



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Invimit S.G.R. S.p.A.

**Bilancio al
31 dicembre 2024**

**Assemblea degli Azionisti
15 maggio 2025**

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024	28
1. STATO PATRIMONIALE	28
2. CONTO ECONOMICO	29
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA	29
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	30
5. RENDICONTO FINANZIARIO	31
NOTA INTEGRATIVA	32
PARTE A – POLITICHE CONTABILI	32
A.1 - PARTE GENERALE	32
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	32
Sezione 2 – Principi generali di redazione	32
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio	37
Sezione 4 – Altri aspetti	37
A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO	39
A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE	43
A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE	43
A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"	44
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE	45
ATTIVO	45
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10	45
Sezione 4 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40	45
Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80	46
Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90	47
Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell'attivo e 60 del passivo	48
Sezione 12 - Altre attività – Voce 120	49
PASSIVO	51
Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10	51
Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80	52
Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90	52
Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100	53
Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160	54
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	55
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20	55
Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60	55
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140	56
Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160	59
Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170	60
Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180	60
Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250	60
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI	61
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte	61
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate	62
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura	62
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio	63
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva	65
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate	65
Sezione 7 – Altri dettagli informativi	66

RELAZIONE SULLA GESTIONE.

Signori Azionisti,

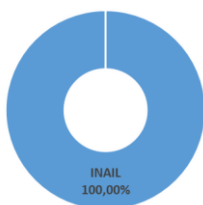
Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "**SGR**", "**InvImIt**" o la "**Società**").

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

Nel seguito descriviamo le principali caratteristiche del fondo di fondi i3 Core gestito dalla SGR



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	30 anni
Destinazione prevalente	Quote di fondi immobiliari
Numero fondi partecipati	13
AUM	Euro 716,3 milioni
Numero quote	1.300
Valore quota	Euro 550.977
Classificazione	Core
TIR al 31 dicembre 2024	1,5%
TIR in business plan	2,8%

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

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

Il patrimonio del Fondo, al 31 dicembre 2024, risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 714 milioni, con un attivo residuo di Euro 2,6 milioni.

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti al partecipante proventi per circa Euro 25,9 milioni e rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 22,9 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-INAIL", "i3-Università", "i3-INPS", "i3-Silver" e tre fondi multi-comparto denominati "i3-Sviluppo Italia", i3-Regione Lazio" e "i3-Dante".

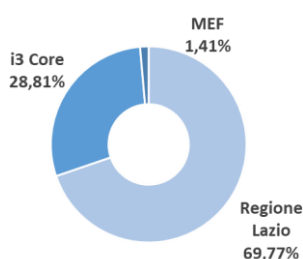
Oltre ai fondi suddetti, avvalendosi della facoltà prevista dal comma 8 bis dell'art. 33 della Legge, la SGR ha istituito rispettivamente i fondi denominati "i3 Patrimonio Italia" e "i3 Valore Italia".

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

Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso multicomparto riservato, ai sensi dell'art. 14 del DM 30/2015, denominato "Regione Lazio" è stato istituito in data 23 dicembre 2014 ai sensi dell'art. 33 del Decreto-legge 98/2011.

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

Di seguito una sintesi dei principali aspetti che caratterizzano i singoli comparti facenti parte del Fondo:



Il Comparto Regione del Fondo i3 – Regione Lazio prevede un ammontare minimo pari a Euro 40 milioni, con un ammontare *target* di Euro 400 milioni ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, il MEF ed il fondo i3-Core. Al 31 dicembre 2024 il Comparto presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	28 maggio 2015
Durata	15 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	36
AUM	Euro 160,1 milioni
Numero quote	354
Valore quota	Euro 391.433
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	1.7%
TIR in business plan	2%

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

La finalità del Comparto è la valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio, anche attraverso operazioni e interventi di razionalizzazione degli spazi, in conformità con l'obiettivo di rendimento. Il Comparto potrà essere investito in misura prevalente in assets immobiliari a reddito o a dismissione immediata, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 0,7 milioni. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate vendite per circa Euro 6,6 milioni, con un plusvalore di 2,1 milioni circa rispetto al costo storico.

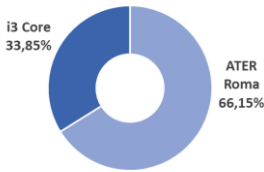
Dall'avvio dell'operatività del Comparto sono stati distribuiti ai partecipanti proventi per circa Euro 15,8 milioni e rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 81 milioni.

Con l'approvazione della relazione di gestione al 31 dicembre 2024 è stata deliberata una ulteriore distribuzione di rimborsi parziali pro-quota di equity per circa Euro 2,2 milioni.



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

Al 31 dicembre 2024 il Comparto presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 febbraio 2020
Durata	20 anni
Destinazione prevalente	Commerciale
Numero Immobili	25
AUM	Euro 34,9 milioni
Numero quote	65
Valore quota	Euro 524.946
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	1,5%
TIR in <i>business plan</i>	3,9%

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

La finalità del Comparto è la valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio anche attraverso operazioni e interventi di razionalizzazione degli spazi, in conformità con l'obiettivo di rendimento.

Il Comparto potrà essere investito in misura prevalente in assets immobiliari a reddito o a dismissione immediata, a destinazione commerciale, residenziale e terziaria.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 1,4 milioni.

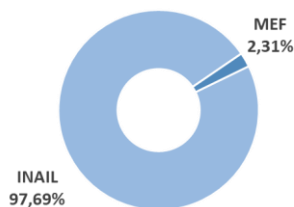
Dall'avvio dell'operatività del Comparto sono stati distribuiti ai partecipanti proventi per circa Euro 702 mila.

Con l'approvazione della relazione di gestione al 31 dicembre 2024 è stata deliberata la distribuzione di proventi per circa Euro 97,5 mila.

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



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 2024 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	20 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	34
AUM	Euro 100,6 milioni
Numero quote	216
Valore quota	Euro 456.835
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	0,3%
TIR in business plan	2,8%

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.

Il Fondo Inail investe in asset immobiliari con finalità di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica, in conformità con l'obiettivo di rendimento.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 2,2 milioni e sono in corso le attività di valorizzazione locativa per le unità libere.

Nel corso dell'esercizio sono state finalizzate vendite per un valore complessivo pari ad Euro 8,5 milioni con un plusvalore di Euro 652 mila rispetto al costo storico.

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti ai partecipanti rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 17,88 milioni.

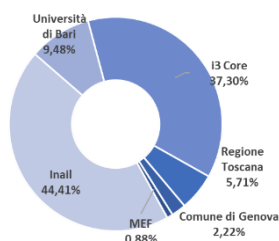
Con l'approvazione della relazione di gestione al 31 dicembre 2024 è stata deliberata una ulteriore distribuzione di rimborsi parziali pro-quota di equity di circa Euro 3,8 milioni.

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



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 2024 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	30 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	12
AUM	Euro 85,6 milioni
Numero quote	232,031
Valore quota	Euro 350.936
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	-3,7%
TIR in business plan	0,1%

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.

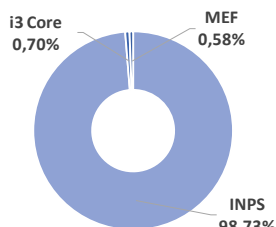
Il Fondo investe in asset con finalità di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio.

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

Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare riguardo al compendio denominato "Ex Manifattura Tabacchi" di Bari.

La SGR sta conducendo degli approfondimenti su possibili soluzioni finalizzate a migliorare il rapporto rischio-rendimento del Fondo e garantire così una maggiore sostenibilità finanziaria dello stesso.

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



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 2024 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	3 agosto 2017
Durata	20 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	75
AUM	Euro 282,5 milioni
Numero quote	863
Valore quota	Euro 321.432
Classificazione	Value Added
TIR al 31 dicembre 2024	2,3%
TIR in business plan	2,3%

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. Il Fondo investe in asset immobiliari con finalità di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio, in conformità con l'obiettivo di rendimento. Il Fondo può investire in misura prevalente in assets immobiliari a reddito o a dismissione immediata, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo di oltre Euro 6,7 milioni.

Nel corso dell'anno sono state realizzare vendite per un valore complessivo pari a Euro 11,3 milioni con un plusvalore di Euro 1,1 milioni circa rispetto al costo storico.

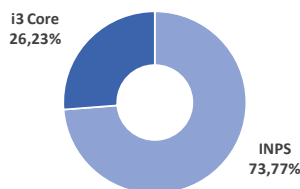
Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti ai partecipanti proventi per circa 32,2 milioni di euro e rimborsi parziali pro-quota per circa 208,3 milioni di euro. Anche nell'ottica di migliorare le prospettive di rendimento, sono in corso di aggiornamento le linee strategiche del Fondo con l'obiettivo di definire nuovi modelli di valorizzazione del patrimonio in gestione (anche proveniente da nuovi apporti) e operazioni straordinarie di riorganizzazione nell'interesse primario dei partecipanti al Fondo.

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



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

Al 31 dicembre 2024 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	10 luglio 2018
Durata	25 anni
Destinazione prevalente	Senior housing
Numero Immobili	6
AUM	Euro 21,6 milioni
Numero quote	61
Valore quota	Euro 350.944
Classificazione	Opportunity
TIR al 31 dicembre 2024	-5,6%
TIR in business plan	3%

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), con finalità di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio.

Il Fondo può investire in assets immobiliari a reddito o a dismissione immediata, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo e valorizzazione. Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti ai fini della valorizzazione.

A seguito del rinnovo degli organi sociali della SGR lo scorso 18 luglio sono state avviate le attività funzionali all'aggiornamento del modello di business del fondo. Ad oggi sono in fase di valutazione nuove progettualità e la rimodulazione dell'originario progetto collegato allo sviluppo delle senior house, anche per il tramite di operazioni straordinarie di razionalizzazione del patrimonio in gestione.

La Banca Depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'Esperto Indipendente del Fondo è la società KROLL Advisory S.p.A..

Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso multicomparto riservato, ai sensi dell'art. 14 del DM 30/2015, denominato "**Sviluppo Italia**" è stato istituito in data 21 marzo ai sensi dell'art. 33 del Decreto legge 98/2011.

La Banca Depositaria del Fondo multicomparto è BNP Paribas Securities Services. L'esperto indipendente del Fondo è la società Scenari Immobiliari S.r.l..

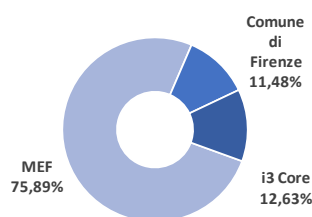
Di seguito una sintesi dei principali aspetti che caratterizzano i singoli comparti facenti parte del Fondo:



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

Al 31 dicembre 2024 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	20 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	10
AUM	Euro 54,2 milioni



Numero quote	1.056,755
Valore quota	Euro 50.768
Classificazione	<i>Opportunity</i>
TIR al 31 dicembre 2024	0,2%
TIR in business plan	0,8%

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.

Il Comparto investe, con la finalità di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all'art. 33 comma 8-ter della Legge.

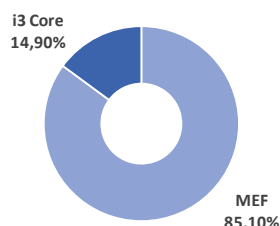
Nel corso dell'esercizio l'attività operativa si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine, oltre a perseguire la vendita nel breve delle unità immobiliari in portafoglio.

Dall'avvio dell'operatività del Comparto sono stati distribuiti ai partecipanti rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 2,4 milioni.



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 2024 il Comparto presenta i seguenti dati:



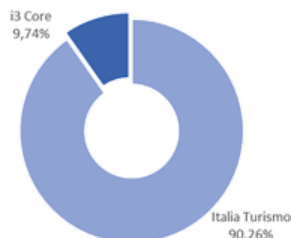
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
Data avvio operatività	6 giugno 2016
Durata	20 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex caserme)
Numero Immobili	4
AUM	Euro 93,2 milioni
Numero quote	1.493,468
Valore quota	Euro 62.160
Classificazione	<i>Opportunity</i>
TIR al 31 dicembre 2024	2,4%
TIR in business plan	1,4%

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 Comparto investe, con la finalità di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all'art. 33 comma 8-quater della Legge

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.

Dall'avvio della sua operatività sono stati attivati i processi amministrativi e urbanistici funzionali alla commercializzazione degli asset, su 3 compendi, ad esito dei riscontri di mercato, sono stati condotti approfondimenti su possibili strategie alternative. Si evidenzia che le attività di dismissione hanno generato vendite complessive dall'avvio del fondo per Euro 3,3 milioni con una plusvalenza complessiva pari a circa Euro 0,3 milioni. Il Comparto essendo un fondo caratterizzato da aree a sviluppo non presenta canoni di locazione.



Il Comparto prevede un ammontare minimo pari a Euro 50 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni.

Alla data del 31 dicembre 2024 il Comparto presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	7 luglio 2022
Durata	25 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	9
Partecipazione di controllo	1
AUM	Euro 125,1 milioni
Numero quote	2.151
Valore quota	Euro 57.628
Classificazione	Value Added
TIR al 31 dicembre 2024	6%
TIR in business plan	4,8%

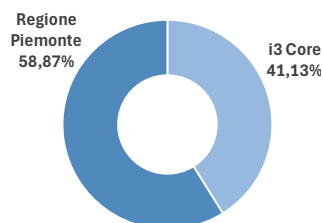
Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-ter della Legge, in (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e (b) in immobili di proprietà di regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti.

Il Comparto Invitalia investe in misura prevalente in asset immobiliari che, immediatamente o a seguito del 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.

Il Comparto nel corso dell'esercizio, oltre a svolgere le attività di valorizzazione dei villaggi apportati, ha perfezionato l'apporto di due incubatori di impresa.

Sono inoltre proseguite le attività di gestione dei contratti di affitto di rami d'azienda da parte della controllata Discovery Hotels, acquisiti con decorrenza dal 1 gennaio 2023 da Italia Turismo.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo di oltre Euro 8 milioni. Dall'avvio dell'operatività ha maturato proventi per oltre Euro 17 milioni, mantenuti nella disponibilità del Comparto per far fronte alle attività di valorizzazione del patrimonio in gestione.



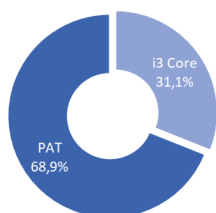
Il Comparto Regione Piemonte prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 200 milioni ed ha come sottoscrittori il fondo i3-Core e la Regione Piemonte.

Alla data del 31 dicembre 2024 il Comparto presenta i seguenti valori:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	20 dicembre 2023
Durata	30 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	6
AUM	Euro 21,5 milioni
Numero quote	423
Valore quota	Euro 49.909
Classificazione	Value Added
TIR al 31 dicembre 2024	-0,2%
TIR in business plan	4,1%

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-ter della Legge, in (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e (b) in immobili di proprietà di regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti.

La politica di investimento del Comparto si basa sull'investimento in asset immobiliari prevalentemente direzionali che, immediatamente o a seguito del completamento di procedure amministrative di regolarizzazione e di valorizzazione edilizia, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito alle condizioni espresse dal mercato. Gli investimenti potranno essere effettuati anche nel territorio dell'Unione Europea.



Il Comparto PAT prevede un ammontare minimo pari a Euro 50 milioni, con un ammontare *target* di Euro 700 milioni ed ha come sottoscrittori il fondo i3-Core e il Pio Albergo Trivulzio.

