



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA
GESTIONE FINANZIARIA
DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
(InvImIt Sgr S.p.A)

Determinazione del 14 maggio 2019, n. 51



CORTE DEI CONTI



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE SUL
RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA
GESTIONE FINANZIARIA
DI INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI
SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
(InvImIt Sgr S.p.A)

2017

Relatore: Cons. Massimo Lasalvia



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 14 maggio 2019;

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

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

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

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

visto il bilancio d'esercizio 2017 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e degli organi di revisione trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Massimo Lasalvia e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento sul controllo eseguito per la gestione finanziaria della Società predetta per l'esercizio 2017;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, si possa, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259/1958, comunicare alle dette Presidenze, oltre che il bilancio d'esercizio - corredato della relazione sulla gestione e dell'organo di revisione - la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;



CORTE DEI CONTI

P. Q. M.

Comunica alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2017 - corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio (InvImIt SGR S.p.a.).

ESTENSORE

Massimo Lasalvia

PRESIDENTE

Enrica Laterza

Depositata in Segreteria il 28 maggio 2019

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 1 |
| 1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO | 2 |
| 1.1. Quadro normativo di riferimento | 2 |
| 1.2 Gli organi | 3 |
| 1.3 Compensi degli organi | 6 |
| 2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE | 7 |
| 2.1 La struttura amministrativa | 7 |
| 2.2 Il personale..... | 8 |
| 2.3 Il costo del personale | 9 |
| 2.4 Le consulenze | 10 |
| 3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI | 11 |
| 3.1 I Fondi..... | 11 |
| 3.2 Fondo i3-Core | 12 |
| 3.2.1 Fondo i3-Core Comparto Territorio | 13 |
| 3.3 Fondi diretti | 15 |
| 3.3.1 Fondo i3-Inail | 15 |
| 3.3.2 Fondo i3-Inps..... | 16 |
| 3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio | 17 |
| 3.3.4 Fondo i3-Università | 17 |
| 3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia..... | 18 |
| 3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/ Difesa) | 19 |
| 3.3.7 Fondo i3-Valore Italia..... | 20 |
| 4. FUNZIONI DI CONTROLLO..... | 21 |
| 4.1. <i>Internal Audit</i> | 21 |
| 4.2 Organismo di vigilanza..... | 22 |
| 4.3 Prevenzione della corruzione | 23 |
| 4.4 Trasparenza | 23 |
| 4.5 <i>Risk Management</i> | 24 |
| 4.6 <i>Compliance</i> | 24 |
| 5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA..... | 26 |
| 5.1 Il bilancio..... | 26 |
| 5.2 Lo stato patrimoniale | 26 |

| | |
|--|----|
| 5.2.1 Il Patrimonio | 29 |
| 5.2.2 Il Patrimonio di vigilanza | 30 |
| 5.3 Il conto economico | 31 |
| 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE | 35 |

INDICE DELLE TABELLE

| | |
|--|----|
| Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi | 6 |
| Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali | 6 |
| Tabella 3 - Personale in servizio | 9 |
| Tabella 4 - Costo del personale | 9 |
| Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo | 10 |
| Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto | 12 |
| Tabella 7 - Stato patrimoniale | 27 |
| Tabella 8 - Altre attività | 28 |
| Tabella 9 - Altre passività | 28 |
| Tabella 10 - Patrimonio: composizione | 29 |
| Tabella 11 - Patrimonio di vigilanza | 30 |
| Tabella 12 - Requisito Patrimonio totale | 31 |
| Tabella 13 - Conto economico - Prospetto sintetico | 32 |
| Tabella 14 - Altre spese amministrative | 32 |
| Tabella 15 - Rendiconto finanziario | 34 |

INDICE DEI GRAFICI

| | |
|--|---|
| Grafico 1 - Organigramma fino al 7 febbraio 2018 | 7 |
| Grafico 2 - Organigramma dall'8 febbraio 2018 | 8 |

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'articolo 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa, d'ora in avanti InvImIt, per l'esercizio 2017 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 19 giugno 2018, n. 63, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XVIII, Doc. XV, n. 43.

1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

1.1. Quadro normativo di riferimento

La InvImIt Sgr Spa (di seguito SGR o Società), è stata costituita, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013.

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

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

L'art. 33, commi 8-ter e 8-quater, stabilisce, peraltro, che la medesima Società, allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, possa costituire uno o più fondi d'investimento immobiliare a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato, compresi immobili di proprietà del Ministero della difesa, non più utilizzati per finalità istituzionali, ai fini della loro alienazione o valorizzazione. Per tali immobili è disposto, in deroga alla normativa vigente, l'accatastamento e la regolarizzazione catastale mediante provvedimenti adottati d'ufficio dell'Agenzia del demanio.

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

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

Il capitale sociale della Sgr, detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista (salvo il caso di cui all'art. 33, comma 8-bis, del citato decreto legge n. 98 del 2011) e diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, era stato inizialmente previsto in due milioni e aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. Esso è stato elevato a dieci milioni di euro nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015, per far fronte alle perdite verificatesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (2.258.463), superiori ad oltre un terzo del capitale sociale, che avevano dato luogo ad una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 c.c. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, che è passato così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versato.

Sotto l'aspetto organizzativo, va ricordato che la Società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato, nel corso del 2015, il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-decies del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del "Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimenti e di gestione collettiva del risparmio" in data 29 ottobre 2007 e, da ultimo, modificato in data 15 febbraio 2018, i quali prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

Nel corso del 2016 sono proseguite le attività necessarie al completamento di detto sistema procedurale, che constava al 31 dicembre 2016 di 33 procedure, ulteriormente implementato - fino a un numero di 36 procedure - nel corso del 2017.

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

1.2 Gli organi

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

Gli organi durano in carica tre anni.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel corso del 2016 la composizione del Consiglio di amministrazione è stata modificata a seguito delle dimissioni rassegnate da un amministratore, con la conseguente cooptazione di un nuovo amministratore ai sensi dell'art. 2386 c.c. in data 31 maggio 2016. e la successiva conferma da parte dell'Assemblea degli azionisti in data 15 giugno 2016. Nello stesso anno è mutata anche la composizione del Collegio sindacale a seguito delle dimissioni di un sindaco effettivo e del subentro di diritto di un sindaco supplente.

