



CORTE DEI CONTI

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

**Determinazione e relazione sul risultato del controllo
eseguito sulla gestione finanziaria
della INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETA' DI
GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.
(InvImIt Sgr S.p.A.)**

| 2016 |

Determinazione del 19 giugno 2018, n.63



Corte dei Conti

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

Determinazione e relazione sul risultato del controllo
eseguito sulla gestione finanziaria della

INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETA'
DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.

(InvImIt Sgr S.p.A)

per l'esercizio 2016

Relatore: Cons. Manuela Arrigucci

Ha collaborato per l'istruttoria e l'elaborazione dei dati la dott.ssa Arianna Liberati



La

Corte dei Conti

in

Sezione del controllo sugli enti

nell'adunanza del 19 giugno 2018;

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

vista la legge 21 marzo 1958, n. 259;

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

visto il bilancio d'esercizio 2016 della Società suddetta nonché le annesse relazioni del Presidente e degli organi di revisione trasmessi alla Corte dei Conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Consigliere Manuela Arrigucci e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento sul controllo eseguito per la gestione finanziaria della Società predetta per l'esercizio 2016;

ritenuto che, assolti così gli adempimenti di legge, possa, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259/1958, darsi corso alla comunicazione alle dette Presidenze, oltre che del bilancio d'esercizio – corredato della relazione sulla gestione e dell'organo di revisione – della relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce perché ne faccia parte integrante;



Corte dei Conti

P . Q . M .

Comunica alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2016 – corredato delle relazioni degli organi amministrativi e di revisione – l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della società Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio (InvImIt SGR S.p.a.).

ESTENSORE

Manuela Arrigucci

PRESIDENTE

Enrica Laterza

Depositata in segreteria il 9 luglio 2018

SOMMARIO

PREMESSA	8
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO	9
1.1. Quadro normativo di riferimento.....	9
1.2. Gli organi	10
1.3. Compensi degli organi	12
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE.....	14
2.1. La struttura amministrativa	14
2.2. Il personale	16
2.3. Il costo del personale.....	17
2.4. Le consulenze	17
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI.....	19
3.1. I Fondi.....	19
3.2. Fondo i3-Core.....	20
3.2.1. Fondo i3-Core Comparto Territorio.....	21
3.3. Fondi diretti.....	25
3.3.1. Fondo i3-Inail.....	25
3.3.2. Fondo i3-Inps	28
3.3.3. Fondo i3-Regione Lazio	28
3.3.4. Fondo i3-Università.....	31
3.3.5. Fondo i3-Patrimonio Italia	34
3.3.6. Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa).....	38
3.3.7. Fondo i3-Valore Italia	42
4. FUNZIONI DI CONTROLLO.....	43
4.1. Internal Audit.....	43

4.2. Organismo di vigilanza	43
4.3. Prevenzione della corruzione.....	44
4.4. Trasparenza.....	46
4.5. Risk Management.....	46
4.6 Compliance	47
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA	48
5.1. Il bilancio.	48
5.2 Lo stato patrimoniale	48
5.2.1. Il Patrimonio.....	51
5.2.2. Il Patrimonio di vigilanza.....	52
5.3. Il conto economico	54
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	58

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi	13
Tabella 2– Spese sostenute per gli organi collegiali	13
Tabella 3 - Personale in servizio	16
Tabella 4 - Costo del personale	17
Tabella 5- Compensi professionali e di lavoro autonomo	18
Tabella 6 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto.	20
Tabella 7 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondo i3-Core.....	23
Tabella 8 - Situazione Reddittuale al 31-12-2006 Fondo i3-Core	24
Tabella 9 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 INAIL	26
Tabella 10 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Inail.....	27
Tabella 11 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Regione Lazio	29
Tabella 12 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Regione Lazio	30
Tabella 13 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Università.....	32
Tabella 14 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Università.....	33
Tabella 15 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Patrimonio Italia	36
Tabella 16 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Patrimonio Italia	37
Tabella 17 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – Sviluppo Italia.....	40
Tabella 18 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Sviluppo Italia.....	41
Tabella 19 - Stato Patrimoniale.....	49
Tabella 20 - Altre Attività.....	50
Tabella 21 - Altre Passività	51
Tabella 22 - Patrimonio: composizione	52
Tabella 23 - Patrimonio di vigilanza.....	53
Tabella 24 - Requisito Patrimonio totale.....	53
Tabella 25 - Conto economico – Prospetto sintetico.....	54
Tabella 26 - Altre spese amministrative.....	55
Tabella 27 - Rendiconto finanziario.....	56

PREMESSA

Con la presente relazione la Corte dei conti riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, il risultato del controllo eseguito, con le modalità di cui all'articolo 12 della stessa legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari italiani Società di gestione del risparmio Spa, d'ora in avanti InvImIt, per l'esercizio 2016 e sui più rilevanti aspetti gestionali verificatisi successivamente.