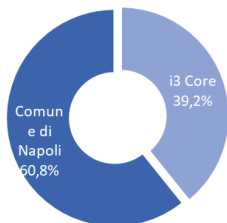
Alla data del 31 dicembre 2024 il Comparto presenta i seguenti valori:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	22 novembre 2024
Durata	30 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	8
AUM	Euro 194,6 milioni
Numero quote	3.886
Valore quota	Euro 49.829
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	<i>n.a.</i>
TIR in <i>business plan</i>	3%

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico tenuto anche conto delle linee guida che saranno condivise con i Partecipanti con riferimento a taluni asset e a talune categorie di soggetti conduttori, per i quali si applicheranno specifiche condizioni relative al rapporto di locazione

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

A fine esercizio è stata perfezionata un'operazione, mediante la quale sono stati trasferiti n. 8 immobili di proprietà del Pio Albergo Trivulzio per un valore complessivo di circa Euro 191,3 milioni. Contestualmente, il fondo i3-Core, oltre a versare quanto necessario all'acquisto – ha sottoscritto liquidità per un importo pari a Euro 3 milioni finalizzata principalmente all'avvio del Comparto e al processo di valorizzazione degli asset in portafoglio.



Il Comparto Napoli prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 200 milioni ed ha come sottoscrittori il fondo i3-Core e il Comune di Napoli.

Alla data del 31 dicembre 2024 il Comparto presenta i seguenti valori:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	23 dicembre 2024
Durata	25 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	9
AUM	Euro 47,4 milioni
Numero quote	949
Valore quota	Euro 49.251
Classificazione	Value Added
TIR al 31 dicembre 2024	n.a.
TIR in business plan	2,6%

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-ter della Legge, in (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e (b) in immobili di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti.

La politica di investimento del Comparto ha per oggetto asset immobiliari prevalentemente direzionali e residenziali che, immediatamente o a seguito del completamento di procedure amministrative di regolarizzazione e di valorizzazione edilizia, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito alle condizioni espresse dal mercato.

Gli investimenti potranno essere effettuati anche nel territorio dell'Unione Europea.

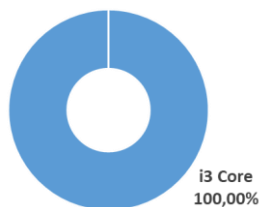
In data 23 dicembre 2024, il Comparto ha avviato la sua operatività con il perfezionamento di una operazione mediante la quale sono stati trasferiti n.9 immobili di proprietà del Comune di Napoli per un valore complessivo di circa Euro 44,4 milioni. Contestualmente, il fondo i3-Core, oltre a versare quanto necessario all'acquisto – ha sottoscritto liquidità per un importo pari a Euro 3 milioni finalizzata principalmente all'avvio del Comparto e al processo di valorizzazione degli asset in portafoglio.

La Banca Depositaria del Fondo multicomparto è BNP Paribas Securities Services. L'esperto indipendente del Fondo è la società Scenari Immobiliari S.r.l..



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 2024 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	25 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	86
AUM	Euro 500,5 milioni
Numero quote	800
Valore quota¹⁾	Euro 619.959
Classificazione	Core
TIR al 31 dicembre 2024	2,1%
TIR in <i>business plan</i>	3,2%

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). Il Fondo investe in misura prevalente in beni immobili a reddito, utilizzati dalle amministrazioni pubbliche, ovvero da risanare, ristrutturare, razionalizzare o restaurare per tali fini.

Il fondo persegue obiettivi di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio del Fondo al fine dell'ottimizzazione della liquidazione finale degli attivi. Le operazioni di valorizzazione immobiliare possono consistere, tra l'altro, nel cambio della destinazione d'uso e/o nella rinegoziazione di contratti di locazione esistenti e/o nella concessione in locazione funzionali all'ottimizzazione della redditività del portafoglio. Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di locazione/indennità di occupazione di oltre Euro 17 milioni. Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione del patrimonio con interventi pari a circa Euro 3,1 milioni.

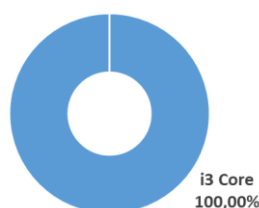
In considerazione delle attività di investimento in fase di valutazione e delle esigenze finanziarie che deriveranno dall'attività di due diligence tecnica in corso di finalizzazione, con riferimento alla data del 31 dicembre 2024 è stato deliberato di non procedere alla distribuzione dei proventi maturati, pari a circa Euro 6 milioni. Una volta definito il fabbisogno manutentivo e il perimetro di investimento, i proventi residui saranno oggetto di futura distribuzione.

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti al partecipante proventi per circa Euro 35,1 milioni. La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società KROLL Advisory.



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

Al 31 dicembre 2024 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	23 novembre 2017
Durata	25 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	1
AUM	Euro 8,8 milioni

Numero quote	890
Valore quota	Euro 9.562
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	-9,2%
TIR in business plan	3,9%

Il Fondo investe in asset immobiliari con la finalità prevalentemente di valorizzazione, gestione e dismissione. Il Fondo potrà essere investito in misura prevalente in beni immobili di proprietà di Enti Territoriali e altri immobili appartenenti al demanio dello Stato, destinati e/o da destinare a funzioni sociali anche non essenziali; (es. parcheggi, impianti sportivi, biblioteche, alloggi per studenti, senior housing e residenze sanitarie assistenziali (RSA) etc), di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Anche nell'ottica di migliorare le prospettive di rendimento del Partecipante unico, la SGR sta valutando l'opportunità di aggiornare le linee strategiche e di investimento del Fondo con l'obiettivo di individuare nuove opportunità di investimento e allo stesso tempo garantire un'autonomia finanziaria a copertura degli interventi di valorizzazione immobiliare.

La Banca Depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch Italia. L'Esperto indipendente del Fondo, è la società RINA Prime Value Services S.p.A..



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

Al 31 dicembre 2024 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	29 dicembre 2020
Durata residua	15
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	21
AUM	Euro 281,7 milioni
Numero quote	497
Valore quota	562.071
Classificazione	<i>Value Added</i>
TIR al 31 dicembre 2024	4,1%
TIR in business plan	4,3%

Obiettivo del Comparto è l'ottimizzazione del profilo economico, reddituale e finanziario del patrimonio; massimizzare il risultato netto da ripartire tra i Partecipanti, tramite l'implementazione di progetti di valorizzazione a vocazione territoriale e locale di immobili radicati in un contesto economico, sociale e geografico con caratteristiche omogenee.

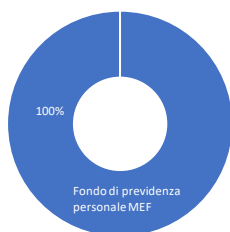
L'attività sarà prevalentemente orientata all'incremento del valore degli immobili anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria o straordinaria o attraverso operazioni di trasformazione e riqualificazione e valorizzazione urbanistica o edilizia, per tali intendendosi, a titolo esemplificativo, il mutamento della destinazione d'uso, la locazione e il frazionamento al fine della dismissione.

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

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti ai partecipanti proventi per circa Euro 1 milione.

Con l'approvazione della relazione di gestione al 31 dicembre 2024 è stata deliberata una ulteriore distribuzione di proventi di circa Euro 800 mila.

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



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 50 milioni, con un ammontare *target* di Euro 600 milioni ed ha come unico partecipante il fondo di previdenza per il personale del MEF.

Al 31 dicembre 2024 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 14 DM 30/2015
Data avvio operatività	30 novembre 2011
Durata	25 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	4
AUM	Euro 321,8 milioni
Numero quote	771
Valore quota	Euro 331.800
Classificazione	<i>Core</i>
TIR al 31 dicembre 2024	2,9%
TIR in business plan	3,8%

L'oggetto dell'investimento del Fondo è rappresentato da immobili a destinazione non residenziale concessi in locazione ad amministrazioni dello Stato, ministeri, enti previdenziali e altri enti pubblici o società a partecipazione pubblica, anche indiretta, con contratti aventi durata minima di sei anni.

Il patrimonio del Fondo può essere investito sia al fine di godere del reddito derivante dagli stessi immobili sia, in misura non prevalente, con finalità di trading. È possibile l'investimento in beni immobili già realizzati nonché in operazioni di sviluppo e/o valorizzazione immobiliare consistenti, a fini meramente esemplificativi, nella realizzazione di progetti di costruzione, valorizzazione, riconversione, ristrutturazione, risanamento, restauro e/o recupero.

La SGR è subentrata nella gestione del Fondo con efficacia dal 1 gennaio 2023, in sostituzione di un altro intermediario finanziario. Nel corso dell'esercizio la SGR ha posto in essere tutte le attività necessarie a garantire da un lato la piena operatività degli immobili in portafoglio e dall'altra ad avviare/proseguire i contatti con i conduttori per rinnovare i contratti scaduti.

Per far fronte gli impegni finanziari previsti dal contratto di finanziamento in essere (in scadenza nel prossimo esercizio), d'intesa con il Partecipante unico, è stato deciso di mantenere nella disponibilità del Fondo la liquidità relativa ai proventi maturati, pari a oltre Euro 27,4 milioni.

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

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 ¹
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 del Codice Civile, né si ritiene che la SGR appartenga a un gruppo. In ragione del proprio azionariato, la Società è soggetta – salve le deroghe ivi previste – alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica".

In data 18 luglio 2024 sono stati nominati i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026 e, in ogni caso, sino alla nuova ricostituzione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ai sensi del comma 2 dell'art. 2385 c.c..

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

- ✓ Mario Valducci – Presidente
- ✓ Stefano Scalera – Amministratore Delegato²
- ✓ Michela Sciorpa – Consigliere
- ✓ Mario Agnelli – Consigliere Indipendente
- ✓ Carla Capiello – Consigliere Indipendente

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

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

- ✓ Barbara Filippi – Presidente;
- ✓ Marina Scandurra – Sindaco effettivo;
- ✓ Giovanni Fulci – Sindaco effettivo;
- ✓ Angela Florio – Sindaco supplente;
- ✓ Maurizio Accarino – Sindaco supplente.

Fino alla data del 18 luglio 2024, come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 30 dicembre 2021, il Consiglio di Amministrazione era composto da:

- ✓ Trifone Altieri – Presidente

¹ Valore unitario Euro 1,00.

² Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 24 luglio 2024

✓	Giovanna Della Posta	- Amministratore Delegato
✓	Carlo Cerami	- Consigliere Indipendente
✓	Raffaele Agrusti	- Consigliere Indipendente
✓	Monica Scipione	- Consigliere Indipendente

il Collegio Sindacale era composto da:

✓	Giovanni Ciuffarella	– Presidente
✓	Giuliana Tulino	– Sindaco Effettivo
✓	Stefania Viscomi	– Sindaco Effettivo
✓	Michelina Scioli	– Sindaco Supplente
✓	Filippo Fiume Fagioli	– Sindaco Supplente

In data 19 luglio 2022, l'Assemblea degli Azionisti, su proposta del Collegio Sindacale, ha incaricato la società KPMG S.p.A. - individuata tramite l'espletamento di una procedura di gara aperta ai sensi dell'art. 2, co. 2, del d.l. 76/2020, avviata a novembre 2021 - alla revisione legale della SGR e fondi da essa gestiti per il novennio 2022-2030.

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

Si fa presente rappresenta che, alla data di approvazione del presente documento, il Presidente Piercarlo Floreani – magistrato delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società da parte della Corte dei Conti dal gennaio 2022 – a decorrere dal 6 marzo 2025 è cessato dalle funzioni in parola. Dal 24 marzo 2025, il Magistrato delegato al controllo della gestione finanziaria della Società è il Consigliere Donato Centrato. A far data dal 1° gennaio 2023 il delegato sostituto al controllo sulla gestione finanziaria della Società è il Referendario Ilaria Cirillo.

Nel settembre 2020, la SGR è stata inclusa nel c.d. Elenco ISTAT, con decorrenza 1° gennaio 2021. La Società ha proposto ricorso formulando anche una istanza di sospensione cautelare degli effetti della suddetta inclusione. Nell'ambito di questo procedimento, tuttora pendente, la Corte dei Conti ha accolto la domanda cautelare, sospendendo l'iscrizione ed ha altresì disposto la sospensione pregiudiziale del giudizio sino alla decisione della Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulle questioni euro-unitarie sollevate dalla Corte dei Conti.

A seguito della pronuncia sulla suddetta pregiudiziale della Corte di Giustizia dell'Unione Europea (intervenuta il 13 luglio 2023), la Società ha riassunto il giudizio sospeso, che tuttavia è stato nuovamente sospeso essendo stato incardinato presso la Corte di Cassazione un ricorso per motivi di giurisdizione su fattispecie analoga a quella del procedimento.

Medio tempore, la Società è stata inserita nell'Elenco ISTAT anche per l'anno 2022 e 2023, con menzione espressa della sospensione. Da ultimo la Società è stata inclusa nell'Elenco ISTAT per l'anno 2024 (pubblicato il 26 settembre 2023) senza che sia riportato espressamente il cennato riferimento alla sospensione cautelare.

In data 29 settembre 2023, è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il decreto-legge n. 132, recante "Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali"³, il cui art. 3, comma 2-ter, stabilisce *inter alia* la non applicabilità ad Invimit dei vincoli, divieti ed obblighi in materia di contenimento della spesa pubblica ai quali sono soggette le c.d. "Unità Istituzionali" incluse nell'Elenco ISTAT "Restano fermi, ove applicabili, i vincoli di spesa in materia di personale previsti dalla normativa vigente. Si

³Decreto Legge convertito con modificazioni in Legge 27 novembre 2023, n. 169, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 278 del 28 novembre 2023.

applicano in ogni caso le disposizioni in materia di equilibrio dei bilanci e sostenibilità del debito delle amministrazioni pubbliche, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 4 e 5 della Legge 24 dicembre 2012, n. 243, nonché quelle in materia di obblighi di comunicazione dei dati e delle informazioni rilevanti in materia di finanza pubblica”.

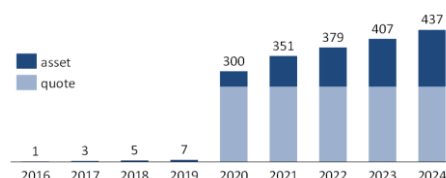
In considerazione dei residui effetti e dei profili di incertezza correlati alla predetta disposizione, la Società ha impugnato il provvedimento con cui la Società è stata inserita nell’Elenco Istat per il 2024 e cautelativamente degli Elenchi relativi al 2022 e 2023.

Nel corso dei primi mesi del 2025 la Società, a seguito di ulteriori approfondimenti, ha interrotto i giudizi precedentemente proposti avverso l’inclusione nell’elenco ISTAT pendenti in Corte dei Conti anche dinanzi al TAR. Tale decisione è maturata anche tenendo conto della previsione contenuta nell’art. 3 comma 2-ter del decreto-legge n. 132 del 29 settembre 2023, convertito in legge n. 169 del 27 novembre 2023 (la “Norma”).

Da ultimo, è da considerare che grazie alle recenti modifiche apportate dall’art. 12, comma 8 dal decreto-legge n.25 del 14 marzo 2025 alla Norma è stato espunto il riferimento ai “vincoli di spesa in materia di personale previsti dalla normativa vigente”, ove applicabili, e viene inserito il riferimento al mantenimento delle norme in materia di gestione del personale dettate dall’articolo 19 del decreto legislativo n. 175 del 2016.