Nel 2017, la composizione del Consiglio d'amministrazione è nuovamente variata in conseguenza delle dimissioni di un amministratore e della conseguente nomina di un nuovo Consigliere d'amministrazione, da parte dell'Assemblea degli azionisti nella riunione del 10 maggio 2017.

Da ultimo è mutata l'intera *governance*, in quanto nella seduta del 21 dicembre 2018, l'Assemblea degli Azionisti, mantenendo la composizione collegiale (di cinque membri), ha nominato per il triennio 2018 - 2020 cinque componenti del Consiglio d'amministrazione, tra i quali uno indicato come Amministratore delegato.

Ha altresì nominato il Presidente del Collegio sindacale, due membri effettivi e due supplenti. Si evidenzia che nel corso della citata riunione assembleare, in occasione del rinnovo degli organi sociali, l'Azionista ha deliberato che "*... il Consiglio di Amministrazione sia composto da cinque componenti; la motivazione di tale delibera è da rinvenirsi nella considerazione che la nomina di un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri si ritiene necessaria alla luce della normativa di vigilanza di carattere speciale applicabile e tenuto conto dell'ampiezza e della complessità dei compiti assegnati nonché del posizionamento strategico della Società, impegnata su tutto il territorio nazionale. La Società, infatti, ha progressivamente consolidato l'operatività aziendale attraverso la costituzione e l'avvio di diversi fondi di investimento per un patrimonio gestito complessivo di circa 1.2 miliardi di euro*".

1.3 Compensi degli organi

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

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

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi

| | 2016 | | | 2017 | | |
|--------------------------------|---------|-----------|---------|---------|-----------|---------|
| | Fisso | Variabile | Totale | Fisso | Variabile | Totale |
| Presidente | 48.000 | 20.400 | 68.400 | 48.000 | 21.600 | 69.600 |
| Amministratore delegato | 172.000 | 54.400 | 226.400 | 172.000 | 68.000 | 240.000 |
| Consigliere di amministrazione | 20.000 | | 20.000 | 20.000 | | 20.000 |
| Presidente Collegio sindacale | 20.000 | | 20.000 | 20.000 | | 20.000 |
| Componente Collegio sindacale | 15.000 | | 15.000 | 15.000 | | 15.000 |

La tabella seguente evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi. La spesa di seguito dettagliata risulta comprensiva anche dell’IVA.

Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali

| | 2016 | 2017 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Presidente | 72.714 | 69.600 |
| Consiglio di amministrazione | 353.617 | 372.653 |
| Collegio sindacale | 62.492 | 63.445 |
| Totale | 488.823 | 505.698 |

Nel 2017 la spesa totale per gli organi, pari ad euro 505.698, è aumentata del 3,45 per cento circa; tale aumento è riconducibile essenzialmente alla maturazione della parte variabile degli emolumenti spettanti ai consiglieri con delega.

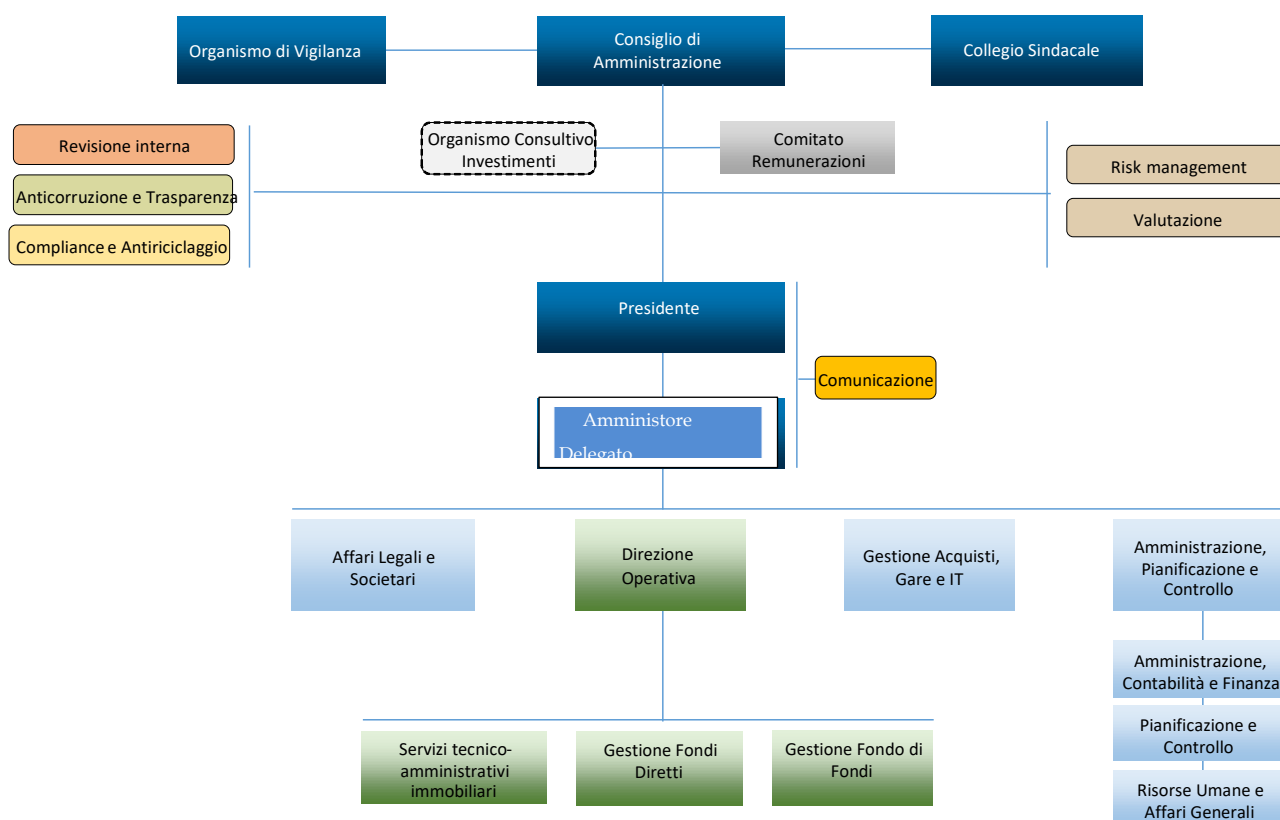
La Società ha adottato – ai sensi della normativa di settore e tenendo conto di quella che regola la remunerazione degli amministratori delle società partecipate dal Ministero dell’economia e delle finanze – una politica di remunerazione e incentivazione altresì in linea con le indicazioni dell’azionista in tema di contenimento dei costi.

