70.	Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-
80.	Altre passività	568.070	1.108.183
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	400.995	296.613
100.	Fondi per rischi e oneri:	204.876	-
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	-
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	204.876	-
110.	Capitale	5.700.000	5.700.000
150.	Riserve	689.308	215.350
160.	Riserve di valutazione	(18.906)	(23.878)
170.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.875.539	1.443.160
		-	-
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	9.515.544	8.829.480

2. CONTO ECONOMICO

	Voci	31/12/2018	31/12/2017
10.	Commissioni attive	7.191.838	6.072.350
20.	Commissioni passive	-	-
30.	COMMISSIONI NETTE	7.191.838	6.072.350
40.	Dividendi e proventi assimilati	-	-
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	15.036	14.775
	di cui:		
	- interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	15.036	14.775
110.	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	7.206.874	6.087.125
130.	RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	7.206.874	6.087.125
140.	Spese amministrative:	(4.392.040)	(3.909.433)
	a) spese per il personale	(3.454.634)	(3.109.018)
	b) altre spese amministrative	(937.406)	(800.415)
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-	-
160.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(77.006)	(43.428)
170.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(30.500)	(30.500)
180.	Altri proventi e oneri di gestione	(20.243)	(13.606)
190.	COSTI OPERATIVI	(4.519.789)	(3.996.967)
240.	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.687.085	2.090.159
250.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(811.546)	(646.998)
260.	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	1.875.539	1.443.160

17

3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

	Voci	31.12.2018	31.12.2017
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539	1.443.160
70.	Piani a benefici definiti	4.972	(11.300)
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	4.972	(11.300)
180.	Redditività complessiva (Voce 10+180)	1.880.511	1.431.860

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2016	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2017	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddittività complessiva esercizio 2017	Patrimonio netto al 31/12/2017	
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve		Operazioni sul patrimonio netto					Altre variazioni
						Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale				
Capitale	5.700.000		5.700.000	-								5.700.000	
Sovraprezzo emissioni													
Riserve:													
a) di utili	(5.803)		(5.803)	232.062								226.259	
b) altre	(9.840)		(9.840)					(1.069)				(10.909)	
Riserve da valutazione	(12.578)		(12.578)									(23.878)	
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (perdita) d'esercizio	232.062		232.062	(232.062)								1.443.160	
Patrimonio netto	5.903.841		5.903.841	-				(1.069)				1.443.160	
												7.334.632	

	Esistenze al 31.12.2017	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2018	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddittività complessiva esercizio 2018	Patrimonio netto al 31/12/2018	
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve		Operazioni sul patrimonio netto					Altre variazioni
						Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale				
Capitale	5.700.000		5.700.000	0								5.700.000	
Sovraprezzo emissioni													
Riserve:													
a) di utili	226.259		226.259	474.160								700.419	
b) altre	(10.909)		(10.909)					(202)				(11.111)	
Riserve da valutazione	(23.878)		(23.878)									(18.906)	
Strumenti di capitale													
Azioni proprie													
Utile (perdita) d'esercizio	1.443.160		1.443.160	(969.000)								1.875.539	
Patrimonio netto	7.334.632		7.334.632	-				(202)				1.880.511	
												8.245.941	

5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2018	31.12.2017
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	1.845.576	1.098.311
- risultato d'esercizio (+/-)	1.875.539	1.443.160
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico (-/+)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	107.506	73.928
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(686.324)	(899.439)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	548.855	480.662
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	1.778.263	2.535.876
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al fair value		
- altre attività obbligatoriamente valutate al fair value		
- attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva	1.727.245	1.655.641
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	51.018	880.236
- altre attività		
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.015.073)	(757.840)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	58.889	(792)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al fair value		
- altre passività	(1.073.962)	(757.048)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	2.608.766	2.876.348
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(120.509)	(45.615)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(120.509)	(45.615)
- acquisti di attività immateriali	-	
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(120.509)	(45.615)
C. ATTIVITA' DI PROVVISITA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(964.229)	(12.369)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(964.229)	(12.369)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	1.524.028	2.818.363

RICONCILIAZIONE

	31.12.2018	31.12.2017
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	5.662.382	2.844.019
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	1.524.028	2.818.363
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	7.186.410	5.662.382

(1) La voce accoglie il saldo Cassa per Euro 162, il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 1.186.248 ed il saldo degli investimenti in *time deposit* per Euro 6.000.000

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1 - PARTE GENERALE

Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio al 31 dicembre 2018 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 2018.

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, tenuto conto delle previsioni di piano e del Budget 2019, nel presupposto del principio della continuità aziendale prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio. 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 2017.

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 2017, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2018, laddove applicabili per la Società.

Nuovi principi contabili e interpretazioni emessi dallo IASB

Principi contabili e interpretazioni applicati a partire dal 1° gennaio 2018

Come richiesto dallo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori, vengono di seguito

riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche dei principi contabili già in vigore, la cui applicazione è divenuta obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2018:

Di seguito sono elencati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ed omologati:

- Regolamento (UE) 2016/2067 della Commissione del 22 novembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 323 del 29 novembre 2016, adotta l'IFRS 9 Strumenti finanziari, inteso a migliorare l'informativa finanziaria sugli strumenti finanziari affrontando problemi sorti in materia nel corso della crisi finanziaria. In particolare, l'IFRS 9 risponde all'invito del G20 ad operare la transizione verso un modello più lungimirante di rilevazione delle perdite attese sulle attività finanziarie.
- Regolamento (UE) 2016/1905 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 295 del 29 ottobre 2016, adotta l'IFRS 15 Ricavi provenienti da contratti con i clienti, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei ricavi e quindi nel complesso la comparabilità dei ricavi nei bilanci.
- Regolamento (UE) 2017/1987 della Commissione del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 291 del 9 novembre 2017, adotta Chiarimenti dell'IFRS 15 "Ricavi provenienti da contratti con i clienti". Le modifiche mirano a precisare alcuni requisiti e a fornire un'ulteriore agevolazione transitoria per le imprese che applicano il Principio.
- Regolamento (UE) 2018/519 della Commissione del 28 marzo 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 87 del 3 aprile 2018, che adotta l'Interpretazione IFRIC 22 Operazioni in valuta estera e anticipi. L'Interpretazione chiarisce la contabilizzazione di operazioni che comprendono la ricezione o il pagamento di anticipi in valuta estera.
- Regolamento (UE) 2018/400 della Commissione del 14 marzo 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 72 del 15 marzo 2018, che adotta Modifiche allo IAS 40 Investimenti immobiliari – Cambiamenti di destinazione di investimenti immobiliari. Le modifiche chiariscono quando un'impresa è autorizzata a cambiare la qualifica di un immobile che non era un «investimento immobiliare» come tale o viceversa.
- Regolamento (UE) 2018/289 della Commissione del 26 febbraio 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 55 del 27 febbraio 2018, che adotta Modifiche all'IFRS 2 Pagamenti basati su azioni volte a chiarire come le imprese debbano applicare il principio in taluni casi specifici.
- Regolamento (UE) 2018/182 della Commissione del 7 febbraio 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 34 dell'8 febbraio 2018, che adotta i Miglioramenti annuali agli IFRS 2014-2016 che comportano modifiche allo IAS 28 Partecipazioni in società collegate e joint venture, all'IFRS 1 Prima adozione degli International Financial Reporting Standard e all'IFRS 12 Informativa sulle partecipazioni in altre entità (questi ultimi da applicarsi già per il 2017). L'obiettivo dei miglioramenti annuali è quello di risolvere questioni non urgenti relative a incoerenze riscontrate negli IFRS oppure a chiarimenti di carattere terminologico, che sono state discusse dallo IASB nel corso del ciclo progettuale.
- Regolamento (UE) 2017/1988 della Commissione del 3 novembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 291 del 9 novembre 2017, adotta le Modifiche all'IFRS 4 Applicazione congiunta dell'IFRS 9 Strumenti finanziari e dell'IFRS 4 Contratti assicurativi. Le modifiche all'IFRS 4 mirano a rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 e la data di entrata in vigore del nuovo principio contabile sui contratti assicurativi che sostituisce l'IFRS 4 (IFRS 17).

IFRS 9: Strumenti finanziari

Con l'omologazione del principio IFRS 9 da parte della Commissione Europea si completa, e termina, il processo volto alla sostituzione dello IAS 39. Tale processo ha riguardato i seguenti cantieri: "classification and measurement", "impairment", "hedge accounting". Rimane da ultimare la revisione delle regole di contabilizzazione delle coperture generiche (c.d. "macro hedge accounting"), per le quali lo IASB ha deciso di avviare un progetto separato rispetto all'IFRS 9.

In estrema sintesi, le principali novità del nuovo principio riguardano:

- la classificazione e la misurazione degli strumenti di debito, basata sull'analisi contestuale del modello di gestione adottato (c.d. "business model") e delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali generati dallo strumento, prevede tre categorie contabili: attività finanziarie valutate al costo ammortizzato, attività finanziarie valutate al *fair value* con le variazioni rilevate a conto economico (c.d. "FVTPL"), e attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita la riserva di patrimonio netto (c.d. "FVOCI"). Rispetto all'attuale IAS 39, vengono eliminati i portafogli delle attività finanziarie disponibili per la vendita e delle attività finanziarie detenute sino a scadenza, nonché la possibilità di effettuare lo scorporo dei derivati impliciti dai contratti ibridi per le sole attività finanziarie. Per le passività finanziarie restano invece confermate le attuali regole di classificazione e di misurazione definite dallo IAS 39;
- la classificazione degli strumenti di capitale nella categoria FVTPL, a meno che non venga esercitata l'opzione di classificazione nella categoria FVOCI per gli strumenti di capitale non detenuti per finalità di trading;
- la contabilizzazione del c.d. "own credit risk" (ossia la variazione di valore delle passività finanziarie designate al *fair value* option ascrivibile alla variazione del proprio merito creditizio) che viene effettuata in contropartita a riserva di patrimonio netto, anziché a conto economico come attualmente previsto dal principio IAS 39;
- la presenza di un unico modello di impairment, da applicare a tutte le attività finanziarie non valutate al *fair value* con contropartita il conto economico, basato sul concetto di perdita attesa (c.d. "Expected credit loss") rispetto al precedente concetto di perdita subita (c.d. "Incurred loss"). Obiettivo del nuovo approccio di svalutazione è quello di garantire un più immediato riconoscimento delle perdite rispetto all'attuale modello "Incurred loss" previsto dallo IAS 39, in base al quale le rettifiche devono essere rilevate qualora si riscontrino evidenze obiettive di perdita di valore successivamente all'iscrizione iniziale dell'attività. Nel dettaglio, il nuovo modello prevede che le attività finanziarie vengano allocate in tre distinti "stage" in ordine crescente di deterioramento del merito creditizio:
 - o stage 1: comprende le attività finanziarie performing per le quali non si è osservato un significativo deterioramento del merito creditizio rispetto alla data di rilevazione iniziale. Tali attività sono valutate sulla base di una perdita attesa a un anno;
 - o stage 2: comprende le attività finanziarie performing che hanno subito un significativo deterioramento del merito creditizio rispetto alla rilevazione iniziale. Tali attività sono invece valutate sulla base della perdita attesa su tutta la vita residua dell'attività finanziaria;
 - o stage 3: comprende le attività finanziarie deteriorate che, avendo anch'esse subito un significativo incremento del rischio di credito rispetto alla rilevazione iniziale, sono pertanto valutate sulla base della perdita attesa lungo tutta la vita residua dell'attività finanziaria;
- il riconoscimento e la rilevazione delle relazioni di copertura (c.d. "hedge accounting"), con l'obiettivo di garantire un maggiore allineamento tra le operazioni di coperture contabili e le relazioni di copertura di tipo gestionale (o economico) poste in essere dalla funzione di Risk Management,
- l'impossibilità di interrompere volontariamente una relazione di copertura contabile nel caso in cui permanga l'obiettivo della copertura da parte del Risk Management.

L'applicazione obbligatoria del principio è prevista a partire dal 1° gennaio 2018, con possibilità di applicazione anticipata di tutto il principio o delle sole modifiche correlate al trattamento contabile dell'"own credit risk" per le passività finanziarie designate al *fair value*.