ANDAMENTO PATRIMONIALE ED ECONOMICO

Dalla sua istituzione Invimit ha conseguito importanti risultati, realizzando, tramite i fondi gestiti, dismissioni per oltre 430 milioni di euro – contribuendo così alla riduzione del debito pubblico – e incrementando le masse gestite (AUM) fino a superare i 2 miliardi di euro.



La SGR ha in gestione circa 345 immobili in portafoglio, con caratteristiche e destinazioni d’uso diverse, come aree di sviluppo, hotel, uffici, uffici pubblici, residenziali, distribuiti in 16 fondi oltre ad un fondo di fondi. Sono stati distribuiti ai partecipanti ai fondi circa 85 milioni di euro di proventi e ca 315 milioni rimborsi anticipati pro-quota di equity.



Di seguito si riporta la situazione **patrimoniale** della Società riclassificata secondo criterio gestionale:

Voci stato patrimoniale	in migliaia di euro		
	31/12/2024	31/12/2023	Δ%
Attività immateriali e materiali	2.383	1.790	33%
Altre attività	23.089	6.964	232%
Crediti per attività fiscali	86	74	16%
Liquidità	1.348	16.831	-92%
Totale attivo	26.906	25.658	
Passività	4.202	3.832	10%
Fondo oneri futuri	190	184	3%
Fondo TFR	942	775	22%
Totale passivo	5.334	4.791	
Patrimonio Netto	21.572	20.868	3%

Le “Attività immateriali e materiali” registrano una variazione in aumento del 33% rispetto allo scorso esercizio. Concorrono alla determinazione del saldo di bilancio al 31 dicembre 2024:

- Un incremento, pari a circa Euro 1.119 mila, del valore dei diritti d’uso delle unità immobiliari in cui è ubicata la sede di Roma e l’unità locale di Milano, da ascriversi alla revisione delle passività di leasing aggiornate, in conformità al principio contabile IFRS 16, per gli effetti delle modifiche intervenute sulla aspettativa di durata dei contratti di locazione operativa. Nello specifico, l’incremento della durata contrattuale attesa per l’unità immobiliare di Roma ha comportato una variazione positiva del diritto d’uso (+1.450 mila euro), mentre una riduzione della durata contrattuale attesa del godimento dell’unità immobiliare sita in Milano, ha comportato una diminuzione del valore del diritto d’uso (-331 mila euro);
- un decremento per gli ammortamenti imputati a conto economico, pari ad 562 mila euro; l’ammontare dei costi attribuiti per competenza all’esercizio è stato determinato in funzione della vita utile attribuita all’asset impiegato, ed alla durata attesa dei contratti di godimento per i beni non detenuti a titolo di proprietà.
- un incremento per nuovi investimenti in attività materiali (personal computer ed altre dotazioni strumentali di modico valore), al netto delle dismissioni di beni obsoleti o non più funzionali, per un valore pari a 36 mila euro. E’ in corso la redazione di un dettagliato inventario dei beni.

La variazione incrementativa della voce “Altre attività” è principalmente riconducibile al maggiore ammontare delle disponibilità monetarie che al termine dell’esercizio, rispetto a quello chiuso al 31.12.2023, risultano impiegate in depositi vincolati (in bilancio classificati tra le Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato). La variazione del patrimonio detenuto al 31.12.2024 in attività finanziarie al costo ammortizzato a discapito delle disponibilità liquide, non è determinata da mutamenti nella politica di gestione delle eccedenze di liquidità della SGR, ma dal diverso timing con cui sono giunte a scadenza contrattuale le attività detenute in depositi vincolati. Alla chiusura dell’esercizio risultano sottoscritti due contratti di deposito vincolato a tasso fisso (con durata contrattuale di 1 e 3 mesi), dal valore contabile di 20.134 mila euro.

La voce “Altre Attività” accoglie, oltre i depositi di conto corrente vincolato, i crediti derivanti dall’esercizio dell’attività di gestione dei fondi immobiliari in portafoglio (inclusi i conguagli di competenza) ed ogni altro diritto derivante dalla gestione operativa.

La voce “Crediti per attività fiscali” è costituita da differenze temporanee deducibili in esercizi successivi. La variazione intervenuta nell’anno è alimentata sia da voci rilevate nel prospetto della redditività complessiva (+15 mila) che da voci rilevate nel conto economico (-3 mila).

La voce “Liquidità” accoglie il saldo dei rapporti di conto corrente bancario di cui la SGR è titolare, oltre alle disponibilità monetarie di cassa. La variazione decrementale rispetto al saldo della stessa voce nell’anno precedente, è sostanzialmente spiegata dall’entità delle disponibilità finanziarie che risultano impiegate al termine dell’esercizio in depositi di conto corrente vincolato (attività finanziarie valutate al costo ammortizzato).

Le passività patrimoniali al 31 dicembre 2024 risultano incrementate rispetto a quelle contabilizzate al termine dell’esercizio precedente (+10%). La variazione relativa riscontrata risulta ripartita in maniera composita tra i diversi elementi di bilancio che compongono la voce dello stato patrimoniale riclassificato. Nello specifico è riscontrabile:

- una variazione incrementale netta delle passività finanziarie valutate al costo ammortizzato per un importo pari a 697 mila euro, sulla quale insistono gli effetti della rideterminazione del valore delle passività *leasing* (locazione operativa degli immobili di Roma e Milano) conseguenti all’aggiornamento della durata contrattuale (IFRS 16);
- la riduzione di debiti di natura tributaria per un importo di 342 mila euro (effetto dalla maggior incidenza relativa degli acconti versati rispetto al debito di periodo);

- la variazione incrementale della voce altre passività, relativa agli altri debiti di natura operativa, per un importo pari a 15 mila euro.

La voce Fondo oneri futuri accoglie la componente dei compensi variabili che saranno riconosciuti all'Amministratore Delegato e al personale dipendente in funzione del grado di conseguimento degli obiettivi di *performance* stabiliti, misurabili ex-post alla consuntivazione dei risultati aziendali. La voce non presenta sensibili variazioni rispetto alle consistenze assunte nel precedente esercizio.

Il Fondo TFR registra un incremento del 22% rispetto allo scorso esercizio, con un saldo di 942 mila euro, rispetto ad un valore di 775 mila euro al 31 dicembre 2023. Il Fondo TFR è alimentato dagli accantonamenti di competenza dell'esercizio pari ad euro 244 mila (incluso sia le variazioni con contropartita a conto economico che quelle con contropartita OCI) ed è ridotto delle liquidazioni erogate in corso d'anno pari a circa 77 mila euro.

Il valore del Patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2024 risulta accresciuto del 3% rispetto all'esercizio precedente. La variazione in valore assoluto, pari ad euro 704 mila, è determinata dal risultato conseguito nell'anno pari a 3.449 mila euro (incluse le componenti reddituali con contropartita nel prospetto della redditività complessiva) al netto della distribuzione di riserve di utili deliberate nell'anno, pari a circa 2.745 mila euro.

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

	in migliaia di euro		
Voci conto economico	31/12/2024	31/12/2023	Δ%
<i>Commissioni Attive</i>	12.235	11.708	5%
Ricavi	12.235	11.708	
Costi del Personale	(5.498)	(5.021)	9%
Spese Generali	(1.811)	(1.807)	0%
Altri Costi/Proventi	5	(27)	
Costi	(7.303)	(6.855)	7%
Ebitda	4.932	4.853	
Ammortamenti	(562)	(588)	
Ebit	4.370	4.265	2%
Altri Proventi/Oneri finanziari	646	314	
Ebt	5.016	4.579	
Imposte	(1.519)	(1.342)	
Utile/Perdita	3.497	3.236	8%

Le **commissioni attive** maturate dalla SGR nel corso dell'esercizio risultano pari a 12.235 mila euro. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile un **incremento del 5%**, grazie anche all'avvio dell'operatività nell'ultima parte dell'esercizio di due nuovi comparti del fondo i3-Sviluppo Italia.

Si segnalano tra i ricavi contabilizzati nel corso dell'esercizio le commissioni derivanti da *disposal/rental fee*, pari a 276 mila euro - correlate rispettivamente alle vendite immobiliari ed al perfezionamento di nuovi contratti di locazione posti in essere nell'esercizio - e da *structuring fees*, pari ad euro 160 mila euro - correlate alla strutturazione dei due nuovi comparti del fondo i3-Sviluppo Italia.

I **costi** della gestione operativa, pari a 7.303 mila euro, risultano **incrementati del 7%** rispetto allo scorso esercizio. La macro-voce del prospetto di conto economico riclassificato è costituita da:

- ✓ **Costi del personale**, pari a circa 5.498 mila euro, comprensivi dei compensi spettanti agli amministratori e sindaci. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile una variazione incrementativa del 9%, imputabile alla variazione del numero e della composizione delle risorse impiegate e alla ordinaria politica meritocratica.
- ✓ **Spese generali** (comprensive dell'IVA indetraibile), pari a circa 1.811 mila euro, in sostanziale continuità con il costo dell'anno precedente (1.807 mila).

Nell'elenco che segue sono analizzate in dettaglio le principali classi di costo che compongono la voce del conto economico riclassificato:

- Spese di trasferta e partecipazioni a convegni, pari a 313 mila euro, presenta un incremento rispetto all'anno precedente di un importo pari a 25 mila euro, per una variazione incrementativa del 9%, legata all'aumento dei costi dei servizi e dei sopralluoghi effettuati funzionali all'avvio dell'operatività dei nuovi comparti e alla gestione ordinaria degli immobili in portafoglio, segnalando un cambio di strategia nella gestione dei portafogli. La voce di spesa include gli oneri sostenuti per le trasferte del personale dipendente e degli organi sociali (servizi di vitto, alloggio, trasporti).
- Costi IT, pari a circa 291 mila euro, il conto accoglie i costi sostenuti per la gestione e la manutenzione dell'infrastruttura tecnologica a servizio dell'attività operativa, inclusi i canoni e le licenze d'uso dei software. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile una riduzione degli oneri sostenuti per un importo pari a 3 mila euro (-1%).
- Consulenze e supporti, pari a 595 mila euro, disaggregabili nei seguenti servizi:
 - Supporto alle funzioni di controllo, pari 77 mila euro, include i costi sostenuti per l'attività, ordinaria e straordinaria, che caratterizza l'aggiornamento dei presidi di controllo e di processo in ambito antiriciclaggio, revisione interna e *risk management*. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile un incremento della voce di spesa per un importo pari a 27 mila euro.
 - Consulenze per servizi amministrativi, fiscali e del lavoro, pari a 33 mila euro, per un incremento del costo sostenuto rispetto all'esercizio precedente di un importo pari a 4 mila euro.
 - Consulenze legali, pari a 56 mila euro, per servizi di consulenza giuridica ed assistenza legale. Rispetto all'esercizio precedente la voce di spesa risulta aumentata di un importo pari a 19 mila euro.
 - Supporto organizzativo, pari a 80 mila euro, per ausilio alle funzioni aziendali nell'espletamento di attività volte alla definizione delle strategie dei fondi gestiti, nonché per attività ordinarie e ricorrenti. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile una riduzione degli oneri sostenuti per un importo pari ad euro 61 mila.
 - Consulenza strategica, pari a circa 114 mila euro, si tratta di costi non direttamente riconducibili all'ordinaria gestione operativa, ma correlati ad esigenze di approfondimento normativo e tecnico, implementazione di processi aziendali o di nuove attività. Nello specifico, nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti oneri per il progetto di integrazione dei rischi ESG nel framework di gestione dei rischi operativi, per l'integrazione nei processi aziendali delle direttive del regolamento DORA (*Digital Operational Resilience Act*), supporto alla funzione per la revisione del modello organizzativo e per consulenze a servizio dell'attività di assesment organizzativo generale.
 - Consulenze fondi – abort cost, pari ad euro 202 mila, costituiscono servizi di natura professionale sostenuti per supportare nella fase preliminare iniziative volte alla

realizzazione di nuovi progetti e/o alla costituzione di nuovi fondi non andate a buon fine (abort costs).

- Servizi notarili, per consulenze organizzative, conferimento/revoca procure ed altre formalità, per un importo pari a 33 mila euro.
 - Costi di sede, pari a circa 249 mila euro, comprendenti gli oneri connessi all'utilizzo delle sedi della SGR, quali spese condominiali, imposte, manutenzione e pulizia periodica dei locali, energia elettrica e servizi telefonici. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile un incremento della voce di spesa per un importo pari a 26 mila euro. L'aumento dei costi di competenza, è prevalentemente riconducibile ai conguagli per oneri condominiali relative agli anni 2019-2023, comunicati dal locatore alla data del 31.12.2024.
 - Spese per la ricerca del personale, pari a 125 mila euro, costituite da oneri per servizi di ricerca ed assistenza professionale nella selezione del personale, in aumento rispetto al costo sostenuto nell'esercizio precedente di un importo pari a 50 mila euro. Nel corso dell'anno sono state avviate iniziative di ricerca e selezione del personale per nr. 11 risorse con diversi profili professionali.
 - Altre spese amministrative, pari a circa 238 mila euro, costituisce una voce di spesa residuale, accoglie, tra gli altri, gli oneri sostenuti per l'attività di revisione legale (9 mila), i compensi riconosciuti all'Organismo di Vigilanza (16 mila), le quote associative e gli abbonamenti (137 mila), le spese di rappresentanza (16 mila), sicurezza sul lavoro (7 mila), altre spese includenti i costi d'ufficio, gli oneri bancari, le imposte ed altri oneri promozionali (53 mila); rispetto all'esercizio precedente è rilevabile un incremento di 26 mila euro (+12%).
- ✓ **Altri proventi ed oneri di gestione**, voce di bilancio composta da contributi in conto esercizio ricevuti, oneri netti (al netto dei proventi per rimborsi) per spese di gara, plus-minusvalenze realizzate ed altri oneri diversi. Alla fine dell'esercizio è rilevato un saldo netto positivo pari ad Euro 5 mila.

L'Ebitda, pari ad 4.932 mila euro in valore assoluto, rappresenta il 40% dei ricavi operativi costituiti dalle commissioni nette realizzate nell'esercizio. Rispetto all'anno precedente, sostanzialmente stabile risulta l'incidenza relativa dell'Ebitda sul valore della produzione.

L'Utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza, risulta pari a 3.497 mila euro. Il risultato netto costituisce il 29% dei ricavi della gestione operativa. Nell'esercizio precedente, il risultato netto costituiva il 28% dei ricavi della gestione operativa.

Le *performance* economiche realizzate nell'esercizio 2024 sono sintetizzabili nei seguenti indicatori di redditività:

Indicatori	2024	2023
Ebitda Margin ⁴	40,3%	41,4%
Return on Equity ("ROE") ⁵	16,2%	15,5%
Return On Sales ("ROS") ⁶	35,7%	36,4%
Return on Investment ("ROI") ⁷	16,2%	16,6%

⁴ Ebitda Margin = Ebitda/Ricavi

⁵ ROE = Reddito Netto / Patrimonio netto

⁶ ROS = Reddito operativo (Ebit) / Ricavi

⁷ ROI = Reddito operativo (Ebit) / Totale Capitale Investito

Alcuni di questi indicatori non si rilevano significativi per le SGR pur dando conto di una sana ed efficiente gestione, dato che sono i conti economici dei singoli fondi e le loro performance ad essere significativi della capacità della società di creare valore.