2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

2.1 La struttura amministrativa

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

Grafico 1 - Organigramma fino al 7 febbraio 2018

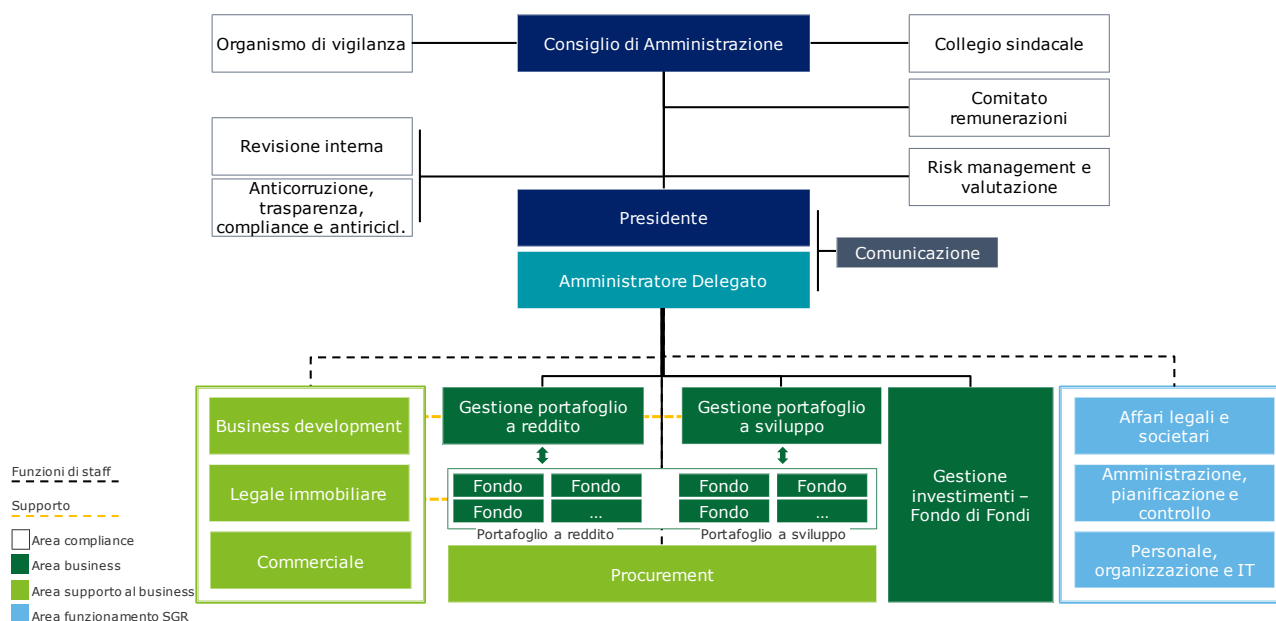


Nel corso del primo semestre del 2017, in esecuzione di una delibera del Consiglio di amministrazione, la Società ha avviato, avvalendosi di un consulente esterno, un'attività di *assessment* relativa alla organizzazione. Gli esiti sono stati sottoposti alla valutazione del Consiglio d'amministrazione, dapprima nella riunione del 21 settembre 2017 e

successivamente ed in via definitiva nella riunione dell'8 febbraio 2018, a seguito della quale è divenuto efficace il nuovo organigramma che prevede l'articolazione delle funzioni aziendali nelle seguenti quattro aree: supporto al *business*, *business*, funzionamento Sgr e *compliance* (funzioni di controllo). Conseguentemente, erano state avviate la revisione del mansionario aziendale nonché le attività connesse all'analisi di impatto del nuovo assetto sul sistema procedurale aziendale ed all'ulteriore revisione del modello organizzativo adottato ai sensi del d. lgs. n. 231 del 2001.

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

Grafico 2 - Organigramma dall'8 febbraio 2018



2.2 Il personale

Nel 2017 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Al 31 dicembre 2017 il personale in servizio risulta composto da 33 unità.

La tabella seguente espone i dati relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2017, posti a confronto con il precedente esercizio, distinti per qualifica.

Tabella 3 - Personale in servizio

| Qualifica | 2016 | 2017 |
|---------------------|-----------|-----------|
| Direttore generale* | 0 | 0 |
| Dirigenti | 3 | 3 |
| Quadri | 9 | 12 |
| Impiegati | 11 | 17 |
| Distaccati | 3 | 1 |
| Totale | 26 | 33 |

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

2.3 Il costo del personale

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

Tabella 4 - Costo del personale

| | 2016 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità | 1.396.527 | 1.685.508 |
| Oneri sociali | 417.529 | 506.449 |
| Tfr | 113.133 | 126.429 |
| Fondi previdenza complementare | 39.725 | 40.136 |
| Altri costi (*) | 87.807 | 92.625 |
| Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società | 297.421 | 152.173 |
| Costo globale del personale | 2.352.142 | 2.603.320 |
| Unità di personale | 26 | 33 |
| Costo medio unitario | 90.467 | 78.888 |

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

Va constatato un aumento della spesa per stipendi e del costo globale del personale, che è passato da euro 2.352.142 a euro 2.603.320 (+10,68 per cento) riconducibile all'aumento del numero del personale.

Il costo medio del personale - ad avviso della Società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato su società che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento - risulta diminuito rispetto al precedente esercizio, ancorché rimanga elevato se raffrontato al costo medio delle società pubbliche.

2.4 Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'IVA, secondo quanto comunicato dalla Società sono state pari, nel 2017, a 307.079 euro.