In sede di prima applicazione del principio, nonché in sede di predisposizione del bilancio annuale al 31 dicembre 2018 è stata effettuata una stima dell'impairment ai fini IFRS 9 delle attività finanziarie, nonché di eventuali garanzie e impegni: tale attività ha evidenziato la non significatività dei risultati in quanto gli importi risultano estremamente limitati in ragione della breve durata residua dei titoli e della liquidità a vista delle altre poste. Per quanto riguarda la riconduzione delle classi di strumenti finanziari IAS 39 contro IFRS 9, si veda quanto riportato nella successiva sezione Altri aspetti.

IFRS 15: Ricavi generati dai contratti con la clientela

Il principio, pubblicato dallo IASB in data 28 maggio 2014, ha introdotto un unico modello per la rilevazione di tutti i ricavi derivanti dai contratti stipulati con la clientela e sostituisce i precedenti standard/interpretazioni sui ricavi (IAS 18, IAS 11, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18, SIC 31). In base a tale modello, l'entità deve riconoscere i ricavi in base al compenso che ci si attende di ricevere a fronte dei bene e dei servizi forniti, determinato sulla base dei seguenti cinque passaggi:

- 1) identificazione del contratto, definito come un accordo avente sostanza commerciale tra due o più parti in grado di generare diritti ed obbligazioni;
- 2) individuazione delle singole obbligazioni ("performance obligations") contenute nel contratto;
- 3) determinazione del prezzo della transazione, ossia il corrispettivo atteso per il trasferimento al cliente dei beni o dei servizi;
- 4) allocazione del prezzo delle transazioni a ciascuna "performance obligations", sulla base dei prezzi di vendita della singola obbligazione ("stand-alone selling price");
- 5) riconoscimento dei ricavi allocati alla singola obbligazione quando la stessa viene regolata, ossia quando il cliente ottiene il controllo dei bene e dei servizi. Detto riconoscimento tiene conto del fatto che alcuni servizi possono essere resi in uno specifico momento oppure nel corso di un periodo temporale.

L'applicazione del nuovo principio non ha comportato impatti contabili al 1° gennaio 2018.

Nuovi principi contabili e interpretazioni già emessi e omologati dalla Unione europea ma non ancora in vigore (data di entrata in vigore a partire dagli esercizi amministrativi che inizieranno dal 1° gennaio 2019)

Di seguito sono elencati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ed omologati, ma non ancora entrati in vigore e pertanto non applicabili per la redazione dei bilanci al 31 dicembre 2018 (a meno che, ove consentito, si scelga di adottarli anticipatamente):

23

- Regolamento (UE) 2019/412 della Commissione del 14 marzo 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 73 del 15 marzo 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, per quanto riguarda i principi contabili internazionali (IAS) 12 e 23 e gli International Financial Reporting Standard (IFRS) 3 e 11.

Le imprese applicano tali modifiche al più tardi a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente. Le principali modifiche riguardano:

- IAS 12 "Imposte sul reddito": La contabilizzazione delle imposte sul reddito derivanti dal pagamento di dividendi;
- IAS 23 "Oneri finanziari": La società deve considerare come parte dei suoi finanziamenti qualsiasi finanziamento originariamente contratto per lo sviluppo di un bene quando lo stesso è pronto per l'uso previsto o la sua vendita;
- IFRS 3 "Aggregazioni aziendali": La società deve rideterminare le interessenze precedentemente possedute in un'attività a controllo congiunto quando ottiene il controllo del business;
- IFRS 11 "Accordi a controllo congiunto": La società non deve rideterminare le interessenze precedentemente possedute in un'attività a controllo congiunto quando ottiene il controllo congiunto del business.

- Regolamento (UE) 2019/402 della Commissione del 13 marzo 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 72 del 14 marzo 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il Principio contabile internazionale IAS 19. L'obiettivo delle modifiche è chiarire che, dopo la modifica, la riduzione o l'estinzione del piano a benefici definiti, l'entità dovrebbe applicare le ipotesi aggiornate dalla rideterminazione della sua passività (attività) netta per benefici definiti per il resto del periodo di riferimento. Le società applicano tali modifiche

al più tardi a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente.

- Regolamento (UE) 2019/237 della Commissione dell'8 febbraio 2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 39 dell'11 febbraio 2019, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il Principio contabile internazionale IAS 28. Tali modifiche chiariscono che l'entità che non applica il metodo del patrimonio netto agli strumenti finanziari in società collegate o joint venture applicherà l'IFRS 9 alle interessenze a lungo termine senza tener conto di eventuali rettifiche al valore contabile delle stesse. Le società applicano tali modifiche retroattivamente a partire dagli esercizi che hanno inizio il 1° gennaio 2019 o in data successiva ed è consentita l'applicazione anticipata
- Regolamento (UE) 2018/1595 della Commissione del 23 ottobre 2018, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 265 del 24 ottobre 2018, che adotta l'IFRIC 23, che puntualizza come riflettere l'incertezza nella contabilizzazione delle imposte sul reddito.
- Regolamento (UE) 2017/1986 della Commissione del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L 291 del 9 novembre 2017, che adotta l'IFRS 16 Leasing, inteso a migliorare la rendicontazione contabile dei contratti di leasing. Le società applicano l'IFRS 16, al più tardi, a partire dalla data di inizio del loro primo esercizio finanziario che cominci il 1° gennaio 2019 o successivamente.

IFRS 16: Leases

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 (Leases) che è destinato a sostituire l'attuale principio contabile IAS 17, nonché le interpretazioni IFRIC 4 (Determining whether an Arrangement contains a Lease), SIC 15 (Operating Leases – Incentives) e SIC 27 (Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease). Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (c.d. "right of use") di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto. L'obiettivo è quello di garantire una maggiore comparabilità tra i bilanci a causa della diversa contabilizzazione applicata tra leasing operativo e leasing finanziario. Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "low-value assets" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, il nuovo principio non prevede modifiche significative per i locatori.