* * *

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 2023-2025 per le società controllate, stabilendo che nel caso di una variazione⁸:

- aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%;
- in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

In sede di consuntivazione, il mancato raggiungimento dell'obiettivo di efficientamento nel corso dei primi due anni potrà essere recuperato considerando i valori aggregati su base triennale. Nel caso in cui nel primo e/o nel secondo esercizio non venisse raggiunto l'obiettivo di efficientamento, l'erogazione dell'Mbo relativo a detto obiettivo viene sospesa in attesa di verificarne il raggiungimento sulla base dei valori aggregati su base triennale. L'erogazione dell'Mbo ovvero della remunerazione incentivante deve essere comunque subordinata al verificarsi della condizione del Risultato d'esercizio positivo.

Per quanto concerne l'individuazione del complesso dei ricavi e dei costi di funzionamento, questi si devono intendere come voci ricorrenti di carattere ordinario, escluse quindi tutte le componenti di reddito di entità o incidenza eccezionali.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha conseguito nell'esercizio un risultato positivo in termini di efficientamento dei costi di circa Euro 104 mila (rispetto all'ammontare massimo dei costi che era possibile sostenere), infatti rispetto all'obiettivo target di incidenza dei costi sui ricavi dell'esercizio, pari al 56,4%, la SGR ha consuntivato un percentuale del 55,5%. Questo risultato ha consentito di incrementare ulteriormente l'efficientamento registrato lo scorso esercizio, portando così il basket cumulato nel biennio 2023-2024 a ca Euro 720 mila, consentendo così di ampliare la capacità di spesa dell'ultimo esercizio.

I chiarimenti introdotti dall'art. 12, comma 8 del DL n. 25, del 2025 all'art. 3, comma 2 ter del DL 132 del 2023 consentono di aggiornare per il 2025, le logiche di valorizzazione del cd. parametro MEF, in considerazione della copertura prevista nello stesso DL 132/2023.⁹

⁸ Come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze (Comunicazione Mef prot. 0036271 del 20/04/2023), la verifica del parametro obiettivo deve essere effettuata utilizzando il seguente algoritmo:

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

dove

CO_t= Costi operativi nell'esercizio t;

VP_t= valore della produzione nell'esercizio t

CI_{att} = Rapporto CO/VP medio atteso per il triennio 2020-2022

VP_{medio}= Valore della produzione medio nel triennio 2020-2022.

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

⁹ Agli oneri in termini di fabbisogno e indebitamento netto derivanti dal presente comma, pari a 500.000 euro annui a decorrere dall'anno 2024, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per la compensazione degli effetti finanziari non previsti

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

A seguito del rinnovo degli organi sociali lo scorso 18 luglio, la SGR ha avviato le attività necessarie all'aggiornamento del Piano Industriale 2025-2027 ed ha approvato il budget per l'esercizio 2025.

Il Piano industriale 2025-2027, sarà focalizzato su cinque linee di attività, le prime 4 necessarie ad un recupero di redditività la quinta allo sviluppo delle attività per generare risorse per la riduzione del debito, sia diretta che indiretta (investimenti).

Le linee guida del piano includono

1. l'efficientamento della struttura organizzativa,
2. il rafforzamento dei rapporti con gli stakeholders pubblici e privati,
3. una comunicazione efficace
4. specializzazione
5. sviluppo di nuovi business.

Nello specifico

1. **Efficientamento della struttura organizzativa** e della struttura di gestione dei fondi. L'obiettivo è implementare un'organizzazione basata sulla valorizzazione delle competenze specialistiche e sull'ottimizzazione della gestione degli asset per garantire un elevato standard di qualità del servizio per i sottoscrittori dei fondi, con una specializzazione per asset class e una gestione di patrimoni omogenei. Anche attraverso azioni integrative come l'implementazione di soluzioni tecnologiche gestionali innovative per la sicurezza e la tutela dei beni pubblici, l'applicazione di modelli BIM, e l'adozione di standard di cybersecurity
2. **Rafforzamento dei rapporti con gli stakeholders.** La SGR mira a rafforzare i rapporti e le interlocuzioni stabili con enti pubblici e con operatori di mercato. La SGR si configura come un attore centrale per la razionalizzazione e trasformazione del patrimonio pubblico, facilitando la creazione di valore economico e sociale in qualità di ponte tra le Amministrazioni Pubbliche e i capitali privati. La strategia include lo scouting e l'integrazione di immobili sottoutilizzati o da valorizzare nei fondi diretti gestiti dalla società. Tra gli stakeholders sono inclusi enti pubblici centrali e territoriali, fondi pensione, enti previdenziali pubblici e privati, società a partecipazione pubblica, sviluppatori privati, fondazioni, associazioni di categoria, SGR private e la Cabina di Regia MEF
3. **Comunicazione.** Sviluppo di un posizionamento chiaro e riconoscibile di INVIMIT e delle attività che svolge sul mercato. L'obiettivo è favorire la conoscenza delle attività della SGR e del suo ruolo come primario soggetto nazionale operante nella valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, con particolare attenzione agli operatori del settore e agli amministratori locali. Questo si traduce anche in un'evoluzione dell'identità visiva di INVIMIT attraverso un rebranding e l'utilizzo di diversi strumenti di comunicazione come canali digitali, pubblicazioni istituzionali, eventi e fiere, media relations e campagne di sensibilizzazione, con l'obiettivo di trasparenza, rendicontazione e attrazione di investitori istituzionali, promuovendo sostenibilità e innovazione,
4. **Specializzazione.** Si prevede un'attenta razionalizzazione del patrimonio gestito dalla SGR, il quale essendo caratterizzato da asset di natura altamente eterogenea, potrà essere funzionalmente raggruppato in cluster omogenei, al fine di favorire economie di scala e una gestione più specializzata. L'obiettivo è di migliorare la gestione dei Fondi esistenti e favorire la commercializzazione delle quote attraverso la valorizzazione del patrimonio e incrementando l'attrattività per gli investitori
5. **Sviluppo di nuovi Business,** con riferimento all'implementazione di nuovi Fondi, nuove Asset Class, nuovi strumenti e modalità operative. Alcuni esempi di nuove iniziative includono il Fondo Locazioni

a legislazione vigente conseguenti all'attualizzazione di contributi pluriennali, di cui all'articolo 6, comma 2, del decreto-legge 7 ottobre 2008, n. 154, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 2008, n. 189.

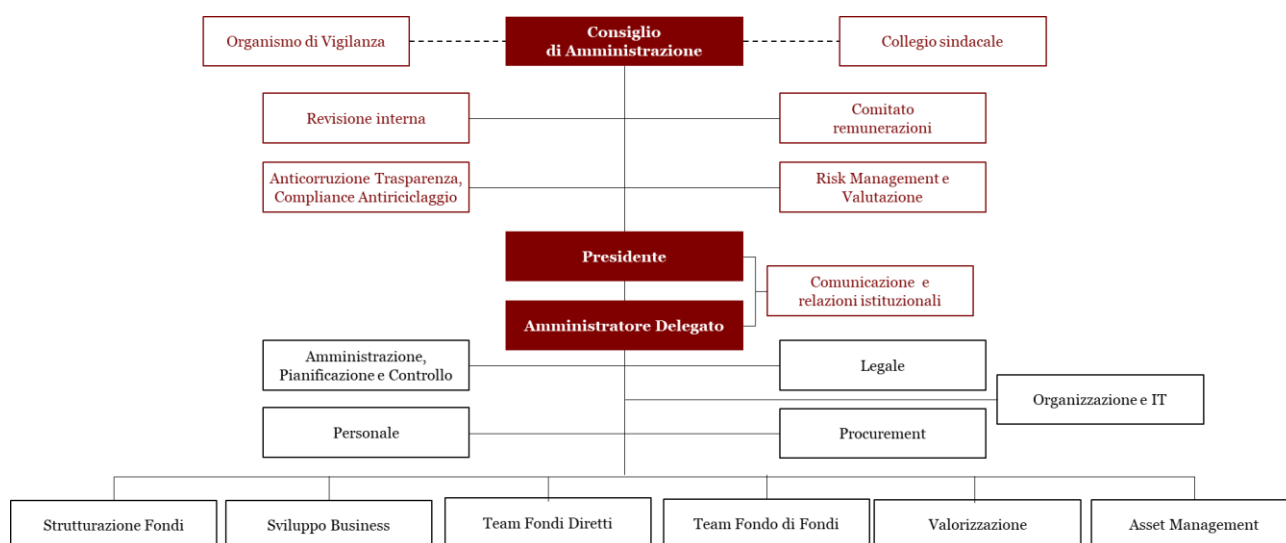
Attive per l'ottimizzazione del patrimonio immobiliare della PA e degli enti territoriali, il Fondo Locazioni Passive per efficientare le locazioni, il Piano Casa per l'accesso ad abitazioni a canoni calmierati, il Fondo Terreni Agricoli per valorizzare terreni inutilizzati, il supporto agli impianti sportivi, il Fondo Materie Prime Critiche, un veicolo per l'efficientamento energetico e investimenti in fondi gestiti da altre SGR. Gli impatti e benefici attesi includono l'ottimizzazione, il miglioramento della redditività, la riduzione del debito pubblico, l'impatto sociale attraverso infrastrutture sociali, lo sviluppo di settori strategici, la mobilità territoriale, la decarbonizzazione, la prevenzione di crisi e il rilancio di infrastrutture strategiche

In definitiva il Piano industriale si propone di riallineare la società alla sua funzione originaria di tramite tra gli immobili pubblici dismessi e il mercato, prevedendo una diversa strategia per la gestione degli immobili locati alla Pubblica Amministrazione, con l'obiettivo di efficientare la spesa pubblica e valorizzare il patrimonio immobiliare.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

L'attuale scenario economico è caratterizzato da una continua evoluzione delle esigenze di mercato e da un contesto in continuo mutamento. Ciò rende necessario un periodico aggiornamento del modello organizzativo, anche al fine di cogliere le potenziali opportunità di *business* e allinearsi alla best practice di mercato. In tale contesto, la SGR in data 2 ottobre 2024 ha approvato un nuovo organigramma funzionale della Società, efficace a far data dal 1° novembre 2024¹⁰, con l'obiettivo primario di renderlo maggiormente flessibile e dotarla di una maggiore efficienza operativa.

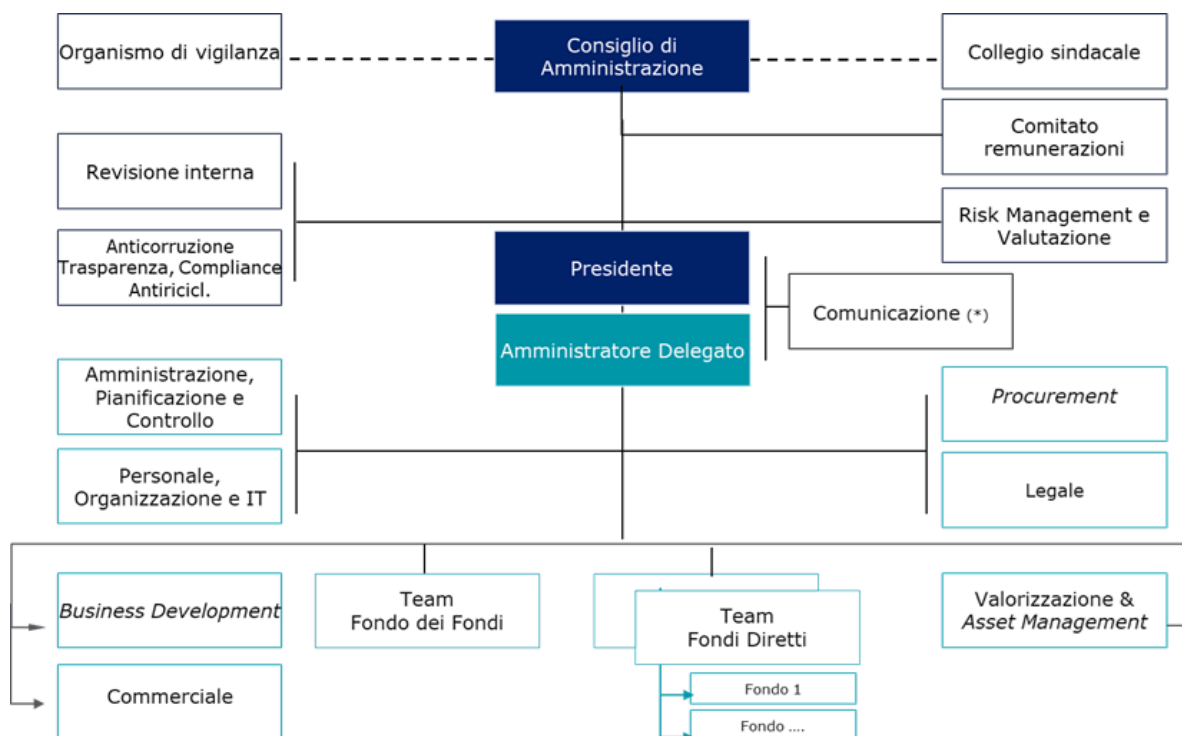
La nuova struttura organizzativa della SGR è di seguito rappresentata:



Le attività funzionali alla definizione della nuova configurazione organizzativa della Società sono ancora in corso e verranno completate a valle del completamento dell'attività di *assessment* sulla situazione organizzativa della SGR, sotto il profilo della struttura e dei processi aziendali, avviata nell'ottobre 2024 con il supporto di RbyC S.r.l. (già Refink S.r.l.), parte del network dello Studio Annunziata & Conso.

Si riporta altresì l'organigramma vigente dal 1° gennaio 2021 sino al 31 ottobre 2024.

¹⁰ La struttura organizzativa è stata ulteriormente affinata con decorrenza 1° marzo 2025, prevedendo, rispetto al precedente organigramma, le funzioni "Personale" e "Organizzazione e IT" in luogo della funzione "Personale, Organizzazione e IT".



Nel corso del 2024, è proseguita l'attività volta ad inserire nella struttura aziendale figure professionali qualificate e valorizzare risorse interne, anche alla luce della crescita delle masse in gestione e delle linee strategiche individuate per il prossimo triennio.

Alla data del 31 dicembre 2024 l'organico della SGR risulta composto da 52 risorse

Qualifica	31/12/2023	Passaggi di qualifica	Assunzioni	(Dimissioni-Cessazioni)	31/12/2024
Dirigenti	7	-	-	-	7
Quadri	14	5	5	(3)	21
Impiegati	26	(5)	5	(6)	20
Stage	-	-	4	-	4
Totale	47	-	14	(9)	52

Le assunzioni effettuate nell'esercizio - a seguito della conclusione dei rispettivi processi di selezione - comprendono 10 risorse con contratti a tempo indeterminato e 4 risorse con contratto di stage.