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

Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo

| | 2016 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Costi Informatici | 131.604 | 139.723 |
| Supporto alla funzione Comunicazione | 50.063 | 48.544 |
| Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro | 25.016 | 28.269 |
| Spese per ricerca del personale | 14.601 | 7.300 |
| Supporto alle funzioni di controllo | 14.274 | 4.758 |
| Consulenze organizzative | 11.886 | 45.119 |
| Compensi Organismo di Vigilanza | 11.209 | 16.335 |
| Prestazioni notarili | 10.373 | 690 |
| Revisione legale | 7.160 | 7.319 |
| Supporto in materie di sicurezza sul lavoro | 2.114 | 3.059 |
| Consulenze legali | 1.903 | 5.963 |
| Totale | 280.203 | 307.079 |

Tali spese sono aumentate rispetto al precedente esercizio del 9,59 per cento, principalmente a causa dell'aumento delle consulenze organizzative.

Comunque, essendo state molto elevate nei precedenti esercizi, hanno subito una drastica riduzione passando da euro 1.212.031 nel 2015 a euro 307.079 nel 2017.

3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

3.1 I Fondi

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

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

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

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

In conformità alla norma sopra citata, nel mese di aprile 2017 la Sgr ha, altresì, istituito il fondo i3-Valore Italia, per la gestione di beni immobili di proprietà di enti territoriali, destinati e/o da destinare a funzioni sociali non essenziali (es. parcheggi, impianti sportivi, biblioteche, etc.)

di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio. Anche in questo caso, le risorse necessarie derivano da investitori istituzionali e, segnatamente, in questa prima fase, dal citato Comparto Stato del Fondo di fondi i3-Core.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto nel 2017 di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto

| | 2016 | 2017 |
|--|----------------------|----------------------|
| Gestioni proprie | | |
| Fondi comuni | | |
| Fondo i3 - Core Comparto Territorio | 18.413.123 | 18.311.532 |
| Fondo i3 - Core Comparto Stato | 377.106.745 | 511.087.524 |
| Fondo i3 - Inail | 107.342.126 | 108.230.729 |
| Fondo i3 - Regione Lazio | 183.918.372 | 189.666.004 |
| Fondo i3 - Università | 63.280.176 | 75.851.377 |
| Fondo i3 - Patrimonio Italia | 300.207.486 | 412.736.461 |
| Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater | 78.950.758 | 78.964.395 |
| Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-ter | 50.898.883 | 63.559.970 |
| Fondo i3 - Inps | 0 | 225.328.792 |
| Fondo i3-Valore Italia | 0 | 174.038 |
| Totale | 1.180.117.669 | 1.683.910.822 |

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

3.2 Fondo i3-Core

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

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

percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due Comparti di cui si compone il fondo “i3-Core”, fermo restando il prescritto limite del 40 per cento.

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

Da tali documenti risultano i seguenti ambiti prioritari di intervento:

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

Al fine di consentire una più efficiente ripartizione delle risorse dedicate alla gestione del Fondo, anche sulla base della citata norma, come già descritto nel precedente referto, lo scorso 30 novembre è stata approvata l’operazione di fusione per incorporazione del Comparto Territorio nel Comparto Stato. La fusione ha avuto effetto il 1° marzo 2018 – con effetti contabili e fiscali retrodatati al 1° gennaio 2018 – con l’unificazione dei due distinti patrimoni e l’eliminazione della struttura multi-comparto.

Di seguito si forniscono i dettagli dei singoli comparti alla data del 31 dicembre 2017, fermo restando che l’oggetto di investimento distintamente evidenziato dal 1° gennaio 2018 è relativo ad un unico fondo.

3.2.1 Fondo i3-Core Comparto Territorio

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

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

Come già descritto nel precedente referto, nel corso del 2016 sono state riviste le strategie nonché il c.d. *Vademecum degli investimenti*, semplificando, anche nell'ottica di un più facile coinvolgimento degli enti territoriali, il connesso processo decisionale. Al riguardo, si fa presente che detto *Vademecum* è stato da ultimo revocato dal Consiglio di amministrazione, nella riunione del 28 febbraio 2019, in attesa che il Consiglio di amministrazione medesimo definisca nuove linee guida per l'investimento in quote di fondi gestiti da SGR terze.

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

Il valore complessivo netto del Fondo è di euro 18,3 milioni alla data del 31 dicembre 2017 (euro 18,4 milioni alla data del 31 dicembre 2016).

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state di euro 73.725.

3.2.2 Fondo i3-Core Comparto Stato

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

- "Fondi 8-*bis*": investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché in altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.
- "Fondi 8-*ter*": investono in immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico e, inoltre, in beni di proprietà delle regioni, province, comuni anche in forma

consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;

- “Fondi 8-*quater*”: investono in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché in diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico.

Il patrimonio del Comparto Stato è investito nei fondi c.d. diretti per circa euro 484 milioni.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 511,09 milioni alla data del 31 dicembre 2017.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state di euro 114.286 (euro 535.389 nel 2016).

3.3 Fondi diretti

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

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

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

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

3.3.1 Fondo i3-Inail

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2017 sono proseguiti i contatti con l'INAIL per la condivisione di un nuovo perimetro di apporto e posto in essere le attività per la messa a reddito e per la dismissione di alcuni immobili.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 108,8 milioni alla data del 31 dicembre 2017. A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 34 immobili a prevalente destinazione uffici e residenziale, situati in 10 regioni.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 565.811.

3.3.2 Fondo i3-Inps

Il Fondo, istituito con la citata delibera del Consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, non ha avviato la propria operatività in considerazione di alcune problematiche - emerse nel corso del 2015 - legate al trasferimento del patrimonio immobiliare dell'Inps; trascorsi 24 mesi dall'istituzione senza che il Fondo avesse avviato l'attività, ne è stata dichiarata la decadenza. Gli oneri sostenuti dalla Sgr per la strutturazione e l'avvio del fondo, sono stati totalmente rimborsati dall'Inps alla società stessa.

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

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

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 il Fondo ha perfezionato quattro operazioni di apporto con le quali sono stati trasferiti 54 immobili di proprietà dell'Inps per un valore di apporto complessivo di circa 197,5 milioni di euro, oltre ad una sottoscrizione in denaro di 7 milioni di euro. Nel corso dei primi mesi del 2018 si è perfezionato l'accatastamento di un ulteriore immobile, per 2,5 milioni di euro, e si è ancora in attesa del trasferimento per decreto di un immobile da parte dello Stato. Al 31 dicembre 2017, il Fondo, la cui operatività ha avuto avvio in data 2 agosto 2017, comprende 54 immobili di tipo direzionale e residenziale.