Sulla base delle analisi effettuate, i contratti individuati in cui INVIMIT si configura come locatario (o lessee) sono riferibili principalmente a locazioni immobiliari relativamente ai quali si prevede, per l'esercizio 2019, l'impatto derivante dalla rilevazione di maggiori attività (diritti d'uso) e passività (debiti per leasing).

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati dall'Unione europea alla data di riferimento del bilancio al 31 dicembre 2018

Alla data di redazione del presente allegato, risultano emanati dallo IASB, ma non ancora omologati dall'Unione europea, taluni principi contabili, interpretazioni ed emendamenti, tra i quali si segnalano:

- IFRS 17 Insurance Contracts (issued on 18 May 2017);
- Annual Improvements to IFRS Standards 2015-2017 Cycle (issued on 12 December 2017);
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018);

- Amendment to IFRS 3: Business Combinations (issued on 22 October 2018);
- Amendments to IAS 1 and IAS 8: Definition of Material (issued on 31 October 2018).

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.

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

SGR

In data 19 febbraio 2019 è stata comunicato alla proprietà il recesso anticipato dei contratti di locazione della sede legale.

i3-INPS

In data 5 febbraio 2019 sono state deliberate due nuove operazioni di apporto, per un ammontare complessivo di circa Euro 123 milioni. Alla data del 28 febbraio è stata perfezionato il trasferimento di 9 immobili per un valore complessivo di Euro 71,6 milioni.

I3-Patrimonio Italia

Nel corso del primo quadrimestre 2019 verrà acquistato un ulteriore immobile dal comune di Milano, grazie al frazionamento catastale concluso nel corso del mese di febbraio.

I3-Core

Il 28 febbraio 2019 il Consiglio di Amministrazione, ha ritenuto di avviare una riflessione sulla opportunità di adottare una nuova versione del Vademecum, preferibilmente, delle linee guida interne, revocando -nelle more - il documento, fatte salve le proposte già in fase di valutazione, le cui istruttorie verranno sottoposte al Consiglio, e ferma l'opportunità di una riflessione sull'adozione di Linee guida a valenza interna.

25

Sezione 4 – Altri aspetti

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

Prospetti di raccordo

A partire dall'esercizio 2018, a seguito dell'aggiornamento delle disposizioni Banca d'Italia relative a "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", è divenuta obbligatoria l'applicazione di nuovi schemi di bilancio. Di seguito si riporta, quindi, un prospetto di riconciliazione tra i dati patrimoniali dell'ultimo bilancio approvato e il primo bilancio redatto in base alle nuove disposizioni:

Valori alla data di prima applicazione: 1 gennaio 2018

Voci relative agli schemi di bilancio in vigore al 01.01.2018		10.	20.	30.	40.	50.	60.	70.	80.	90.	100.	a) correnti	b) anticipate	110.	120.	TOTALE ATTIVO
Cassa e disponibilità liquide		810														810
Attività finanziarie detenute per la negoziazione																-
Attività finanziarie al fair value																-
Attività finanziarie disponibili per la vendita																-
Attività finanziarie detenute sino alla scadenza																-
Crediti:																
a) per gestione di patrimoni					7.388.817											7.388.817
b) altri crediti					1.727.245											1.727.245
c) altri crediti					5.661.572											5.661.572
Derivati di copertura																-
Adeguatezza di valore delle attività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)																-
Partecipazioni									176.746							176.746
Attività materiali									45.750							45.750
Attività immateriali																-
Attività fiscali:																
a) correnti											1.038.973	22.473				1.038.973
b) anticipate													1.016.500			1.016.500
Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione																-
Altre attività																-
TOTALE ATTIVO		810			7.388.817				176.746	45.750	1.038.973	22.473	1.016.500			8.829.480

Valori alla data di prima applicazione: 1 gennaio 2018

Voci relative agli schemi di bilancio in vigore al 01.01.2018		10.	110.	120.	130.	140.	150.	160.	170.	Totale passivo e patrimonio netto
Voci relative agli schemi di bilancio in vigore al 31.12.2017		10.	110.	120.	130.	140.	150.	160.	170.	
30. Debiti		480								480
20. Titoli in circolazione										
30. Passività finanziarie di negoziazione										
40. Passività finanziarie al fair value										
50. Derivati di copertura										
60. Adeguamento di valore delle passività finanziarie oggetto di copertura generica (+/-)										
70. Passività fiscali:			89.572							89.572
a) correnti			89.572							89.572
b) differite										
80. Passività associate ad attività in via di dismissione										
90. Altre passività			1.108.183							1.108.183
100. Trattamento di fine rapporto del personale			296.613							296.613
110. Fondi per rischi e oneri:										
a) quiescenza e obblighi simili										
b) altri fondi										
120. Capitale							5.700.000			5.700.000
130. Azioni proprie (-)										
140. Strumenti di capitale										
150. Sovrapprezzi di emissione										
160. Riserve							215.350			215.350
170. Riserve di valutazione								(23.878)		(23.878)
180. Utili (Perdita) d'esercizio									1.443.160	1.443.160
Totale passivo e patrimonio netto		480	89.572				215.350	(23.878)	1.443.160	8.823.480

Destinazione del risultato d'esercizio

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, propone di attuare le seguenti destinazioni sull'utile di esercizio 2018 pari ad Euro 1.875.539:

- destinare il 5% dell'utile dell'esercizio alla Riserva legale, pari ad Euro 93.777;
- riportare a nuovo l'utile residuo dell'esercizio, pari ad Euro 1.781.762.

A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Criteri di valutazione

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

Cassa e disponibilità liquide

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

ATTIVITA' FINANZIARIE VALUTATE AL COSTO AMMORTIZZATO

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

Iscrizione iniziale

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

Valutazione successiva e rilevazione delle componenti reddituali

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

Impairment

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

Cancellazione

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

Attività materiali

Criteri di iscrizione

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

Criteri di classificazione

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Attività immateriali

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

Criteri di iscrizione

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

Criteri di cancellazione

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

Fiscalità corrente e differita

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

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

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

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

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

Altre attività

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Passività finanziarie al costo ammortizzato

Criteri di iscrizione

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

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

Criteri di classificazione

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

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Altre passività

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale

Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità

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

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

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

Il riconoscimento dei ricavi avviene attraverso le seguenti fasi:

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

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

A.4.4 Altre informazioni

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

A.4.5 Gerarchia del *fair value*

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

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

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

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2018						TOTALE AL 31.12.2017					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired acquisite o	L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
1.1 gestione di OICR	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
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:	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
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	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	8.656.934					8.656.934	7.388.817					7.388.817

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

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 e dei depositi vincolati intrattenuti con primari istituti di credito, 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.