Di seguito una tabella con la suddivisione del personale alla data del 31 dicembre 2024, per inquadramento, genere, età media anagrafica e lavorativa:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Stage	Totale	%
Donne	1	12	15	2	30	58%
Uomini	6	9	5	2	22	42%
Totale	7	21	20	4	52	100%
Età media	52,00	44,63	38,55	25,50	40	
Anzianità lavorativa media in INIVMIT	9,22	6,14	3,25	0,11	5	
Tempo Indeterminato	7	21	20		48	92%
Tempo Determinato	-	-	-	4	4	8%

La SGR, in linea con la normativa di settore, si è dotata di una Politica di Remunerazione e incentivazione con l'obiettivo di prevedere dei sistemi di incentivazioni tali da allineare gli interessi del *management* e dei dipendenti con quelli dei sottoscrittori dei fondi, dell'Azionista e, in generale, dei diversi *stakeholder*; oltre a prevedere dei percorsi di crescita, sia professionali che di inquadramento, basati su sistemi meritocratici e legati al raggiungimento di obiettivi. Con riferimento al 2024 sono state svolte diverse attività formative, tra cui alcune obbligatorie su normativa e regolamenti del settore, quali:

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

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

Signori Azionisti,
il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 3.497.039, in distribuzione all'Azionista Unico.

Roma, lì 27 marzo 2025

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
Mario Valducci

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024**1. STATO PATRIMONIALE**

	Voci dell'attivo	31/12/2024	31/12/2023
10.	Cassa e disponibilità liquide	1.348.094	16.831.210
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	22.500.575	6.451.416
80.	Attività materiali	2.382.855	1.789.591
90.	Attività immateriali	-	-
	Attività immateriali escluso avviamento	-	-
100.	Attività fiscali:	85.843	73.786
	a) correnti	-	-
	b) anticipate	85.843	73.786
120.	Altre attività	588.582	512.311
		-	-
	TOTALE ATTIVO	26.905.949	25.658.314

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2024	31/12/2023
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.359.427	1.662.452
	a) Debiti	2.359.427	1.662.452
	b) Titoli in circolazione	-	-
60.	Passività fiscali:	118.040	459.974
	a) correnti	118.040	459.974
	b) differite	-	-
70.	Passività associate ad attività in via di dismissione	-	-
80.	Altre passività	1.724.806	1.709.252
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	942.408	775.378
100.	Fondi per rischi e oneri:	189.642	183.599
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	-
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	189.642	183.599
110.	Capitale	5.700.000	5.700.000
150.	Riserve	12.485.120	11.994.132
160.	Riserve di valutazione	(110.533)	(62.888)
170.	Utile (Perdita) d'esercizio	3.497.039	3.236.415
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	26.905.949	25.658.314

2. CONTO ECONOMICO

	Voci	31/12/2024	31/12/2023
10.	Commissioni attive	12.235.493	11.708.288
20.	Commissioni passive	-	-
30.	COMMISSIONI NETTE	12.235.493	11.708.288
40.	Dividendi e proventi assimilati	-	-
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	735.790	380.973
	di cui:	735.790	380.973
	- interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo		
60.	Interessi passivi e oneri assimilati	(89.807)	(67.408)
110.	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	12.881.476	12.021.853
130.	RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	12.881.476	12.021.853
140.	Spese amministrative:	(7.308.884)	(6.827.945)
	a) spese per il personale	(5.497.712)	(5.021.365)
	b) altre spese amministrative	(1.811.172)	(1.806.580)
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-	-
160.	Rettifiche di valore nette su attività materiali	(562.189)	(587.806)
170.	Rettifiche di valore nette su attività immateriali	-	-
180.	Altri proventi e oneri di gestione	5.412	(27.431)
190.	COSTI OPERATIVI	(7.865.661)	(7.443.182)
240.	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	5.015.815	4.578.671
250.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(1.518.776)	(1.342.256)
260.	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	3.497.039	3.236.415
280.	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	3.497.039	3.236.415

3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

	Voci	31.12.2024	31.12.2023
10.	Utile (perdita) d'esercizio	3.497.039	3.236.415
70.	Piani a benefici definiti	(47.645)	(3.487)
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
170	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(47.645)	(3.487)
180	Redditività complessiva (Voce 10+170)	3.449.394	3.232.928

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2022	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2023	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddittività complessiva esercizio 2023	Patrimonio netto al 31/12/2023
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto					
							Emissioni 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	10.136.499		10.136.499	1.868.946								12.005.445
b) altre	(11.312)		(11.312)								0	(11.312)
Riserve da valutazione	(59.402)		(59.402)									(62.889)
Strumenti di capitale												
Azioni proprie												
Utile (perdita) d'esercizio	1.868.946		1.868.946	(1.868.946)								3.236.415
Patrimonio netto	17.634.731		17.634.731	-	0						0	3.232.928
												20.867.659

	Esistenze al 31.12.2023	Modifica saldi apertura	Esistenze al 01.01.2024	Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Reddittività complessiva esercizio 2024	Patrimonio netto al 31/12/2024
				Riserve	Dividendi e altre destinazioni	Variazioni di riserve	Operazioni sul patrimonio netto					
							Emissione nuove azioni	Acquisto azioni proprie	Distribuzione straordinaria dividendi	Variazioni strumenti di capitale		
Capitale	5.700.000		5.700.000	0								5.700.000
Sovraprezzo emissioni												
Riserve:												
a) di utili	12.005.445		12.005.445	490.988							0	12.496.433
b) altre	(11.312)		(11.312)									(11.312)
Riserve da valutazione	(62.889)		(62.889)									(110.594)
Strumenti di capitale												
Azioni proprie												
Utile (perdita) d'esercizio	3.236.415		3.236.415	(490.988)	(2.745.427)							3.497.039
Patrimonio netto	20.867.659		20.867.659	-	(2.745.427)						0	3.449.394
												21.571.626

5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2024	31.12.2023
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	3.237.379	4.288.729
- risultato d'esercizio (+/-)	3.497.039	3.236.415
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	563.093	587.806
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(468.762)	(171.637)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	(353.991)	636.145
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	(13.759.332)	13.129.556
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(13.683.061)	12.883.928
- altre attività	(76.271)	245.628
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(2.178.361)	(1.755.063)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(422.006)	(465.437)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.756.355)	(1.289.626)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	(12.700.314)	15.663.222
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da	8.583	-
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali	8.583	0
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(45.958)	(83.553)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(45.958)	(83.553)
- acquisti di attività immateriali	0	0
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(37.375)	(83.553)
C. ATTIVITA' DI PROVVISTA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	(2.745.427)	(3.486)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(2.745.427)	(3.486)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	(15.483.116)	15.576.183

RICONCILIAZIONE

	31.12.2024	31.12.2023
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	16.831.210	1.255.027
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(15.483.116)	15.576.183
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	1.348.094	16.831.210

(1) La voce accoglie il saldo della Cassa per Euro 442 ed il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 1.347.652

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1 - PARTE GENERALE

Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio al 31 dicembre 2024 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 17 novembre 2022 "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 2023.

Sezione 2 – Principi generali di redazione

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

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

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

Continuità aziendale

Tenendo conto delle richieste del Documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009 in tema di informativa sulla continuità aziendale e in ottemperanza a quanto richiesto per lo stesso tema dallo IAS 1 revised, gli amministratori della SGR hanno effettuato una valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento, avendo riguardo ad un periodo di almeno 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio. Tenendo conto di tutte le informazioni disponibili, gli amministratori ritengono appropriato effettuare le valutazioni di bilancio nel presupposto della continuità aziendale. Si riporta inoltre che, l'attuale scenario macroeconomico, richiamato nella successiva sezione 4, pur presentando elementi di incertezza in relazione all'evoluzione dello stesso, non rappresenta un elemento direttamente impattante sul Bilancio al 31 dicembre 2024, né un fattore di particolare criticità in relazione alle valutazioni sulla continuità aziendale della Società, oltre che sulla situazione patrimoniale ed economica del SGR e sull'operatività della stessa nel suo complesso.

	Non si esclude, tuttavia, che l'eventuale perdurare di tale situazione macroeconomica possa determinare, anche solo indirettamente, impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi per la SGR.
Competenza economica	Il bilancio è redatto secondo il principio della rilevazione per competenza economica ad eccezione dell'informativa sui flussi finanziari. Costi e ricavi vengono rilevati, a prescindere dal momento del loro regolamento monetario, per periodo di maturazione economica e secondo il criterio di correlazione.
Coerenza di presentazione	La presentazione e classificazione delle voci viene mantenuta costante da un esercizio all'altro allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che la loro variazione sia richiesta da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure renda più appropriata, in termini di significatività e di affidabilità, la rappresentazione dei valori. Se un criterio di presentazione o di classificazione viene cambiato, quello nuovo si applica – ove possibile – in modo retroattivo; in tal caso vengono anche indicati la natura e il motivo della variazione, nonché le voci interessate. In quest'ultimo caso nella nota integrativa viene fornita l'informativa riguardante i cambiamenti effettuati rispetto all'esercizio precedente.
Aggregazione e rilevanza	Tutti i raggruppamenti significativi di voci con natura o funzione simili sono riportati separatamente. Gli elementi di natura o funzione diversa, se rilevanti, vengono presentati in modo distinto. Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci, da sottovoci e da ulteriori dettagli informativi (i "di cui" delle voci e delle sottovoci). Le voci, le sottovoci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. Gli schemi sono conformi a quelli definiti dalla Banca d'Italia nelle istruzioni precedentemente richiamate. Ai suddetti schemi possono essere aggiunte nuove voci se il loro contenuto non è riconducibile ad alcuna delle voci già previste dagli schemi e solo se si tratta di importi di rilievo. Le sottovoci previste dagli schemi possono essere raggruppate quando ricorre una delle due seguenti condizioni: a) l'importo delle sottovoci sia irrilevante; b) il raggruppamento favorisce la chiarezza del bilancio; in questo caso la nota integrativa contiene distintamente le sotto voci oggetto di raggruppamento.
Prevalenza della sostanza sulla forma	Le operazioni e gli altri eventi sono rilevati e rappresentati in conformità alla loro sostanza e realtà economica e non solamente secondo la loro forma legale.
Divieto di compensazione	Attività e passività, costi e ricavi non vengono compensati tra loro, salvo che ciò non sia richiesto o permesso da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure dagli schemi e dalle istruzioni predisposte dalla Banca d'Italia per i bilanci delle SGR.
Informativa comparativa	I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto. L'eventuale non comparabilità, l'adattamento o l'impossibilità di quest'ultimo sono segnalati e commentati nella nota integrativa.

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

Nel presente documento di nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dai principi contabili internazionali, dalle leggi, dalla Banca d'Italia, oltre ad altre informazioni non obbligatorie ma ritenute ugualmente necessarie per dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione della Società. I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2023, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2024, laddove applicabili per la Società.

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

Contenuto dei prospetti contabili

Prospetto di stato patrimoniale e prospetto di conto economico

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

Prospetto della redditività complessiva

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

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

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

Rendiconto finanziario

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

Contenuto della nota integrativa

La nota integrativa comprende le informazioni previste dal Provvedimento 29 ottobre 2021 emanato da Banca d'Italia.

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

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

Si riporta di seguito una panoramica, con riguardo agli aspetti di maggior rilevanza, dei nuovi principi contabili o delle modifiche ai principi esistenti approvati dallo IASB, nonché delle nuove interpretazioni o modifiche di quelle esistenti, pubblicate dall'IFRIC, con evidenza separata di quelli applicabili nell'esercizio 2024 e di quelli applicabili negli esercizi successivi. Non si registrano effetti rilevanti dalla loro applicazione.

Nuovi documenti emessi dallo IASB ed omologati dall'UE da adottare obbligatoriamente a partire dai bilanci degli esercizi che iniziano il 1° gennaio 2024

Titolo documento	Data emissione	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Passività del leasing in un'operazione di vendita e retrolocazione (Modifiche all'IFRS 16)	settembre 2022	1° gennaio 2024	20 novembre 2023	(UE) 2023/2579 21 novembre 2023
Classificazione delle passività come correnti e non correnti (Modifiche allo IAS 1) e Passività non correnti con clausole (Modifiche allo IAS 1)	gennaio 2020 ottobre 2022	1° gennaio 2024	19 dicembre 2023	(UE) 2023/2822 20 dicembre 2023
Accordi di finanziamento per le forniture (Modifiche allo IAS 7 e all'IFRS 7)	maggio 2023	1° gennaio 2024	15 maggio 2024	(UE) 2024/1317 16 maggio 2024

Con le Modifiche all'IFRS 16, lo IASB Board ha chiarito il seguente trattamento contabile per le valutazioni successive della passività del *leasing* derivante da un'operazione di vendita e retrolocazione [IFRS 16.102A]:

- Il locatario-venditore applica le disposizioni dei paragrafi IFRS 16.36-46 per la valutazione successiva delle passività del *leasing* derivante dalla retrolocazione
- nell'applicare i suddetti paragrafi dell'IFRS 16, il venditore-locatario deve determinare i "pagamenti dovuti per il *leasing*" o i "pagamenti dovuti per il *leasing* rivisti" in maniera tale da non rilevare alcun importo degli utili o delle perdite che si riferiscono all'attività per il diritto d'utilizzo dallo stesso mantenuto. La passività del *leasing* è quindi ridotta dell'ammontare dei pagamenti dovuti per *leasing* stimati inizialmente, rilevando nell'utile/(perdita) dell'esercizio l'eventuale differenza tra il pagamento stimato e quello effettivo
- l'applicazione delle disposizioni sopra indicate non impedisce al locatario-venditore di rilevare nell'utile/(perdita) di esercizio l'utile o la perdita derivante dalla risoluzione parziale o totale del contratto come previsto dal paragrafo IFRS 16.46, lettera a).

Con le Modifiche allo IAS 1, lo IASB Board ha chiarito che:

- il diritto a differire l'estinzione di una passività per un periodo di almeno 12 mesi dalla data di chiusura dell'esercizio, indicato nel paragrafo 69(d), non deve essere incondizionato, ma è sufficiente che sia "sostanziato e [...] deve esistere alla data di chiusura dell'esercizio" [IAS 1.72A]
- la classificazione di una passività come corrente o non corrente non deve essere influenzata dalle intenzioni dell'entità di esercitare o meno il diritto a differire il pagamento oltre 12 mesi (ad esempio, l'intenzione di rifinanziare o rinnovare un prestito estendendo la scadenza) e dalle decisioni assunte tra la data di chiusura del bilancio e la data della sua pubblicazione (ad esempio, la decisione di rimborsare anticipatamente un finanziamento). [IAS 1.73 e 75A]

Le modifiche allo IAS 7 e all'IFRS 7 introducono dei nuovi obblighi informativi con riferimento agli accordi di finanziamento per le forniture al fine di consentire agli utilizzatori del bilancio di valutare gli effetti di tali accordi sulle passività, sui flussi finanziari dell'entità nonché sull'esposizione dell'entità al rischio di liquidità. [IAS 7.44F]

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

Nuovi principi contabili IFRS o modifiche ai principi contabili IFRS applicabili ai bilanci degli esercizi che iniziano dopo il 1° gennaio 2024

PARTE A - Documenti omologati dall'UE al 31 dicembre 2024

Titolo documento	Data emissione	Data di entrata in vigore	Data di omologazione	Regolamento UE e data di pubblicazione
Impossibilità di cambio (Modifiche allo IAS 21)	agosto 2023	1° gennaio 2025	12 novembre 2024	(UE) 2024/2862 13 novembre 2024

PARTE B - Documenti NON ancora omologati dall'UE al 31 dicembre 2024

Si segnala che tali documenti saranno applicabili solo dopo l'avvenuta omologazione da parte dell'UE.