Il valore complessivo netto del fondo è di 226,6 milioni di euro.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.148.457.

3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio

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

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, oltre a porre in essere le attività propedeutiche al perfezionamento di una nuova operazione di investimento prevista per il 2018, sono state completate le dismissioni di diverse unità immobiliari alcune concluse nei primi mesi dell'esercizio successivo.

Alla data del 31 dicembre 2017 il Fondo ha 50 immobili in portafoglio; il valore complessivo netto del fondo è di euro 195,3 milioni.

Le provvigioni di gestione per la SGR nel 2017 sono state pari ad euro 912.603.

3.3.4 Fondo i3-Università

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

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

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

Nel corso dell'esercizio è stato trasferito al Fondo un compendio immobiliare dalla Regione Toscana per un valore di Euro 9,1 milioni. 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.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 76,2 milioni alla data del 31 dicembre 2017.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 437.715.

3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia

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

L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle Provincie e Città Metropolitane in locazione alle amministrazioni periferiche del Ministero dell'Interno (Prefetture, Questura, PS, CC, VVFF). Nel corso dell'esercizio sono stati acquisiti 16 immobili per un valore di Euro 95,5 milioni.

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

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

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 414,1 milioni alla data del 31 dicembre 2017 e comprende n. 68 immobili (uffici pubblici).

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 1.849.718.

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

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

Entrambi i comparti investono sia in operazioni di sviluppo, che necessitano di un processo di "valorizzazione fondiaria" proiettato sul medio-lungo periodo, sia in immobili esistenti e dismessi la cui alienazione è proiettata nel breve-medio periodo al completamento delle attività prodromiche alla commercializzazione. Quest'ultima modalità di disinvestimento degli *asset*, cosiddetto *trading*, è funzionale alla gestione strategica generale dei due Comparti, in quanto la vendita «immediata» delle unità frazionate produce parte della liquidità necessaria per finanziare le attività degli stessi, ivi comprese quelle di sviluppo.

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

L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali. Nel corso dell'esercizio sono stati trasferiti al Comparto 22 immobili da parte del Comune di Firenze, per un importo di circa 10,6 milioni di euro.

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 25.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 63,7 milioni alla data del 31 dicembre 2017

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 282.624.

Per quanto riguarda il Comparto 8-quater prevede sempre un ammontare minimo pari a 15 milioni di euro, con un ammontare *target* di 500 milioni di euro ed ha come sottoscrittori lo Stato ed il fondo i3-Core, Comparto Stato (oggi fondo i3 Core).

In data 6 giugno 2016 è stata avviata l'operatività del Comparto con il trasferimento di 4 immobili da parte dello Stato, provenienti dalla dismissione di beni non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-quater della Legge, in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali, nonché di diritti reali immobiliari. Nel quadro di cui sopra, il Comparto investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in misura

prevalente in *asset* immobiliari che, immediatamente o a seguito di completamento di procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili che richiedano uno sviluppo edilizio.

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.

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 5.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 79,2 milioni alla data del 31 dicembre 2017.

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 387.410.

3.3.7 Fondo i3-Valore Italia

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

Il fondo, che prevede un ammontare minimo pari ad euro 20 milioni, con un ammontare *target* di 600 milioni di euro e ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-Comparto Stato, prevede di investire in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali 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 nel corso del 2017 è stata focalizzata principalmente su attività di scouting di opportunità di investimento immobiliare, utilizzando a supporto i servizi di valutazione e di *due diligence* appositamente attivati, attività che hanno consentito l'approvazione di una proposta di investimento nel corso dei primi mesi del 2018 (Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2018).

Il numero degli immobili a fine esercizio è di 0.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 0,5 milioni alla data del 31 dicembre 2017.

Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 300.000.

4. FUNZIONI DI CONTROLLO

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

4.1. *Internal Audit*

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

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

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

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

Nel maggio 2014 è stato nominato il responsabile della funzione; questi è anche componente dell'Organismo di vigilanza, ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001 e, fino al 28 febbraio 2017, è stato responsabile della funzione di prevenzione della corruzione ai sensi della legge 6 novembre 2012, n. 190 e della funzione della trasparenza ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

4.2 Organismo di vigilanza

Lo Statuto di InvImIt del maggio 2013 – come modificato, da ultimo, con delibera dell'Assemblea dei soci del 15 dicembre 2016 – prevede all'art. 20 l'adozione di un modello organizzativo ai sensi del d.lgs. n. 231 del 2001.

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

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

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

assetto organizzativo conseguente all'approvazione del nuovo organigramma aziendale (adozione del nuovo mansionario e revisione delle procedure aziendali impattate).

4.3 Prevenzione della corruzione

La Sgr ha adottato un modello di organizzazione, gestione e controllo integrato con il piano anticorruzione, conforme a quanto previsto dalla determinazione Anac n. 8/2015 del 17 giugno 2015, recante le "Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici".

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

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

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

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

4.4 Trasparenza

La Società ha nominato il Responsabile della trasparenza con l'incarico di porre in essere le iniziative più opportune volte ad adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza ad essa riconducibili; in particolare, sulla *home page* del sito istituzionale è prevista una sezione

denominata “Società trasparente” in cui la società è tenuta a pubblicare le informazioni previste dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e dalle connesse determinazioni Anac.

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

4.5 Risk Management

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

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

La Sgr ha adottato una procedura in tal senso con delibera del Cda del 17 gennaio 2014, che disciplina l'attività svolta dal *risk management*.

In data 28 aprile 2016 tale procedura è stata sostituita dalla Politica di gestione del rischio, la quale descrive nel dettaglio:

- l'organizzazione del sistema *risk management*;
- le modalità di identificazione e misurazione dei rischi;
- le modalità di gestione dei rischi, con riferimento specifico sia ai fondi sia alla società;
- il reporting previsto.

La relazione annuale sull'attività svolta dalla funzione nell'esercizio 2016 è stata esaminata in data 22 marzo 2017 dal Consiglio, che ha altresì approvato il piano delle attività per il 2017.