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 2018 ammontano ad Euro 162, a fronte di Euro 810 dello scorso esercizio.

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
1. Cassa	162	810
Totale	162	810

Sezione 4 – Crediti – Voce 40

4.1 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40

I crediti alla data del 31 dicembre 2018 ammontano ad Euro 8.656.934, a fronte di Euro 7.388.817 dello scorso esercizio, e si riferiscono a:

- I Crediti per gestione di OICR, pari ad Euro 1.470.686, sono relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR e relativi ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;
- Gli Altri crediti, pari ad Euro 7.186.248, sono relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conti depositi accesi presso primari istituti di credito.

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2018						TOTALE AL 31.12.2017					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
1.1 gestione di OICR	1.470.686					1.470.686	1.727.245					1.727.245
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:	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
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	7.186.248					7.186.248	5.661.572					5.661.572
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	8.656.934					8.656.934	7.388.817					7.388.817

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

Di seguito si allega un dettaglio della voce “Altri crediti”:

Dettaglio depositi e conti correnti	31.12.2018	di cui investimento in time deposit
UniCredit S.p.A.	1.167.862	
Unipol Banca	3.013.074	3.000.000
Banco BPM S.p.A	3.005.313	3.000.000
Totale	7.186.249	6.000.000

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

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

Composizione/Controparte		Banche	Società finanziarie		Clientela
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR	di cui: del gruppo della SGR
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	-				1.470.686
1.1 gestione di OICR					1.470.686
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:	7.186.248				-
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	7.186.248				
3.3 altri					
Totale al 31.12.2018	7.186.248				1.470.686
Totale al 31.12.2017	5.661.572				1.727.245

Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80

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

La voce, pari ad Euro 220.249, ha registrato nel corso dell'anno 2018 un incremento netto pari ad Euro 43.503, rispetto al valore dell'esercizio precedente, pari ad Euro 176.746. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad Euro 120.510, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad Euro 77.007.

36

Attività/Valori	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Attività di proprietà	220.249	176.746
a) terreni		
b) fabbricati	22.087	31.776
c) mobili	82.360	65.862
d) impianti elettronici		
e) altre	115.802	79.108
2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing		
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	220.249	176.746

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.

8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
A. Esistenze iniziali lorde		31.776	65.862		79.108	176.746
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette		31.776	65.862		79.108	176.746
B. Aumenti:						
B.1 Acquisti		21.190	32.165	-	67.155	120.510
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		30.878	15.667		30.462	77.007
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		22.088	82.360		115.801	220.249
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
D. Rimanenze finali lorde		22.088	82.360		115.801	220.249
E. Valutazioni al costo		22.088	82.360		115.801	220.249

37

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 fabbricati⁹, in base all'aliquota del 12% per quanto riguarda i mobili e arredi e del 20% per le macchine ufficio elettroniche. In particolar modo, l'ammortamento della voce fabbricati è stata rideterminato in funzione della minore durata del contratto di locazione a seguito della comunicazione inviata di rilascio locali alla data del 31 agosto 2019.

Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90

9.1 Attività immateriali: composizione per tipologia di attività

Attività/Valori	Totale 31.12.2018		Totale 31.12.2017	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
1. Avviamento	-			-
2. Altre attività immateriali	15.250		45.750	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	15.250		45.750	
Totale	15.250		45.750	

⁹ La voce accoglie le migliorie apportate alla sede della Società.

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 termina nel prossimo esercizio.

9.2 "Attività immateriali": variazioni annue

	Totale
A. Esistenze iniziali	45.750
B. Aumenti:	-
B.1 Acquisti	-
B.2 Riprese di valore	
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
B.4 Altre variazioni	
C. Diminuzioni:	(30.500)
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	(30.500)
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	15.250

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

38

Sulla base delle disposizioni Banca d'Italia e dei principi contabili internazionali (IAS 12), si è provveduto a rilevare le variazioni intervenute nell'anno delle imposte anticipate, le quali sono state iscritte fra le "Attività Fiscali", 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.

10.1 Composizione della voce 100 "Attività fiscali: correnti e anticipate"

La voce "attività fiscali correnti" al 31 dicembre 2018 risulta pari ad Euro 26.958. Tale voce accoglie il credito per IRES, pari ad Euro 22.381 e l'importo delle ritenute di acconto applicate sugli interessi attivi riconosciuti alla Società, pari ad Euro 4.577.

Per quanto concerne la composizione delle attività fiscali anticipate, pari ad Euro 409.882, si rinvia alle tabelle 10.3 e 10.5 di seguito riportate.

Descrizione	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
Attività fiscali - correnti	26.958	22.473
Credito per IRES	22.381	2.540
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	4.577	19.933
Attività fiscali - anticipate	409.882	1.016.500
Credito per imposte anticipate	409.882	1.016.500
Totale	436.840	1.038.973

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

Descrizione	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
Passività fiscali - correnti	36.294	89.572
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	36.294	89.572
Passività fiscali - differite	-	-
Fondo imposte differite IAS TFR	-	-
Totale	36.294	89.572

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

	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Esistenze iniziali	1.008.558	1.484.110
2. Aumenti	82.415	59.273
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	82.415	59.273
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	687.263	534.825
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	687.263	534.825
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	403.710	1.008.558

39

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 82.415, sono correlati ai costi che saranno dedotti ai fini delle imposte sui redditi nei successivi esercizi e si riferiscono principalmente ai compensi variabili non ancora liquidati agli amministratori e ai dipendenti. Le diminuzioni delle imposte anticipate pari ad Euro 687.263 sono relative ai compensi pagati agli amministratori nel corso dell'esercizio e all'utilizzo delle perdite pregresse a fronte del risultato fiscale positivo 2018.