Titolo documento	Data emissione da parte dello IASB	Data di entrata in vigore del documento IASB	Data di prevista omologazione da parte dell'UE
Nuovi principi contabili IFRS			
IFRS 14 Regulatory deferral accounts	gennaio 2014	1 gennaio 2016	Processo di omologazione sospeso in attesa del nuovo principio contabile sui "rate-regulated activities"
IFRS 18 Presentation and disclosure in financial statements	aprile 2024	1° gennaio 2027	TBD
IFRS 19 Subsidiaries without public accountability: disclosures	maggio 2024	1° gennaio 2027	TBD
Modifiche ai principi contabili IFRS			
Sale or contribution of assets between an investor and its associate or <i>joint venture</i> (Amendments to IFRS 10 and IAS 28)	settembre 2014	Differita fino al completamento del progetto IASB sull'equity method	Processo di omologazione sospeso in attesa della conclusione del progetto IASB sull'equity method
Amendments to the classification and measurement of financial instruments (Amendments to IAS 1/IFRS 9 and IFRS 7)	maggio 2024	1° gennaio 2026	TBD
Annual improvements - Volume 11	luglio 2024	1° gennaio 2026	TBD

Anche dall'adozione di tali emendamenti non sono attesi effetti significativi nel bilancio della SGR."

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del DL 14 marzo 2025, n. 25 “Disposizioni urgenti in materia di reclutamento e funzionalità delle pubbliche amministrazioni” è stato:

- introdotto il nuovo comma 3-bis all’articolo 33 del DL 98/2011 (la “Legge”)¹¹ prevedendo che gli enti pubblici di natura assicurativa o previdenziale destinino, per gli anni 2025, 2026 e 2027, fino al 40% del piano di impiego dei fondi disponibili alla sottoscrizione di quote nei seguenti fondi istituiti ai sensi della Legge. Con detta nuova previsione vengono rimodulati gli attuali vincoli temporale esistenti, limitati alle sole annualità 2012, 2013 e 2014 consentendo così di garantire alla SGR, attraverso gli strumenti finanziari gestiti, la valorizzazione del patrimonio immobiliare di provenienza pubblica;
- modificato l’art. 3, comma 2-ter del DL n. 132/2023 (di seguito la “Norma”) chiarendo che alla SGR, esentata dall’applicazione dei vincoli, dei divieti e degli obblighi in materia di contenimento della spesa pubblica, si applicano le disposizioni in materia di gestione del personale di cui all’articolo 19 del Dlgs 175/2016.

Sulla base di questo ulteriore intervento, tenuto conto delle finalità previste dalla Norma, e nello specifico quello di *“di assicurare il pieno ed efficace svolgimento delle attività funzionali al raggiungimento dell'oggetto sociale, finalizzate tra l'altro alla valorizzazione e alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico”*

Sezione 4 – Altri aspetti

Rischi, incertezze e impatti derivanti dall’attuale scenario macroeconomico

Dopo due anni di rallentamento, l’economia globale ha registrato una crescita nella prima parte del 2024, seppur in maniera differente tra le diverse aree. Secondo le previsioni OCSE, la crescita del PIL mondiale dovrebbe attestarsi al 3,2% nel 2024 e raggiungere il 3,3% nel 2025 e nel 2026. Le prospettive di crescita – sostenute dal calo dell’inflazione in corso, dall’allentamento della politica monetaria e dalla crescita dell’occupazione – sono tuttavia caratterizzate da significativi rischi al ribasso. I principali elementi di rischio sono rappresentati dalle forti tensioni geopolitiche, che potrebbero avere impatti sui prezzi dei beni energetici e, conseguentemente sul tasso di inflazione e sulla crescita, nonché dalle incertezze sulle politiche commerciali derivanti da nuove restrizioni alle importazioni, le quali potrebbero accrescere i prezzi delle importazioni e dei costi di produzione delle imprese, oltre a ridurre il potere di spesa delle famiglie. Rimane quindi prioritaria l’azione e l’impegno delle banche centrali nella lotta alla riduzione del tasso di inflazione in maniera costante e duratura, nonché l’azione dei governi per le necessarie riforme strutturali necessarie per consolidare una crescita più forte e sostenibile.

L’economia italiana, dopo due trimestri di leggera crescita, è rimasta stabile nel terzo trimestre del 2024. Secondo le previsioni della Banca d’Italia, la congiuntura dovrebbe rafforzarsi nei prossimi anni, sebbene a ritmi inferiori rispetto alla media del decennio precedente, con prezzi dei beni energetici in lieve calo e tassi a breve termine in discesa nel triennio, mentre una lieve crescita potrebbe registrarsi nei tassi a lungo termine. E’ bene evidenziare come il nostro paese sia esposto in maniera significativa alle potenziali ripercussioni delle politiche commerciali restrittive degli Stati Uniti, che rappresentano il secondo mercato estero per i beni dopo la Germania e solo il settimo per importazioni, con un conseguente cospicuo surplus commerciale. Un inasprimento dei dazi avrebbe effetti significativi sulle imprese italiane, con particolare riguardo a quelle di piccole e medie dimensioni, oltre ad effetti indiretti sui produttori che, pur non esportando in USA, forniscono materie prime e beni intermedi per prodotti poi esportati in quel paese.

¹¹ DL convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111

Ad oggi, si ritiene che tali circostanze, seppur monitorate, non rappresentino un elemento direttamente impattante sul Bilancio al 31 dicembre 2024, né un fattore di particolare criticità sulla situazione patrimoniale ed economica del SGR e sull'operatività della stessa nel suo complesso.

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

Destinazione del risultato d'esercizio

- il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 propone distribuire l'utile di esercizio pari ad Euro 3.497.039 all'Azionista Unico.

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.

Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato

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

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

Criteri di iscrizione e valutazione

Iscrizione iniziale

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

Valutazione successiva e rilevazione delle componenti reddituali

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

Impairment

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

Cancellazione

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

Attività materiali

Criteri di iscrizione

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

Criteri di classificazione

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Attività immateriali

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

Criteri di iscrizione

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

Criteri di cancellazione

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

Fiscalità corrente e differita

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

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

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

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

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

Altre attività

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Passività finanziarie al costo ammortizzato

Criteri di iscrizione

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

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

Criteri di classificazione

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

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Altre passività

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità

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

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

Riconoscimento dei ricavi

Il riconoscimento dei ricavi avviene attraverso le seguenti fasi:

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

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

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

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

Utilizzo di stime contabili

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

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

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

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

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

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

La Società non è interessata da tali operazioni.

A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

Informativa di natura qualitativa

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

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

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

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

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

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

A.4.4 Altre informazioni

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

Informativa di natura quantitativa

A.4.5 Gerarchia del *fair value*

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

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

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

Dettaglio/Valori	Totale 31.12.2024						Totale 31.12.2023					
	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:	2.366.098					2.366.098	1.951.416					1.951.416
1.1 gestione di OICR	2.366.098					2.366.098	1.951.416					1.951.416
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:	20.134.477					20.134.477	4.500.000					4.500.000
3.1 pronti contro termine												
3.2 depositi e conti correnti	20.134.477					20.134.477	4.500.000					4.500.000
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	22.500.575					22.500.575	6.451.416	-	-			6.451.416

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

Relativamente ai Crediti per servizi di gestione di OICR, la voce di bilancio è valorizzata servendosi di input di Livello 3 della gerarchia di *fair value*. Si tratta di crediti di natura commerciale a breve termine riconducibili all'attività caratteristica della Società, il valore di bilancio costituisce il presumibile valore di realizzo, integrato degli eventuali effetti di svalutazione ed attualizzazione.

Anche per la voce Altri Crediti relativi a depositi su conti correnti, la voce di bilancio è valorizzata da input di livello 3 nella gerarchia di *fair value*. Le attività classificate nella voce 3.2 sono costituite da depositi vincolati a breve termine.

Si segnala che le 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 2024 ammontano ad Euro 1.348.094. Nell’esercizio precedente, la voce di bilancio ammontava ad Euro 16.831.210.

Dettaglio/Valori	31.12.2024	31.12.2023
1. Cassa	1.348.094	16.831.210
Totale	1.348.094	16.831.210

Il decremento della voce di bilancio, rispetto all’ammontare rilevato nell’anno precedente, è sostanzialmente determinato dall’entità delle disponibilità monetarie che al termine dell’esercizio risultano impiegate in contratti di deposito vincolato (*time deposit*), in coerenza con il *business model* adottato nella gestione delle attività finanziarie.

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

4.1 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40

Le attività valutate al costo ammortizzato alla data del 31 dicembre 2024 ammontano ad Euro 22.500.575, a fronte di un valore rilevato nell’esercizio precedente pari ad Euro 6.451.416. Il valore indicato in bilancio è costituito per Euro 2.366.098 dai crediti originati dalla gestione di OICR prevalentemente riferiti alle commissioni di gestione e per Euro 20.134.477 da depositi vincolati a breve termine.

Dettaglio/Valori	Totale 31.12.2024						Totale 31.12.2023					
	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:	2.366.098					2.366.098	1.951.416					1.951.416
1.1 gestione di OICR	2.366.098					2.366.098	1.951.416					1.951.416
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:	20.134.477					20.134.477	4.500.000					4.500.000
3.1 pronti contro termine												
3.2 depositi e conti correnti	20.134.477					20.134.477	4.500.000					4.500.000
3.3 altri												
4. Titoli di debito												
Totale	22.500.575					22.500.575	6.451.416	-	-			6.451.416

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

L’incremento del saldo delle “Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato” è da imputare alla diversa negoziazione delle scadenze dei depositi vincolati, rispetto a quanto fatto lo scorso esercizio. Tutte le attività finanziarie classificate in tale voce di bilancio sono avvalorate da input di livello 3 nella gerarchia di *fair value*.

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: 1.1 gestione di OICR 1.2 gestione individuale 1.3 gestione di fondi pensione	-				2.366.098 2.366.098	
2.Crediti per altri servizi: 2.1 consulenze 2.2 funzioni aziendali in outsourcing 2.3 altri	-				-	
3.Altri crediti: 3.1 pronto contro termine di cui: su titoli di Stato di cui: su altri titoli di debito di cui: su titoli di capitale e quote 3.2 depositi e conti correnti 3.3 altri	20.134.477 20.134.477				-	
Totale al 31.12.2024	20.134.477				2.366.098	
Totale al 31.12.2023	4.500.000				1.951.416	

Tutte le attività finanziarie costituite da depositi vincolati detenute dalla società hanno banche come controparti contrattuali.

Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80

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

Le attività materiali, pari ad Euro 2.382.855, registrano nel corso dell'anno un incremento complessivo netto di Euro 593.264.

Si riporta nel prospetto che segue la composizione delle attività materiali al 31 dicembre 2024 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2024	Totale 31.12.2023
1. Attività di proprietà	203.865	260.545
a) terreni		
b) fabbricati	-	-
c) mobili	109.862	131.901
d) impianti elettronici		
e) altre	94.003	128.644
2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing	2.178.990	1.529.046
a) terreni		
b) fabbricati	2.178.990	1.529.046
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	2.382.855	1.789.591

8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

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

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
A. Esistenze iniziali lorde		1.529.047	131.900		128.644	1.789.591
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette		1.529.047	131.900		128.644	1.789.591
B. Aumenti:						
B.1 Acquisti			-	-	45.956	45.956
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		1.449.550				1.449.550
C. Diminuzioni:						
C.1 Vendite					9.485	9.485
C.2 Ammortamenti		469.039	22.038	-	71.112	562.189
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		330.568				330.568
D. Rimanenze finali nette		2.178.990	109.862	-	94.003	2.382.855
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
D. Rimanenze finali lorde		2.178.990	109.862		94.003	2.382.855
E. Valutazioni al costo						

Le variazioni in aumento ed in diminuzione, diverse dagli ammortamenti, che hanno caratterizzato la voce “Fabbricati” (voci B.7 e C.7 *Altre variazioni* della tabella che precede), sono costituite dagli effetti sul valore del diritto d’uso relativo alle sedi della SGR di Roma e Milano, determinato sostanzialmente dall’adeguamento del valore contabile delle passività di leasing operato in conseguenza alle revisioni della durata dei contratti in conformità al principio contabile IFRS 16.

Nel corso dell’esercizio sono stati effettuati nuovi investimenti in beni strumentali materiali (macchine d’ufficio elettroniche ed altri beni di modico valore) per un valore complessivo pari ad Euro 45.956. Sono state effettuate altresì dismissioni di beni obsoleti o non più funzionali, per un valore contabile pari ad Euro 9.485.

Gli ammortamenti di competenza dell’esercizio rilevati a conto economico ammontano ad Euro 562.189.

Il piano di ammortamento delle attività materiali è stato definito per categorie omogenee sulla base dell’ordinaria aspettativa di vita utile del cespite per le imprese operanti nel settore.

Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90

9.1 Attività immateriali: composizione per tipologia di attività

Al 31 dicembre 2024 non sussistono valori residui contabili netti attribuiti ad attività immateriali.

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

Sulla base delle disposizioni Banca d’Italia e dei principi contabili internazionali (IAS 12), si è proceduto a rilevare in bilancio gli effetti della fiscalità corrente e differita.

Per le “Attività Fiscali” che originano da differenze temporanee deducibili, la società monitora che sussista la probabilità di ottenere nei successivi esercizi redditi imponibili sufficienti a consentirne il riassorbimento.

Per la quantificazione delle imposte anticipate si è tenuto conto delle aliquote relative alle imposte dirette che secondo le disposizioni fiscali in essere al momento del calcolo saranno in vigore nei periodi in cui si verificherà il riassorbimento delle differenze temporanee, così come previsto dalla normativa vigente.

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

Al 31 dicembre 2024 non sussistono attività fiscali correnti; le obbligazioni tributarie di periodo eccedono l’entità degli acconti allo stesso titolo versati.

Descrizione	Totale 31.12.2024	Totale 31.12.2023
Attività fiscali - correnti	-	-
Credito per IRES	-	-
Credito per IRAP	-	-
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	-	-
Attività fiscali - anticipate	85.843	73.786
Credito per imposte anticipate	85.843	73.786
Totale	85.843	73.786

La voce di bilancio *Attività fiscali - anticipate* è costituita da differenze temporanee deducibili originate dalla contabilizzazione di componenti negativi di reddito non deducibili nell’esercizio di competenza economica, ma che lo diverranno negli esercizi successivi. L’attività patrimoniale accoglie sia le imposte differite attive imputate a conto economico che quelle imputate nel prospetto della redditività complessiva.

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

Descrizione	Totale 31.12.2024	Totale 31.12.2023
Passività fiscali - correnti	118.040	459.974
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	118.040	459.974
Passività fiscali - differite	-	-
Fondo imposte differite IAS TFR	-	-
Totale	118.040	459.974

La voce “Passività fiscali – correnti” accoglie il debito tributario per IRES ed IRAP, così come risultante dalle dichiarazioni fiscali per l’anno di imposta 2024, al netto delle ritenute subite e degli acconti di imposta versati.

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

Il saldo netto delle imposte anticipate in contropartita del conto economico passa da Euro 53.925 al termine dell’esercizio precedente, ad Euro 50.936. La variazione negativa rilevata, pari ad Euro 2.989, è determinata dagli effetti incrementativi, pari ad Euro 49.757, generati dalle variazioni temporanee deducibili relative ai costi sostenuti nell’esercizio corrente per compensi agli amministratori, oneri fiscali e contributivi,

accantonati al fondo oneri futuri, oltre che da ammortamenti eccedenti le quote fiscalmente ammesse e dagli effetti decrementativi, pari ad Euro 52.746, originati da componenti negative di reddito di competenza degli esercizi precedenti fiscalmente ammessi in deduzione nell'esercizio corrente (compensi corrisposti agli amministratori, parte variabile delle retribuzioni giuridicamente accertate e finanziariamente liquidate, ed altri componenti reddituali che concorrono alla determinazione del presupposto di imposta secondo il criterio di cassa).