La relazione annuale della funzione è volta ad illustrare le attività svolte di controllo dei rischi, con particolare riguardo alle operazioni di apporto di immobili e di verifica delle relazioni di stima degli esperti indipendenti dei fondi.

4.6 Compliance

Nell'ambito del “sistema di controlli interni”, le Sgr sono tenute a dotarsi, altresì, della funzione di *compliance*, che ha lo scopo di presidiare il c.d. “rischio di non conformità alle norme”, intendendosi il “rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite

finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione (es. statuti, codici di condotta, codici di autodisciplina)”, che può manifestarsi ad ogni livello della struttura aziendale e, in particolare, nei settori maggiormente operativi.

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

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

5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1 Il bilancio

Il bilancio al 31 dicembre 2017 della InvImIt è redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari", emanato in attuazione dell'art. 43 del d.lgs. n. 136 del 2015.

Il Provvedimento della Banca d'Italia appena citato ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea. Il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2017 è stato approvato dal Cda della Società il 28 marzo 2018, dal Collegio sindacale il 18 aprile 2018 ed è stato deliberato dall'Assemblea il 5 luglio 2018.

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

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre gli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2016.

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

5.2 Lo stato patrimoniale

La tabella che segue, relativa alle attività patrimoniali, evidenzia crediti per gestione di patrimoni pari ad euro 1.727.245.

Gli altri crediti, pari ad euro 5.661.572, sono relativi al saldo attivo esigibile a vista del conto corrente ordinario aperto presso un Istituto di credito.

Il patrimonio netto è pari ad euro 7.334.632, in aumento rispetto al precedente esercizio soprattutto grazie all'incremento degli utili di esercizio del 24,23 per cento.

Tabella 7 - Stato patrimoniale

| Voci dell'attivo | 31.12.2016 | 31.12.2017 | Var % |
|--|-------------------|-------------------|---------------|
| Cassa e disponibilità liquide | 577 | 810 | 40,38 |
| Crediti | 4.500.612 | 7.388.817 | 64,17 |
| a) per gestione di patrimoni | 1.657.170 | 1.727.245 | 4,23 |
| b) altri crediti | 2.843.442 | 5.661.572 | 99,11 |
| Attività materiali | 174.558 | 176.746 | 1,25 |
| Attività immateriali | 76.250 | 45.750 | -40,00 |
| Attività fiscali | 1.511.936 | 1.038.973 | -31,28 |
| a) correnti | 22.381 | 22.473 | -31,76 |
| b) anticipate | 1.489.555 | 1.016.500 | -82,01 |
| di cui alla L. n. 214/2011 | | | |
| Altre attività | 991.619 | 178.384 | -82,01 |
| Totale Attivo | 7.255.552 | 8.829.480 | 21,69 |
| Voci del passivo | 31.12.2016 | 31.12.2017 | Var % |
| Debiti | 1.272 | 480 | -62,26 |
| Passività fiscali | 81.873 | 89.572 | 9,40 |
| Altre passività | 1.073.206 | 1.108.183 | 3,26 |
| Trattamento di fine rapporto del personale | 195.360 | 296.613 | 51,83 |
| Patrimonio netto | 5.903.841 | 7.334.632 | 24,23 |
| Capitale | 5.700.000 | 5.700.000 | |
| Riserve | -15.643 | 215.350 | 1476,65 |
| Riserve di valutazione | -12.578 | -23.878 | 89,84 |
| Utile (Perdita) d'esercizio | 232.062 | 1.443.160 | 521,89 |
| Totale Passivo e Patrimonio Netto | 7.255.552 | 8.829.480 | 21,69 |

La voce Attività materiali, pari ad euro 176.746, ha registrato nel corso dell'anno 2017 un incremento netto pari ad euro 2.188, rispetto al valore dell'esercizio precedente, pari ad euro 174.558. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad euro 45.616, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad euro 43.428.

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, pari ad euro 30.500, è iniziato a partire dall'esercizio precedente e proseguirà per i prossimi due esercizi.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce Altre attività, pari nel 2017 ad euro 178.384 (euro 991.619 nel 2016), costituita principalmente dalla voce "depositi cauzionali" per euro 53.054 che si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società, risconti attivi per euro 51.213,

riferiti principalmente ai servizi sostitutivi di mensa e premi assicurativi e Altri crediti per euro 37.947 riguardanti principalmente i crediti verso l'erario e verso i sottoscrittori per l'imposta di bollo virtuale versata in acconto dalla Società.

Tabella 8 - Altre attività

| Altre attività | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Crediti verso altri | 865.237 | 18.300 |
| Depositi cauzionali | 53.719 | 53.054 |
| Risconti attivi | 45.043 | 51.213 |
| Ratei attivi | 0 | 14.367 |
| Acconti a fornitori | 4.685 | 2.083 |
| Note di credito da ricevere | 0 | 1.420 |
| Altri crediti | 22.935 | 37.947 |
| Totale | 991.619 | 178.384 |

Per quanto riguarda le voci del Passivo, la tabella seguente indica in dettaglio la composizione della voce Altre passività.

Tabella 9 - Altre passività

| Altre passività | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| Debiti verso fornitori | 406.148 | 382.037 |
| Debito verso dipendenti/altri | 327.699 | 335.390 |
| Debiti verso amministratori | 127.273 | 122.000 |
| Debiti verso erario per ritenute ed Iva | 68.868 | 103.678 |
| Debiti verso Inps | 109.493 | 131.397 |
| Debiti verso sindaci | 12.688 | 8.490 |
| Debiti verso altri enti previdenziali | 18.869 | 22.438 |
| Debiti verso Inail | 419 | 862 |
| Altri debiti | 1.749 | 1.891 |
| Totale | 1.073.206 | 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 dipendenti/altri riguardano i ratei di 14a, ferie e permessi maturati e non goduti, le retribuzioni variabili alla data del 31 dicembre 2017 del personale dipendente e i debiti maturati per il personale distaccato da riconoscere all'Agenzia del demanio. I debiti verso l'Inps e verso l'Erario - per ritenute ed Iva - comprendono sia i contributi relativi ai lavoratori dipendenti, sia verso i prestatori, nonché il saldo Iva derivante dalla liquidazione di fine anno.