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

	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Esistenze iniziali	7.942	5.444
2. Aumenti	0	3.568
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	0	3.568
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	1.771	1.070
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	1.771	1.070
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	6.171	7.942

Le diminuzioni delle imposte anticipate, pari ad Euro 1.771, 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 12 - Altre attività – Voce 120

12.1 Composizione delle "Altre attività"

La voce iscritta per Euro 186.109 a fronte di Euro 178.384 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
Depositi cauzionali	53.161	53.054
Altri crediti	50.181	37.947
Risconti attivi	48.204	51.213
Crediti per iva	11.450	-
Fatture da emettere	8.849	-
Ratei attivi	6.294	14.367
Note di credito da ricevere	4.246	1.420
Acconti a fornitori	3.724	2.083
Crediti vs altri	-	18.300
Totale	186.109	178.384

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

Gli Altri crediti si riferiscono principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla SGR.

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

I Ratei attivi si riferiscono esclusivamente al rateo di interessi di competenza maturati sui *time deposit*.

PASSIVO

Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10

1.1 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione merceologica dei debiti

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
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	59.368	480
2.2 per gestioni ricevute in delega		
2.3 per altro		
3. Debiti per altri servizi:		
3.1 consulenze		
3.2 funzioni aziendali in outsourcing		
3.3 altri		
4. Altri debiti:		
4.1 pronti contro termine		
di cui su titoli di Stato		
di cui su altri titoli di debito		
di cui su titoli di capitale e quote		
4.2 Debiti per leasing		
4.3 Altri debiti		
Totale	59.368	480
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	59.368	480
Totale fair value	59.368	480

I debiti per attività di gestione proprie si riferiscono ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

41

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

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1. Debiti verso reti di vendita:						
1.1 per attività di collocamento OICR						
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali						
1.3 per attività di collocamento fondi pensione						
2. Debiti per attività di gestione:						
2.1 per gestioni proprie			-		59.368	
2.2 per gestioni ricevute in delega						
2.3 per altro						
3. Debiti per altri servizi:						
3.1 consulenze ricevute						
3.2 funzioni aziendali in outsourcing						
3.3 altri						
4. Altri debiti:						
4.1 pronti contro termine						
di cui su titoli di Stato						
di cui su altri titoli di debito						
di cui su titoli di capitale e quote						
4.2 Debiti per leasing						
4.3 Altri debiti						
Totale al 31.12.2018			-		59.368	
Totale al 31.12.2017			-		480	

Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80

8.1 Composizione della voce 80 "Altre passività"

La voce, iscritta per Euro 568.070 a fronte di Euro 1.108.183 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

Dettaglio/Valori	31.12.2018	31.12.2017
Debiti v/fornitori	187.144	382.037
Debiti v/INPS	132.191	131.397
Debiti verso dipendenti	114.776	154.428
Debiti v/Erario	85.819	103.678
Debiti v/altri enti previdenziali	26.057	22.438
Debiti vs Sindaci	13.748	8.490
Debiti vs Amministratori	6.286	122.000
Altri debiti	1.039	1.891
Debiti v/INAIL	1.010	862
Debiti per personale distaccato	-	180.962
Totale	568.070	1.108.183

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

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di 14[^], ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2018 del personale dipendente. Rispetto allo scorso esercizio, la voce non rileva le retribuzioni variabili pari a Euro 100.516, allocate al 31 dicembre 2018 in un fondo oneri, in quanto saranno riconosciuti solo a seguito della consuntivazione degli obiettivi correlati e quindi in funzione del grado di raggiungimento degli stessi.

I debiti verso altri enti previdenziali si riferiscono principalmente alla contribuzione integrativa dei dirigenti. I Debiti vs. Amministratori non rilevano, rispetto allo scorso esercizio, i compensi variabili pari a Euro 112.872, in quanto sono stati rilevati in un fondo oneri e saranno riconosciuti solo a seguito della consuntivazione degli obiettivi correlati e quindi in funzione del grado di raggiungimento degli stessi.

42

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

Il fondo di Trattamento di fine rapporto del personale, iscritto in conformità ai principi contabili internazionali, corrisponde all'intera passività maturata nei confronti dei propri dipendenti per un importo pari ad Euro 400.995 a fronte di Euro 296.613 dello scorso esercizio.

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

	31.12.2018	31.12.2017
A. Esistenze iniziali	296.613	195.360
B. Aumenti		
B1. Accantonamento dell'esercizio	141.177	121.411
B2. Altre variazioni in aumento	2.450	22.928
C. Diminuzioni		
C1. Liquidazioni effettuate	-	11.397
C2. Altre variazioni in diminuzione	39.245	31.689
D. Esistenze finali	400.995	296.613

Alla data del 31 dicembre 2018 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 2018 (Fonte: Il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 23.

Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100

10.1 Fondi per rischi ed oneri: Composizione

Voci/Valori	Totale 31.12.2018	Totale 31.12.2017
1. Fondi su impegni e garanzie rilasciate		
2. Fondi sdi quiscienza aziendali		
3. Altri fondi per rischi ed oneri		
3.1 controversie legali e fiscali		
3.2 oneri per il personale	204.876	
3.3 altri		
Totale	204.876	-

10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

	Fondo di quiscienza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
A. Esistenze iniziali			
B: Aumenti			
B.1 Accantonamento dell'esercizio		204.876	204.876
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo			-
B.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
B.4 Altre variazioni			-
C: Diminuzioni			
C.1 Utilizzo nell'esercizio			-
C.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
C.3 Altre variazioni			-
D. Esistenze finali	-	204.876	204.876

L'accantonamento dell'esercizio è riferito per Euro 89.116 alla parte variabile della retribuzione del personale dipendente, comprensiva dei contributi, e per Euro 115.760 alla parte variabile dei compensi agli amministratori al 31 dicembre 2018; la contropartita è transitata nella voce di conto economico "Spese per il personale".