	Totale 31.12.2024	Totale 31.12.2023
1. Esistenze iniziali	53.925	43.924
2. Aumenti	49.757	51.184
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	49.757	51.184
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	52.746	41.183
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	52.746	41.183
b) svalutazioni per sopravvenuta irreversibilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	50.936	53.925

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

Le attività per imposte anticipate in contropartita del patrimonio netto assumono al termine dell'esercizio un saldo pari ad Euro 34.907. La variazione positiva rispetto all'esercizio precedente, pari ad euro 15.046, è determinata dagli effetti sulla fiscalità differita conseguente all'adeguamento del fondo TFR per tener conto degli utili e/o delle perdite attuariali iscritti in un'apposita riserva del patrimonio netto.

	Totale 31.12.2024	Totale 31.12.2023
1. Esistenze iniziali	19.861	18.760
2. Aumenti	15.046	1.101
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	15.046	1.101
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	0	0
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	0	0
b) svalutazioni per sopravvenuta irreversibilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	34.907	19.861

Sezione 12 - Altre attività – Voce 120

12.1 Composizione delle "Altre attività"

La voce "Altre Attività" assume un valore pari ad Euro 588.582, al termine dell'esercizio precedente risultava pari ad Euro 512.311. Nella tabella che segue è descritta la diversa natura degli elementi che concorrono a definire il saldo di bilancio.

Dettaglio/Valori	31.12.2024	31.12.2023
Depositi cauzionali	201.340	198.902
Fatture da emettere	191.720	32.787
Risconti attivi	98.583	126.738
Altri crediti	85.376	100.773
Crediti vs altri	11.563	21.337
Note di credito da ricevere	-	2.287
Ratei attivi	-	13.429
Acconti a fornitori	-	16.058
Totale	588.582	512.311

I “Depositi cauzionali”, pari ad Euro 201.340, sono costituiti da somme versate a garanzia delle obbligazioni contrattuali in favore dei fornitori. Il saldo di bilancio è costituito prevalentemente dalle cauzioni previste dai contratti di locazione delle sedi della SGR. La variazione incrementativa rilevabile nel corso dell’esercizio è prevalentemente ascrivibile agli interessi maturati in conformità agli accordi contrattuali.

Le “Fatture da emettere”, pari a Euro 191.720, sono relative ai crediti dalla SGR in favore dei fondi gestiti, diversi dalle commissioni di gestione o da altre prestazioni di attività o servizi di natura finanziaria.

I “Risconti attivi”, pari a Euro 98.583, costituiti da costi di competenza di esercizi successivi.

La voce Altri crediti, pari ad Euro 85.376, accoglie prevalentemente i diritti maturati nei confronti dei sottoscrittori dei fondi gestiti per l’imposta di bollo dovuta sulle comunicazioni finanziarie, oltre ad altre anticipazioni ai fornitori.

La voce Crediti vs altri, pari ad Euro 11.563, è costituita da diritti maturati verso terzi per anticipazioni effettuate dalla SGR soggette a rimborso.

PASSIVO

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

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

Le “Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato” assumono al 31 dicembre 2024 un valore pari ad Euro 2.359.427. La voce di bilancio è composta per Euro 31.180 da debiti nei confronti dei fondi gestiti per effetto dei conguagli sulle commissioni di gestione, e per Euro 2.328.247, da debiti per *leasing* maturati in dipendenza di contratti di locazione operativa per le sedi di Roma e Milano iscritti in bilancio in conformità al principio contabile IFRS 16.

Dettaglio/Valori	31.12.2024	31.12.2023
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	31.180	9.517
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	2.328.247	1.652.935
4.3 Altri debiti		
Totale	2.359.427	1.662.452
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	2.359.427	1.662.452
Totale fair value	2.359.427	1.662.452

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			-		31.180	
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					2.328.247	
4.3 Altri debiti						
Totale al 31.12.2024			-		2.359.427	
Totale al 31.12.2023			-		1.662.452	

Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80

8.1 Composizione della voce 80 "Altre passività"

La voce di bilancio "Altre Passività" risulta pari ad Euro 1.724.806, nell'esercizio precedente il saldo di bilancio ammontava ad Euro 1.709.252. Concorrono a definire la consistenza della passività le seguenti voci:

Dettaglio/Valori	31.12.2024	31.12.2023
Debiti v/fornitori	649.704	800.643
Debiti verso dipendenti	476.352	408.536
Debiti v/INPS	279.150	231.830
Debiti v/Erario	146.600	134.538
Altri debiti	101.011	59.665
Debiti v/altri enti previdenziali	49.095	41.995
Debiti vs Amministratori	21.566	30.565
Debiti v/INAIL	1.328	1.480
Totale	1.724.806	1.709.252

Il saldo contabile della voce "Debiti verso fornitori", pari ad Euro 649.704, è costituito da obbligazioni sorte per l'acquisto di beni e servizi della gestione operativa o per investimenti in attività funzionali.

I "Debiti verso dipendenti", pari ad Euro 476.352, sono costituiti dalle obbligazioni maturate nei confronti del personale dipendente sostanzialmente ascrivibili a ratei di 14^a, ferie e permessi non goduti alla data del 31 dicembre 2024.

I debiti verso l'INPS e verso l'Erario comprendono rispettivamente i debiti di natura previdenziale, pari ad Euro 279.150, e quelli tributari per le ritenute fiscali operate nei confronti di lavoratori dipendenti e lavoratori autonomi, oltre all'imposta sul valore aggiunto a debito risultante dalla liquidazione periodica, pari a complessivi Euro 146.600.

La voce Altri debiti, pari ad Euro 101.011, è costituita dalle cauzioni provvisorie versate dai fornitori per la partecipazione ai procedimenti di gara ed a garanzia delle obbligazioni contrattuali assunte, oltre alle passività contratte per l'utilizzo delle carte di credito.

I debiti verso altri enti previdenziali, pari ad Euro 49.095, sono costituiti da passività per obbligazioni periodiche sorte verso enti della previdenza integrativa e complementare.

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

Il fondo per il Trattamento di fine rapporto del personale, maturato in ottemperanza all'art. 2120 del codice civile, costituisce per i principi contabili internazionali (IAS 19) un beneficio successivo alla fine del rapporto di lavoro. Per la natura dell'obbligazione, il debito deve essere contabilizzato seguendo le prescrizioni indicate dal principio contabile per i Piani a benefici definiti.

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

	31.12.2024	31.12.2023
A. Esistenze iniziali	775.378	661.886
B. Aumenti		
B1. Accantonamento dell'esercizio	193.544	172.830
B2. Altre variazioni in aumento	50.876	-
C. Diminuzioni		
C1. Liquidazioni effettuate	77.390	53.345
C2. Altre variazioni in diminuzione	-	5.993
D. Esistenze finali	942.408	775.378

Alla data del 31 dicembre 2024 il debito per il “Trattamento di fine rapporto del personale” risulta pari ad Euro 942.408.

Nel corso dell’esercizio la passività è stata incrementata dalle competenze di periodo che trovano contropartita nel prospetto di conto economico (*Service cost e Interest cost*) e dagli utili e perdite attuariali con contropartita nel prospetto della redditività complessiva, per un importo complessivo pari ad Euro 244.420 (B1 + B2), e decrementata dalle liquidazioni effettuate in corso d’anno pari ad Euro 77.390.

Le ipotesi attuariali adottate per la stima della passività, di natura demografica ed economico-finanziarie, sono oggettive e tra loro compatibili.

Nella tabella che segue sono riepilogati, distinti per natura, gli elementi che hanno concorso a determinare il saldo di bilancio della passività al 31.12.2024:

Defined Benefit Obligation as 01.01.2024	775.378
Service Cost	161.879
Interest Cost	19.850
Benefit Paid 01.01.2024-31.12.2024	(77.390)
Actuarial (Gains)/Losses	62.691
Defined Benefit Obligation	942.408

Le principali ipotesi economico-finanziarie adottate nella valutazione attuariale sono sintetizzate nei seguenti parametri:

Parametri	Ipotesi dinamica
Tasso di aumento delle retribuzioni	3,36%
Tasso di attualizzazione	2,453%

Nella tabella che segue sono rilevati gli esiti dell’analisi di sensitività in ipotesi di variazione delle principali ipotesi attuariali adottate:

	Interest rate		Turn-over Rate		Annual-Income Growth Rate	
	(up) 0,25%	(down) -0,25%	(up) 0,5%	(down) -0,5%	(up) 0,5%	(down) -0,5%
Defined benefit obligation	908.161	978.861	939.955	944.982	952.789	932.428

Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100

10.1 Fondi per rischi ed oneri: Composizione

Voci/Valori	Totale 31.12.2024	Totale 31.12.2023
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	189.642	183.599
3.3 altri		
Totale	189.642	183.599

Il saldo di bilancio relativo ai fondi per rischi ed oneri, per un ammontare pari ad Euro 189.642, è interamente ascrivibile alla componente variabile dei compensi maturati dall’Amministratore Delegato e dal personale della SGR (cd. “personale incentivato”), sulla base del grado di conseguimento degli obiettivi di *performance* individuati.

10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

	Fondo di quiscienza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
A. Esistenze iniziali		183.599	183.599
B: Aumenti			
B.1 Accantonamento dell'esercizio		189.642	189.642
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		183.599	183.599
C.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto		-	-
C.3 Altre variazioni		-	-
D. Esistenze finali	-	189.642	189.642

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

11.1 Composizione della voce 110 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2024 il capitale sociale risulta essere interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze:

	31.12.2024	31.12.2023
1. Capitale		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
Totale	5.700.000	5.700.000

11.5 Altre informazioni

Le voci Riserve e Riserve di valutazione, complessivamente pari ad Euro 12.374.587, sono state movimentate nel corso dell'esercizio come illustrato nella tabella che segue:

	Riserva Legale	Utili (Perdite) a	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali	649.012	11.356.433	(74.201)	11.931.244
B. Aumenti	490.988	-	-	490.988
B.1 Attribuzioni di utili	490.988	-	-	490.988
B.2 Altre variazioni				-
C. Diminuzioni		-	47.645	47.645
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				-
- trasferimento a capitale				-
C.2 Altre variazioni			47.645	47.645
D. Rimanenze finali	1.140.000	11.356.433	(121.846)	12.374.587

Il saldo di bilancio delle riserve di patrimonio netto che alla chiusura dell'esercizio precedente risultava pari ad Euro 11.931.244, risulta incrementato dall'utile d'esercizio relativo al bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 destinato alla riserva legale, per un importo pari ad Euro 490.988 e decrementato delle variazioni dell'anno corrente che trovano contropartita nel prospetto della redditività complessiva per un importo netto pari ad Euro 47.645; al termine dell'esercizio assume un valore pari ad euro 12.374.587.

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 12.235.493 sono costituite dalle commissioni maturate dalla società al 31 dicembre 2024 nei confronti dei Fondi gestiti.

SERVIZI	Totale (31.12.2024)			Totale (31.12.2023)		
	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	12.235.493		12.235.493	11.708.288		11.708.288
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	12.235.493		12.235.493	11.708.288		11.708.288
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)	12.235.493		12.235.493	11.708.288		11.708.288
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)		-	-		-	-
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	12.235.493	-	12.235.493	11.708.288	-	11.708.288

Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60

3.1 Composizione della voce 50 “Interessi attivi e proventi assimilati”

La voce di bilancio “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 735.790, è costituita per Euro 733.352 dai proventi maturati sulle disponibilità liquide impiegate in contratti di conto corrente (vincolati e non) con Istituti di Credito e per Euro 2.438 da interessi maturati su altre attività finanziarie.

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
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			733.352		733.352	375.757
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	-
3.1. Crediti verso la clientela					-	-
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			2.438		2.438	5.216
6. Passività finanziarie					-	-
Totale			735.790	-	735.790	380.973
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

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

La voce di bilancio "Interessi passivi e oneri assimilati", pari ad Euro 89.807, è costituita dagli interessi impliciti sulla passività di *leasing* (locazione operativa per il godimento delle sedi di Roma e Milano) determinati sulla base del piano di ammortamento del debito quantificato in conformità alle statuizioni del principio contabile IFRS 16.

Voci/Forme tecniche	Finanziamenti	Pronti contro termine	Pronti contro termine	Titoli	Altre operazioni	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato:							
1.1. Debiti					89.807	89.807	67.408
1.2. Titoli in circolazione					-	-	-
2. Passività finanziarie di negoziazione					-	-	-
3. Passività finanziarie designate al fair value					-	-	-
4. Altre passività					-	-	-
5. Derivati di copertura			-		-	-	-
6. Attività finanziarie					-	-	-
Totale			-		89.807	89.807	67.408
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing					89.807	89.807	67.408

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 5.497.712, è costituita da tutti gli oneri di natura retributiva e contributiva, fissa e variabile, sostenuti in favore del personale dipendente nonché dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

Voci/Settori	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
1. Personale dipendente	4.963.070	4.476.340
a) salari e stipendi	3.305.503	3.003.496
b) oneri sociali	1.032.399	930.536
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	230.597	210.379
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	97.578	71.250
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	296.993	260.679
2. Altro personale in attività	17.197	38.025
3. Amministratori e Sindaci	517.446	507.000
- compensi	440.774	452.176
- oneri sociali su compensi	76.672	54.824
- Variabili compensi anni precedente	-	-
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	-	-
Totale	5.497.713	5.021.365

La sottovoce "Accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale", pari ad Euro 230.597, accoglie il costo sostenuto nell'esercizio sia per le obbligazioni sorte relativamente ai piani a benefici definiti che per quelle relative a piani a contribuzione definita.

La sottovoce “Versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 97.578, è relativa alle obbligazioni di natura previdenziale in favore dei dirigenti previste dal CCNL.

La sottovoce “Altre spese”, pari ad Euro 296.993, è costituita da premi assicurativi, spese di formazione e buoni pasto erogati in favore del personale della SGR.

La sottovoce “Amministratori e Sindaci” accoglie gli oneri complessivamente sostenuti per i compensi spettanti ai consiglieri ed ai sindaci della SGR (per i dettagli si rinvia alla Parte D Sezione 6 della presente nota).