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

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

5.2.1 Il Patrimonio

Alla data del 31.12.2017 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 di azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 per azione, interamente detenuti dal Ministero dell'economia e delle finanze.

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

Tabella 10 - Patrimonio: composizione

| Patrimonio | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Capitale | 5.700.000 | 5.700.000 |
| - Azioni ordinarie | 5.700.000 | 5.700.000 |
| 2. Sovrapprezzi di emissioni | | |
| 3. Riserve | -15.643 | 215.350 |
| - di utili | | |
| a) legale | | 11.603 |
| b) statutaria | | |
| c) azioni proprie | | |
| d) altre | -15.643 | 203.747 |
| - altre | | |
| 4. Azioni proprie | | |
| 5. Riserve da valutazione | -12.578 | -23.878 |
| - Attività materiali | | |
| - Attività immateriali | | |
| - utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefit definiti | -12.578 | -23.878 |
| 6. Strumenti di capitale | | |
| 7. Utile (perdita d'esercizio) | 232.062 | 1.443.160 |
| Totale | 5.903.841 | 7.334.632 |

L'utile d'esercizio ammonta ad euro 1.443.160 che è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 72.158, a Riserva Legale;
- per euro 969.000 a titolo di dividendo;
- per la restante parte, pari a euro 402.002, a utili a nuovo.

5.2.2 Il Patrimonio di vigilanza

Il Patrimonio di vigilanza della società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 15 gennaio 2015 e successive modifiche, (Titolo II, Cap. V, Sez. V e dell'allegato II.5.1), dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sottoscritto, riserve ed utili esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e del patrimonio supplementare (v. tabella seguente).

Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza "gli altri elementi da dedurre" (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione), in quanto non detenuti dalla Sgr. Tale patrimonio non può, comunque, essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività (pari a 1 milione di euro).

Tabella 11 - Patrimonio di vigilanza

| | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali | 5.840.169 | 7.312.760 |
| B. Filtri prudenziali del patrimonio di base | 12.578 | 23.878 |
| B.1 Filtri prudenziali Ias/Ifrs positivi | | |
| B.2 Filtri prudenziali Ias/Ifrs negativi | | |
| C. Totale patrimonio di base (Tier 1) (A+B) | 5.852.747 | 7.336.638 |
| D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali | | |
| E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare | | |
| E.1 Filtri prudenziali Ias/Ifrs positivi | | |
| E.2 Filtri prudenziali Ias/Ifrs negativi | | |
| F. Totale patrimonio supplementare (Tier 2) (D+E) | | |
| G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare | | |
| H. Patrimonio di Vigilanza (C+F+G) | 5.852.747 | 7.336.638 |

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

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

Tabella 12 - Requisito Patrimonio totale

| | 31.12.2016 | 31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| Requisito relativo alla massa gestita | 115.571 | 192.075 |
| Requisito "altri rischi" | 1.216.655 | 1.101.824 |
| Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale | | |
| Requisito patrimoniale totale | 1.332.226 | 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.

5.3 Il conto economico

L'esercizio 2017, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 1.443.160 imputabile sia all'avvio dell'operatività di nuovi fondi diretti, sia all'entrata a regime dei fondi avviati nel corso del 2015 con commissioni di gestione pari ad euro 6.072.350 (+ 42,85% rispetto al 2016) e costi di struttura di euro 3.909.433 (+ 7,77% rispetto al 2016).

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 14.775 a fronte di euro 2.253 del precedente esercizio, sono quelli maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

Le spese amministrative come sopra indicate, pari euro 3.909.433, sono quelle per il personale (euro 3.109.018), comprensive dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 79,5 per cento sui costi complessivi, e alle spese generali pari ad euro 800.415, comprensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 20,5 per cento.

La voce rettifiche di valore nette su attività materiali, pari ad euro 43.428, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Sgr.

La voce rettifiche di valore nette su attività immateriali, pari ad euro 30.500, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni immateriali della Sgr.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 2.090.158.

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

Tabella 13 - Conto economico - Prospetto sintetico

| | 2016 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Commissioni attive | 4.250.884 | 6.072.350 |
| Commissioni nette | 4.250.884 | 6.072.350 |
| Interessi attivi e proventi assimilati | 2.253 | 14.775 |
| Margine di intermediazione | 4.253.137 | 6.087.125 |
| Spese amministrative: | -3.627.422 | -3.909.433 |
| a) Spese per il personale | -2.840.965 | -3.109.018 |
| b) Altre spese amministrative | -786.457 | -800.415 |
| Rettifiche di valore nette su attività materiali | -34.827 | -43.428 |
| Rettifiche di valore nette su attività immateriali | -15.250 | -30.500 |
| Altri proventi e oneri di gestione | 52.117 | -13.606 |
| Risultato della gestione operativa | 627.755 | 2.090.158 |
| Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte | 627.755 | 2.090.158 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente | -395.693 | -646.998 |
| Utile (Perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte | 232.062 | 1.443.160 |
| Utile (Perdita) d'esercizio | 232.062 | 1.443.160 |

La voce altre spese amministrative, pari a euro 800.415, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

Tabella 14 - Altre spese amministrative

| Voci | 2016 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Affitti passivi e spese condominiali | 232.961 | 233.811 |
| Costi Informatici | 143.883 | 139.723 |
| Viaggi e trasferte | 83.367 | 88.172 |
| Supporto alla funzione Comunicazione | 50.063 | 48.544 |
| Consulenze organizzative | 11.886 | 45.119 |
| Canoni e licenze sistema gestionale | 47.343 | 40.323 |
| Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro | 25.016 | 28.269 |
| Spese di pulizia e piccola manutenzione | 21.960 | 18.919 |
| Tarsu, Tari ed altre imposte | 16.772 | 16.476 |
| Compensi Organismo di Vigilanza | 11.209 | 16.335 |
| Cancelleria e stampati | 8.946 | 16.218 |
| Spese telefoniche | 28.822 | 13.407 |
| Spese per partecipazione a convegni | 12.505 | 12.923 |
| Beni strumentali inf. 516,46 | | 12.386 |
| Quote associative | 3.913 | 11.751 |
| Energia elettrica | 9.836 | 10.031 |
| Spese di rappresentanza | 6.109 | 8.232 |
| Revisione legale | 7.160 | 7.319 |
| Spese per ricerca del personale | 14.601 | 7.300 |
| Altre spese amministrative | 13.027 | 7.118 |
| Consulenze legali | 1.903 | 5.963 |
| Supporto alle funzioni di controllo | 14.274 | 4.758 |
| Spese di manutenzione e riparazione | 8.414 | 3.569 |
| Supporto in materie di sicurezza sul lavoro | 2.114 | 3.059 |
| Prestazioni notarili | 10.373 | 690 |
| Totale | 786.457 | 800.415 |

La Società ha compilato il Rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, dal quale si evidenzia l'aumento della liquidità, rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2016 (2.844.019 euro), a euro 5.662.382.