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

11.1 Composizione della voce 110 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2018 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:

1. Capitale		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
Totale	5.700.000	5.700.000

11.5 Altre informazioni

La voce Riserve, pari ad Euro 670.402, è stata movimentata nel corso dell'esercizio come di seguito rappresentato:

	Riserva Legale	Utili (Perdite) a nuovo	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	11.603	214.657	(34.788)	191.472
B. Aumenti	72.158	402.002	4.770	478.930
B.1 Attribuzioni di utili	72.158	402.002		474.160
B.2 Altre variazioni			4.770	4.770
C. Diminuzioni		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
D. Rimanenze finali	83.761	616.659	(30.018)	670.402

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dai seguenti incrementi:

- Euro 474.160, relativo all'utile relativo al 31 dicembre 2017;
- Euro 4.972 relativo agli utili e/o perdite attuariali del TFR;
- Euro 201 relativo alle spese per aumento del capitale sociale sostenute nei precedenti esercizi.

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 7.191.838 si riferiscono ai fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2018.

SERVIZI	Totale (31/12/2018)			Totale (31/12/2017)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
A. GESTIONI DI PATRIMONI						
1. Gestioni proprie						
1.1 Fondi comuni						
- Comm. di gestione	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350
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)	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)						
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	7.191.838		7.191.838	6.072.350		6.072.350

Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60

3.1 Composizione della voce 60 “Interessi attivi e proventi assimilati”

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico:						
1.1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
1.2. Attività finanziarie designate al fair value						
1.3. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato:						
3.1. Crediti verso banche			14.877		14.877	14.722
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	
3.1. Crediti verso la clientela					-	
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			159		159	53
6. Passività finanziarie					-	
Totale			15.036	-	15.036	14.775
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 14.877 a fronte di Euro 14.722 dello scorso esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140

9.1 Composizione della voce 140.a “Spese per il personale”

La voce “Spese per il personale”, pari ad Euro 3.454.634, si riferisce prevalentemente agli oneri, fissi e variabili e ai contributi dei dipendenti della Società, nonché ai compensi del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

45

Voci/Settori	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Personale dipendente	2.894.378	2.418.971
a) salari e stipendi	2.011.085	1.685.508
b) oneri sociali	595.905	483.974
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	150.169	126.429
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	40.634	40.136
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	96.585	82.924
2. Altro personale in attività	16.335	9.701
3. Amministratori e Sindaci	524.713	528.173
- compensi	506.200	505.698
- oneri sociali su compensi	18.513	22.475
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	19.208	152.173
Totale	3.454.634	3.109.018

La sottovoce “versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 40.634, si riferisce ai versamenti obbligatori effettuati al Fondo di previdenza Mario Negri ed all’Associazione Antonio Pastore, previsti per i dirigenti dal contratto di categoria.

La sottovoce “altre spese”, pari ad Euro 96.585, si riferisce prevalentemente ai premi assicurativi e ai buoni pasto relativi al personale della SGR.

La sottovoce “Altro personale in attività” si riferisce al costo relativo per un contratto di somministrazione lavoro a tempo determinato di una risorsa.

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 ad una risorsa dell'Agenzia del demanio distaccato presso la società fino alla data del 28 febbraio 2018.

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2018 ripartito per categoria, è il seguente:

	31.12.2018	31.12.2017	Numero Medio
a) Dirigenti	3	3	3,00
b) Quadri	14	12	16,07
c) Impiegati	17	17	13,81
d) Distaccati		1	0,16
Totale	34	33	33,04

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

La voce di cui all'oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 937.406, comprensivo dell'IVA che si ricorda essere interamente indetraibile per la Società, è dettagliata come da schema sottostante:

Voci	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
- Affitti passivi e spese condominiali	311.981	233.811
- Costi Informatici	163.413	139.723
- Viaggi e trasferte	98.629	88.172
- Supporto alla funzione Comunicazione	59.524	48.544
- Canoni e licenze sistema gestionale	43.654	40.323
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	29.988	28.269
- Spese di manutenzione e riparazione	24.264	3.569
- Spese di pulizia e piccola manutenzione	23.429	18.919
- Consulenze legali	21.570	5.963
- Tarsu, Tari ed altre imposte	20.181	16.476
- Spese per partecipazione a convegni	16.871	12.923
- Spese telefoniche	16.869	13.407
- Quote associative	16.720	11.751
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.335
- Energia elettrica	12.880	10.031
- Cancelleria e stampati	11.800	16.218
- Beni strumentali inf. 516,46	11.067	12.386
- Consulenze organizzative	7.207	45.119
- Altre spese amministrative	7.177	7.118
- Spese di rappresentanza	7.031	8.232
- Prestazioni notarili	6.594	690
- Revisione legale	6.588	7.319
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.475	3.059
- Spese per ricerca del personale	-	7.300
- Supporto alle funzioni di controllo	-	4.758
Totale	937.406	800.415

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

La sottovoce “Affitti e spese condominiali” si riferisce ai costi sostenuti nell’esercizio per la sede legale, l’incremento registrato rispetto allo scorso esercizio, pari ad Euro 78.170, è da imputare alla locazione di nuovi spazi.

La sottovoce “Costi informatici” è composta principalmente dal costo di gestione dei sistemi informativi (pari ad Euro 62.888), dai canoni per la manutenzione del sistema gestionale “REF” (pari ad Euro 49.664) e dai canoni di assistenza sul sistema contabile “Navision” (pari ad Euro 19.276). Lo scostamento rispetto allo scorso esercizio è da imputare prevalentemente al costo per l’implementazione dei sistemi ai fini del rispetto degli obblighi derivanti dall’introduzione della fatturazione elettronica.

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 “Consulenze organizzative” pari ad Euro 7.207, si riferisce alla quota parte del supporto per l’assessment organizzativo effettuato lo scorso esercizio.

La sottovoce “Spese per partecipazione a convegni” si riferisce principalmente ai costi sostenuti per la partecipazione ad eventi quali il MIPIM ed EXPO Real .

La sottovoce “Quote associative” si riferisce principalmente all’abbonamento a Scenari Immobiliari.