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Nella tabella che segue è indicato, per categoria di appartenenza, il numero di dipendenti in forze al termine dell'esercizio ed il numero medio degli stessi impiegato nel corso dell'anno:

	31.12.2024	31.12.2023	Numero Medio
a) Dirigenti	7	7	7,00
b) Quadri	21	14	19,07
c) Impiegati	20	26	22,73
d) Stage	4	0	-
Totale	52	47	48,79

9.3 Composizione della voce 140.b “Altre spese amministrative”

La voce “Altre spese amministrative” assume un valore pari ad Euro 1.811.172. I costi rilevati a conto economico includono l’Imposta sul valore aggiunto assolta sugli acquisti di cui la SGR resta definitivamente incisa a ragione della natura dell’attività esercitata. Nella tabella che segue sono distinte per natura le diverse categorie di costo che hanno concorso a definire la voce di bilancio:

Voci	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
- Viaggi e trasferte	295.103	253.153
- Costi Informatici	291.372	294.528
- Consulenze fondi - Abort	201.695	
- Affitti passivi e spese condominiali	193.241	157.066
- Quote associative e abbonamenti	137.057	112.760
- Spese per ricerca del personale	124.587	74.097
- Consulenze strategiche	114.460	422.120
- Supporto organizzativo	80.459	141.593
- Supporto alle funzioni di controllo	77.064	50.467
- Consulenze legali	56.248	36.945
- Altre spese amministrative	53.118	45.297
- Spese telefoniche	36.178	47.321
- Prestazioni notarili	32.689	
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	32.531	28.523
- Tarsu, Tari ed altre imposte	19.118	18.575
- Spese per partecipazione a convegni	18.350	35.111
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.494
- Spese di rappresentanza	16.059	19.852
- Revisione legale	8.838	8.829
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	6.511	9.329
- Supporto alla funzione Comunicazione	-	34.520
Totale	1.811.172	1.806.580

Si riportano di seguito alcune brevi illustrazioni delle più significative categorie di spesa ricomprese nella voce *Altre spese amministrative*.

La voce “Viaggi e trasferte”, pari a Euro 295.103, include ogni onere sostenuto per le trasferte da parte del personale dipendente e degli organi sociali. Rispetto all’esercizio precedente è rilevabile una variazione incrementativa del 17%, imputabile all’aumento dei costi dei servizi e a quello dei sopralluoghi effettuati anche sugli immobili di nuova acquisizione.

Nella voce “Costi informatici” pari ad Euro 291.372, sono inclusi costi per la gestione e la manutenzione dell’infrastruttura tecnologica a servizio dell’attività operativa, inclusi i canoni e le licenze d’uso dei software.

La voce Consulenze fondi – Abort, accoglie servizi di natura professionale sostenuti per supportare nella fase preliminare iniziative volte alla realizzazione di nuovi progetti, nuovi investimenti o alla costituzione di nuovi fondi non andate a buon fine.

I costi direttamente connessi all’utilizzo delle sedi della SGR, includenti gli oneri condominiali, i servizi di utenza elettrica e la pulizia degli uffici, per un ammontare pari ad Euro 193.241, concorrono a definire la voce “Affitti passivi e spese condominiali”.

Nella voce “Quote associative e abbonamenti”, pari ad Euro 137.057, sono inclusi i costi sostenuti per abbonamenti a riviste, libri e banche dati, partecipazioni a convegni e quote associative. Rispetto all’esercizio precedente è rilevabile un incremento del costo di competenza del 22%.

Nella voce “Consulenze strategiche”, pari ad Euro 114.460, sono classificati i costi di natura non ricorrente sostenuti dalla SGR per approfondimenti normativi, implementazione e rinnovamento di processi o di nuove attività. Nello specifico, nel corso dell’anno sono stati sostenuti oneri a per il progetto di integrazione dei rischi ESG nel framework di gestione dei rischi operativi, per l’integrazione nei processi aziendali delle direttive del regolamento DORA (*Digital Operational Resilience Act*), per supporto alla specifica funzione aziendale relativamente alla revisione del modello organizzativo e per consulenze a servizio dell’attività di assesment organizzativo generale.

Nella voce “Spese per ricerca del personale”, pari ad Euro 124.587, sono contabilizzati i costi sostenuti per n. 11 l’attività di ricerca e selezione del personale effettuate nel corso dell’esercizio.

La voce “Supporto organizzativo” è alimentata dai servizi di consulenza commissionati per ausilio alle funzioni aziendali nell’espletamento delle ordinarie attività operative. Al termine dell’esercizio assume un valore pari ad Euro 80.459, rispetto all’esercizio precedente è rilevabile un decremento in termini relativi del 43%.

La voce “Supporto alle Funzioni di controllo”, pari ad Euro 77.064 include i costi sostenuti per l’attività sia ordinaria che straordinaria volta alla gestione e all’aggiornamento dei presidi di controllo e di processo in ambito antiriciclaggio e *risk management*.

La voce “Altre spese amministrative”, pari ad Euro 53.118, include costi generali d’ufficio, altre imposte (bollo, registro, tasse diverse), oneri bancari ed altre spese di promozione aziendale.

La voce “Consulenze legali”, pari ad Euro 56.248, è sostanzialmente alimentata da servizi di consulenza giuridica in ambito giuslavoristico e diritto amministrativo.

Nella voce “Spese telefoniche”, pari ad Euro 36.178, sono inclusi oltre ai costi di utilizzo delle utenze telefoniche fisse e mobili, anche i costi di connettività.

Nella voce “Prestazioni notarili”, pari ad Euro 32.689, sono inclusi servizi professionali per consulenze organizzative, per conferimento/revoca procure ed altre formalità

La voce “Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro”, pari ad Euro 32.531, accoglie tutti gli oneri sostenuti per consulenza ed assistenza all’attività amministrativa nell’esecuzione di adempimenti di natura contabile, fiscale e previdenziale.

Nella voce “Spese per partecipazione a convegni” pari a Euro 18.350, sono raccolti costi sostenuti per la partecipazione a specifici convegni e forum di importanza strategica per la promozione della Società.

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

La voce di bilancio, pari ad Euro 562.189, è costituita dall’ammortamento delle immobilizzazioni materiali imputato a conto economico in conformità al piano elaborato in funzione della vita utile assegnata ai diversi asset.

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	93.152			93.152
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	469.037			469.037
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
Totale	562.189			562.189

Concorre a definire il costo dell'esercizio per un ammontare complessivo pari ad euro 469.037, l'ammortamento del diritto d'uso, contabilizzato in conformità al principio contabile IFRS 16, relativo ai contratti di locazione operativa delle sedi della SGR.

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

Non sono presenti quote di ammortamento di immobilizzazioni immateriali

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

13.1 Composizione della voce 180 "Altri proventi e oneri di gestione"

Voci	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
Altri costi	(10.229)	(18.460)
Sanzioni ed interessi	(1.232)	(3.803)
Arrotondamenti attivi e passivi	(4)	(5)
Altri costi gestione fondi	-	(39.717)
Proventi per rimborsi	16.496	34.338
Totale	5.412	(27.431)

La voce di bilancio, per un saldo positivo pari ad Euro 5.412, è composta da proventi costituiti prevalentemente da contributi in conto esercizio, da costi rappresentati da oneri netti per la gestione dei procedimenti di gara, da plus-minusvalenze realizzate e da altri oneri diversi.

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 (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
1. Imposte correnti	(1.515.787)	(1.351.643)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-	(614)
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	(2.989)	10.001
5. Variazione delle imposte differite	-	-
Imposte di competenza dell'esercizio	(1.518.776)	(1.342.256)

Le imposte correnti costituiscono le obbligazioni per le imposte IRAP ed IRES di competenza dell'esercizio come risultanti dalle dichiarazioni fiscali

La voce Variazione delle imposte anticipate, pari ad euro 2.989 è determinata dalle differenze temporanee deducibili dell'esercizio corrente (pari ad euro 49.757) che hanno concorso ad integrare il valore contabile dell'attività fiscale e le differenze temporanee deducibili riassorbite di competenza di esercizi precedenti (pari ad euro 52.746), che ne hanno ridotto il valore

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

Nella tabella che segue è illustrata la riconciliazione tra l'onere fiscale effettivo da bilancio e onere fiscale teorico (IRES/IRAP):

Descrizione	IRES		IRAP	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Imposte correnti				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	5.015.815			
Onere fiscale teorico		1.203.796		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			10.099.468	
Onere fiscale teorico				562.540
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	206.691		2.718	0
Differenze temporanee deducibili				
Differenze permanenti deducibili	(26.053)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	68.015		46.673	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(218.367)		0	0
Imponibile fiscale	5.046.101		10.148.859	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(186)	
Deduzioni per incremento occupazionale			0	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(4.677.891)	
Valore della produzione netta			5.470.783	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		1.211.064		304.723
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		0		
Imposte correnti a Conto Economico		1.211.064		304.723
<i>Aliquota effettiva</i>		24,14%		3,02%
Imposte anticipate				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	(269.382)	(64.652)	(2.718)	(151)
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	218.367	52.408	6.074	338
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	0	0		0
ACE riportabile	0	0	0	0
Imposte anticipate complessive		(12.244)		187
di cui imputate a Patrimonio Netto	62.691	15.046	0	0
Imposte anticipate a Conto Economico		2.802		187
Totale imposte a Conto Economico		1.213.866		304.910

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 (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	716.270.722	632.156.636
Fondo i3 - Patrimonio Italia	495.967.598	493.574.399
Fondo i3 - INPS	277.395.920	280.239.885
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	279.349.353	271.565.711
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Regione	138.567.363	145.518.437
Fondo i3- Regione Lazio - Comparto Ater	34.121.514	33.790.442
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	92.833.339	91.260.750
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	53.649.812	55.374.675
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Invitalia	123.957.112	114.496.156
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Regione Piemonte	21.111.630	21.733.378
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Napoli	46.739.442	
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto PAT	193.636.392	
Fondo i3 - Università	81.427.919	67.004.444
Fondo i3 - INAIL	98.676.383	105.263.036
Fondo i3 - Silver	21.407.596	22.438.355
Fondo i3 - Valore Italia	8.510.319	8.025.480
Mefin	255.772.439	244.518.811
Totale gestioni proprie	2.939.394.853	2.586.960.595

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 713.729.515. 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 2.225.665.338 (rispetto a Euro 1.964.769.393 al 31 dicembre 2023)

1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare

OICR	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	142.152.190	68.044.638
Fondo i3 - Dante Comparto Convivio	-	-
Fondo i3 - INAIL		
Fondo i3 - INPS		3.572.003
Fondo i3 - Patrimonio Italia		14.807.232
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Ater	-	-
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Regione Lazio		
Fondo i3 - Silver		
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater		
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter		
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Invitalia		
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Napoli		
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto PAT		
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Regione Piemonte		
Fondo i3 - Università	3.000.073	6.714.511
Fondo i3 - Valore Italia	13.759.942	14.768.903
Mefin		
Totale gestioni proprie	158.912.205	107.907.287

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 dell'attività operativa, la Società non è esposta a particolari rischi di natura finanziaria. La SGR non effettua investimenti in attività finanziarie diverse dai depositi vincolati a breve termine, le disponibilità monetarie sono ordinariamente detenute in depositi di conto corrente a vista.

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale tipologia di rischio.

Rischio di tasso di interesse

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

Rischio di credito

La Società è esposta al rischio di mancato pagamento delle commissioni di gestione da parte dei fondi gestiti; di conseguenza tale rischio deriva dalla rischiosità generale dei fondi gestiti e dalla loro capacità di generare

flussi di cassa da parte. Non vi sono al momento fondi con squilibri di cassa e non in grado di soddisfare la SGR. Per quanto concerne la liquidità disponibile, come detto essa è detenuta presso primari istituti di credito.

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 sia per la SGR che per l’attività dei fondi. Per quanto concerne i rischi relativi alla SGR, essa prevede le seguenti fasi:

- mappatura dei rischi della SGR e dei fondi gestiti;
- analisi e misurazione dei rischi;
- verifica dei controlli in essere e valutazione del rischio residuo.

La Funzione risk management elabora una relazione nel quale vengono riportate le verifiche effettuate e i risultati emersi, le misure adottate dal management per rimediare ad eventuali carenze riscontrate nonché le attività pianificate. 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*), che 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.

Attualmente la Funzione ha in corso l’aggiornamento del risk assessment.

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 chiuso al 31 dicembre 2024, 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 (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	12.485.120	11.994.132
- di utili		
a) legale	1.140.000	649.012
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	11.345.120	11.345.120
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(110.533)	(62.888)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(110.533)	(62.888)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	3.497.039	3.236.415
Totale	21.571.626	20.867.659

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 (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	18.074.587	17.631.245
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	0	0
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	18.074.587	17.631.245
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare	0	0
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)	0	0
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)	18.074.587	17.631.245

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

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

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

4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31.12.2024)	Totale (31.12.2023)
Requisito relativo alla massa gestita	417.358	365.939
Requisito "altri rischi"	1.830.088	1.722.483
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	233.679	207.970
Requisito patrimoniale totale	2.063.767	1.930.453

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

Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva

	Voci	31.12.2024	31.12.2023
10.	Utile (perdita) d'esercizio	3.497.039	3.236.415
70.	Piani a benefici definiti	(47.645)	(3.487)
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
190.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(47.645)	(3.487)
200.	Redditività complessiva (Voce 10+190)	3.449.394	3.232.928

Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Nell'esercizio sono stati rilevati compensi pari a circa Euro 378.534, oltre contributi, a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 51.000 relativi a compensi variabili che saranno riconosciuti in funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati, in conformità della Politica di incentivazione e remunerazione della SGR; inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 50.221 al netto degli oneri di legge.

6.2 Altre operazioni con parti correlate

Le operazioni attuate con le parti correlate trovano manifestazione nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 per le seguenti entità:

- Poste Italiane S.p.a.: sono rilevati costi per un importo pari ad Euro 99 per servizi postali (raccomandate, spedizioni) ed interessi attivi da rapporti di conto corrente a vista per un importo pari ad Euro 1.307;
- Trenitalia S.p.A.: sono rilevati costi per un importo pari ad Euro 36.478 per erogazione di servizi di viaggio;

- Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.: sono rilevati costi per un importo pari ad Euro 8.534 per servizi di pubblicazione sulla gazzetta ufficiale ed altre attività promozionali;

Le transazioni intervenute con le parti correlate trovano rappresentazione nel conto economico nella voce 140 b) Altre spese amministrative, pari ad Euro 44.122, nella voce 180 Altri proventi ed oneri di gestione, pari ad Euro 989, e nella voce Interessi attivi e proventi assimilati per un importo pari ad Euro 1.307.

Le posizioni a debito ed a credito con le parti correlate al 31 dicembre 2024, sono rappresentate nella voce 80 Altre passività delle voci del passivo e del patrimonio netto, per un ammontare pari ad euro 4.021 e nella voce 120 Altre attività delle voci dell'attivo, per un ammontare pari ad Euro 3.406.

Alla data di chiusura del bilancio non risultano debiti per obbligazioni fatturate non ancora finanziariamente regolate, ad eccezione di Euro 4.145 per i servizi resi da Trenitalia S.p.A.

Tutte le transazioni economiche intercorse nell'anno risultano regolate a condizioni di mercato.

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'anno 2024 sono stati rilevati compensi alla società di revisione KPMG S.p.A. Euro 6.763 al netto degli oneri di legge.

Si ricorda che KPMG S.p.A. effettua anche l'attività di revisione sulle relazioni dei fondi comuni di investimento gestiti dalla Società il cui costo è interamente di pertinenza dei suddetti fondi.

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n. 124, si segnala che nel corso dell'esercizio 2024 la Società 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 per un ammontare complessivo pari ad Euro 15.507, tutte le informazioni circa la natura della misura degli aiuti ricevuti dalla società, le autorità concedenti ed il titolo dei progetti, possono essere liberamente consultate sul Registro Nazionale degli Aiuti di Stato (RNA).

**SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA IN ROMA, VIA IV NOVEMBRE 144
SEDE OPERATIVA, IN MILANO CORSO MONFORTE 20
CAPITALE SOCIALE EURO 5.700.000,00 I.V.
C.F. – P.IVA E REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA 12441721003**

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