L'importo differenziale positivo (2.818.363 euro) è conseguenza dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame (2.876.348 euro) e, in misura meno rilevante, dell'attività di investimento (-792 euro) e della variazione delle riserve (-12.369 euro).

Tabella 15 - Rendiconto finanziario

| Metodo indiretto | 2016 | 2017 |
|--|--------------------|------------------|
| A. ATTIVITA' OPERATIVA | | |
| 1. Gestione | (919.071) | 1.098.311 |
| - risultato d'esercizio (+/-) | 232.062 | 1.443.160 |
| - plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione (+/-) e su attività/passività finanziarie valutate al fair value (+/-) | | |
| - plus/minusvalenze su attività di copertura (+/-) | | |
| - rettifiche di valore nette per deterioramento (+/-) | | |
| - rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-) | 50.077 | 73.928 |
| - accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-) | (1.596.141) | (899.439) |
| - imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-) | 394.931 | 480.662 |
| - rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-) | | |
| - altri aggiustamenti (+/-) | | |
| 2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie | 1.189.466 | 2.535.876 |
| - attività finanziarie detenute per la negoziazione | | |
| - attività finanziarie valutate al fair value | | |
| - attività finanziarie disponibili per la vendita | | |
| - crediti verso banche | | |
| - crediti verso enti finanziari | | |
| - crediti verso clientela | 864.060 | 1.655.641 |
| - altre attività | 325.406 | 880.236 |
| 3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie | (1.203.066) | (757.840) |
| - debiti verso banche | | |
| - debiti verso enti finanziari | | |
| - debiti verso clientela | (197.077) | (792) |
| - titoli in circolazione | | |
| - passività finanziarie di negoziazione | | |
| - passività finanziarie valutate al fair value | | |
| - altre passività | (1.005.988) | (757.048) |
| <i>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</i> | (932.670) | 2.876.348 |
| B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO | | |
| 1. Liquidità generata da | | |
| - vendite di partecipazioni | | |
| - dividendi incassati su partecipazioni | | |
| - vendite di attività finanziarie detenute sino alla scadenza | | |
| - vendite di attività materiali | | |
| - vendite di attività immateriali | | |
| - vendite di rami d'azienda | | |
| 2. Liquidità assorbita da | (166.387) | (45.615) |
| - acquisti di partecipazioni | | |
| - acquisti di attività finanziarie detenute sino alla scadenza | | |
| - acquisti di attività materiali | (74.887) | (45.615) |
| - acquisti di attività immateriali | (91.500) | 0 |
| - acquisti di rami d'azienda | | |
| <i>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</i> | (166.387) | (45.615) |
| C. ATTIVITA' DI PROVVISTA | | |
| - emissioni/acquisti di azioni proprie | 0 | 0 |
| - emissioni/acquisti di strumenti di capitale | | |
| - distribuzione dividendi e altre finalità | | |
| - variazione delle riserve | (5.683) | (12.369) |
| <i>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</i> | (5.683) | (12.369) |
| LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C) | (1.104.740) | 2.818.363 |
| RICONCILIAZIONE | | |
| Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio | 3.948.759 | 2.844.019 |
| Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio | (1.104.740) | 2.818.363 |
| Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio | 2.844.019 | 5.662.382 |

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

La Società ha la finalità di gestire, valorizzare e dismettere l’ampio patrimonio immobiliare pubblico, anche allo scopo della riduzione del debito pubblico, nonché del debito delle Regioni e degli enti locali con riguardo agli immobili di loro proprietà.

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

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

Sotto l’aspetto organizzativo, InvImIt, nei precedenti esercizi aveva adottato e implementato il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell’art. 35-*decies* del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del “Regolamento adottato dalla Banca d’Italia e dalla Consob”, che prescrivono l’adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell’attività. Nel corso del 2017 ha proseguito le attività legate all’adozione di procedure, che al 31 dicembre 2017 aumentano a 36.

Nell’esercizio finanziario 2017 è stato approvato un nuovo organigramma aziendale ed il connesso mansionario in cui, tra l’altro, è eliminata la figura del Direttore generale ed è prevista quella del Direttore operativo, con il compito di sovrintendere all’intera area di gestione.

Per quanto riguarda le risorse umane la società ha registrato una lieve aumento del costo del personale, legato all’incremento del numero delle unità.

I costi per consulenze, molto elevati nei precedenti esercizi, hanno subito una drastica riduzione nel tempo, passando da euro 1.212.031 nel 2015 ad euro 307.079 nel 2017.

I risultati del bilancio 2017, deliberato nella seduta del Consiglio di amministrazione del 28 marzo 2018, evidenziano un'ulteriore crescita rispetto allo scorso anno dell'utile di esercizio passante da euro 232.062 a euro 1.443.160, grazie a un notevole incremento delle commissioni di gestione, pari a euro 6.072.350 (+ 42,85% rispetto al 2016) a fronte di un minore incremento dei costi di struttura pari ad euro 3.909.433 (+ 7,77% rispetto al 2016).

Nel corso del 2018 è stato distribuito all'Azionista un dividendo di euro 969.000.

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

A fine 2017, il patrimonio netto della Società risulta pari a euro 7.334.632, in aumento del 24,23 per cento rispetto al precedente esercizio.

CORTE DEI CONTI - SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