47

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

La voce, pari ad Euro 77.006, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Società.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
1. Ad uso funzionale				
- Di proprietà	77.006			77.006
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	77.006			77.006

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

La voce, pari ad Euro 30.500, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Società.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
1. Attività immateriali diverse dell'avviamento				
1.1 di proprietà				
- generate internamente				-
- altre	30.500			30.500
1.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	30.500			30.500

Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180

13.1 Composizione della voce 180 “Altri proventi e oneri di gestione”

Voci	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
Spese avvio nuovi fondi	(19.633)	(13.121)
Altri costi	(9.610)	(424)
Sanzioni ed interessi	-	(137)
Differenze di cambio	(7)	(17)
Proventi per rimborsi	8.849	-
Altri ricavi	158	100
Arrotondamenti attivi e passivi	-	(7)
Totale	(20.243)	(13.606)

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.

Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250

18.1 Composizione delle “Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente”

Voci	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Imposte correnti	(207.739)	(171.445)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	1.040	-
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	(604.847)	(475.553)
5. Variazione delle imposte differite	-	-
Imposte di competenza dell'esercizio	(811.546)	(646.998)

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	2.687.085			
Onere fiscale teorico		644.900		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			6.251.417	
Onere fiscale teorico				348.204
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	220.153		0	0
Differenze temporanee deducibili				
Differenze permanenti deducibili	(28.220)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	5.228		830	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(130.751)		0	0
Imponibile fiscale	2.753.496		6.252.247	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(857.184)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(23.671)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(1.641.787)	
Valore della produzione netta			3.729.605	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	(2.753.496)			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		660.839		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		(660.839)		
Imposte correnti a Conto Economico		0		207.739
<i>Aliquota effettiva</i>				3,32%
Imposte anticipate				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	220.153	52.837		0
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	(137.293)	(32.950)	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	(2.733.681)	(656.083)		0
ACE riportabile	123.245	29.579	0	0
Imposte anticipate complessive		(606.618)		0
di cui imputate a Patrimonio Netto	7.380	1.771	0	0
Imposte anticipate a Conto Economico		(604.847)		0
Totale imposte a Conto Economico		(604.847)		(207.739)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte

1.1 Informazioni relative agli impegni, garanzie e beni di terzi

Non sono presenti impegni, garanzie e beni di terzi.

1.2 Informazioni relative ai patrimoni gestiti

1.2.1 Valore complessivo netto degli OICR

OICR	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core*	618.982.118	529.399.056
Fondo i3 - INAIL	107.131.073	108.230.729
Fondo i3 - Regione Lazio	243.692.833	189.666.004
Fondo i3 - Patrimonio Italia	504.592.978	412.736.461
Fondo i3 - Università	75.489.349	75.851.377
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	80.607.218	78.964.395
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	63.865.314	63.559.970
Fondo i3 - INPS	325.214.625	225.328.792
Fondo i3 - Valore Italia	10.605.963	174.038
Fondo i3 - Silver	17.141.529	
Totale gestioni proprie	2.047.323.000	1.683.910.822

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 609.553.297.

Pertanto, l'ammontare del valore complessivo netto dei patrimoni gestiti da parte della SGR, al netto dell'investimento del Fondo i3 - Core, è pari ad Euro 1.437.769.703, al 31 dicembre 2017 era pari ad Euro 1.200.402.369

1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare

OICR	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core*	335.506.430	414.111.892
Fondo i3 - INAIL	6.335.709	6.400.742
Fondo i3 - Regione Lazio	-	-
Fondo i3 - Patrimonio Italia	31.944.517	71.974.105
Fondo i3 - Università	5.803.098	7.303.689
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	4.499.813	6.999.974
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	2.510.915	499.979
Fondo i3 - INPS	3.586.926	7.175.788
Fondo i3 - Valore Italia	16.280.389	27.793.741
Totale gestioni proprie	406.467.797	542.259.910

(*) Per rendere omogenei i dati, si è proceduto a riclassificare il 31 dicembre 2017, includendo nelle voci anche gli importi del Comparto Territorio che nel corso del 2018 è stato incorporato nel Comparto Stato.

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

Per quanto riguarda la liquidità della Società si segnala che la stessa è investita principalmente in depositi vincolati con primari istituti di credito. Per la liquidità rimanente, la Società intrattiene un rapporto di conto corrente con primario istituto di credito, a tasso variabile.

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.

51

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”, la quale definisce il processo di gestione dei rischi prevedendo le seguenti fasi:

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

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

- migliorare la comprensione dei rischi che minacciano il raggiungimento degli obiettivi strategici prefissati;

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

Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio

4.1. Il Patrimonio dell'impresa

4.1.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Patrimonio della Società, con riferimento all'esercizio 2018, è costituito dal capitale sottoscritto, dalle riserve e dall'utile di esercizio..

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	689.308	215.350
- di utili		
a) legale	83.761	11.603
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	605.547	203.747
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(18.906)	(23.878)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(18.906)	(23.878)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539	1.443.160
Totale	8.245.941	7.334.632

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

4.2.1.2 Informazioni di natura quantitativa

	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	6.355.152	5.869.600
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	6.355.152	5.869.600
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)	6.355.152	5.869.600

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

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

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

53

4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31/12/2018)	Totale (31/12/2017)
Requisito relativo alla massa gestita	240.760	192.075
Requisito "altri rischi"	1.110.530	980.786
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA	145.380	121.038
Requisito patrimoniale totale	1.496.670	1.293.899

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

	Voci	31.12.2018	31.12.2017
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.875.539	1.443.160
70.	Altre componenti reddituali senza rigiro a conto economico Piani a benefici definiti	4.972	(11.300)
190.	Altre componenti reddituali con rigiro a conto economico Totale altre componenti reddituali	4.972	(11.300)
200	Redditività complessiva (Voce 10+190)	1.880.511	1.431.860

Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Nell'esercizio sono stati rilevati compensi pari ad Euro 442.615 a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 115.760 relativi a compensi variabili che saranno riconosciuti in funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati, in conformità della Politica di incentivazione e remunerazione della SGR; inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 63.585.

6.2 Altre operazioni con parti correlate

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

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'anno 2018 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 6.588, 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.

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n. 124, si segnala che nel corso dell'esercizio 2018 la Società non ha incassato importi a titolo di "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere" ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dagli altri soggetti indicati dall'art. 1, comma 125 della citata legge.