La precedente relazione è stata approvata da questa Corte con determinazione del 20 dicembre 2016, n. 148, e pubblicata in Atti parlamentari, Leg. 17, Doc. XV, n. 486.

1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

1.1. Quadro normativo di riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

Sotto l'aspetto organizzativo, va ricordato che la società aveva adottato, nel corso del 2014, ed implementato nel corso del 2015 il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell'art. 35-decies del citato d.lgs. nonché degli artt. 5 e 15 del "Regolamento adottato dalla Banca d'Italia e dalla Consob in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimenti e di gestione collettiva del risparmio" in data 29 ottobre 2007 e, da ultimo, modificato in data 19 gennaio 2015, che prescrivono l'adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell'attività.

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

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

1.2. Gli organi

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

Gli organi durano in carica tre anni.

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

Il Consiglio d'amministrazione (art. 13 dello Statuto) è composto da tre o cinque componenti, di cui un Presidente e almeno un amministratore indipendente. Gli amministratori, rieleggibili, durano in carica per il periodo stabilito alla loro nomina e comunque per un periodo non superiore a tre esercizi; essi scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Al Cda competente, attualmente composto da 5 componenti, spetta la gestione della società e l'esercizio di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale.

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

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

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

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

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

Nel corso del 2016 la composizione del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale è stata modificata a seguito delle dimissioni rassegnate da un amministratore e da un sindaco effettivo e del subentro di diritto di un sindaco supplente.

Nel 2017, la composizione del Consiglio d'amministrazione è nuovamente variata a seguito delle dimissioni di un amministratore e della conseguente nomina, da parte dell'Assemblea, di un nuovo Consigliere d'amministrazione, la cui scadenza è allineata a quella degli altri componenti del Consiglio, prevista all'approvazione del bilancio 2017.

Con riferimento alla posizione del Presidente del Collegio sindacale, nel corso del 2017 il Consiglio di amministrazione ha condotto le opportune verifiche, in relazione all'assunzione da parte dello stesso Presidente della carica di Presidente del Collegio sindacale della Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. (al momento dell'assunzione della carica denominata IDeA Fimit SGR S.p.A.), società operante nel medesimo settore dei fondi comuni immobiliari e facente parte del gruppo De Agostini. Al riguardo sono stati avviati gli accertamenti necessari a verificare la sussistenza di eventuali cause di incompatibilità – c.d. divieto di *interlocking* - ai sensi dell'art. 36 del d. l. n. 201 del 2011 (cd. decreto "Salva Italia", convertito in legge 22 dicembre 2011, n. 214), ad esito dei quali – nel corso dell'ultima riunione consiliare intervenuta sul punto, in data 15 novembre 2017 – il Consiglio d'amministrazione ha ritenuto di condurre ulteriori approfondimenti provvedendo anche alla predisposizione ed all'invio di due quesiti, rispettivamente, all'Autorità garante della concorrenza e del mercato (per quanto concerne le modalità di calcolo del c.d. fatturato soglia) ed alla Banca d'Italia (per quanto concerne la necessità di riferirsi, ai fini del calcolo del medesimo fatturato soglia, al fatturato riferibile alla sola SGR ovvero a quello riferibile al gruppo di appartenenza della stessa).

1.3. Compensi degli organi

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

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

Tabella 1 – Compensi unitari dei componenti degli organi

	2015			2016		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	48.000		48.000	72.714	20.400	93.114
Amministratore delegato	172.000		172.000	172.000	54.400	226.400
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		20.000
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		20.000
Componente collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		15.000

La tabella seguente evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi.

Tabella 2– Spese sostenute per gli organi collegiali

	2015	2016
Presidente	53.806	72.714
Consiglio di amministrazione	281.191	353.617
Collegio sindacale	57.393	62.492
Totale	392.390	488.823

Nel 2016 la spesa totale per gli organi, pari ad euro 488.823, è aumentata del 25 per cento circa; tale aumento è riconducibile essenzialmente alla maturazione della parte variabile degli emolumenti spettanti ai consiglieri con delega.

Va rammentato, al riguardo, che nel primo semestre del 2016 la Società ha adottato – ai sensi della normativa di settore e tenendo conto di quella che regola la remunerazione degli amministratori delle società partecipate dal Ministero dell'economia e delle finanze – una politica di remunerazione e incentivazione, aggiornata per l'esercizio 2017, in considerazione delle indicazioni dell'azionista in tema di contenimento dei costi.

2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

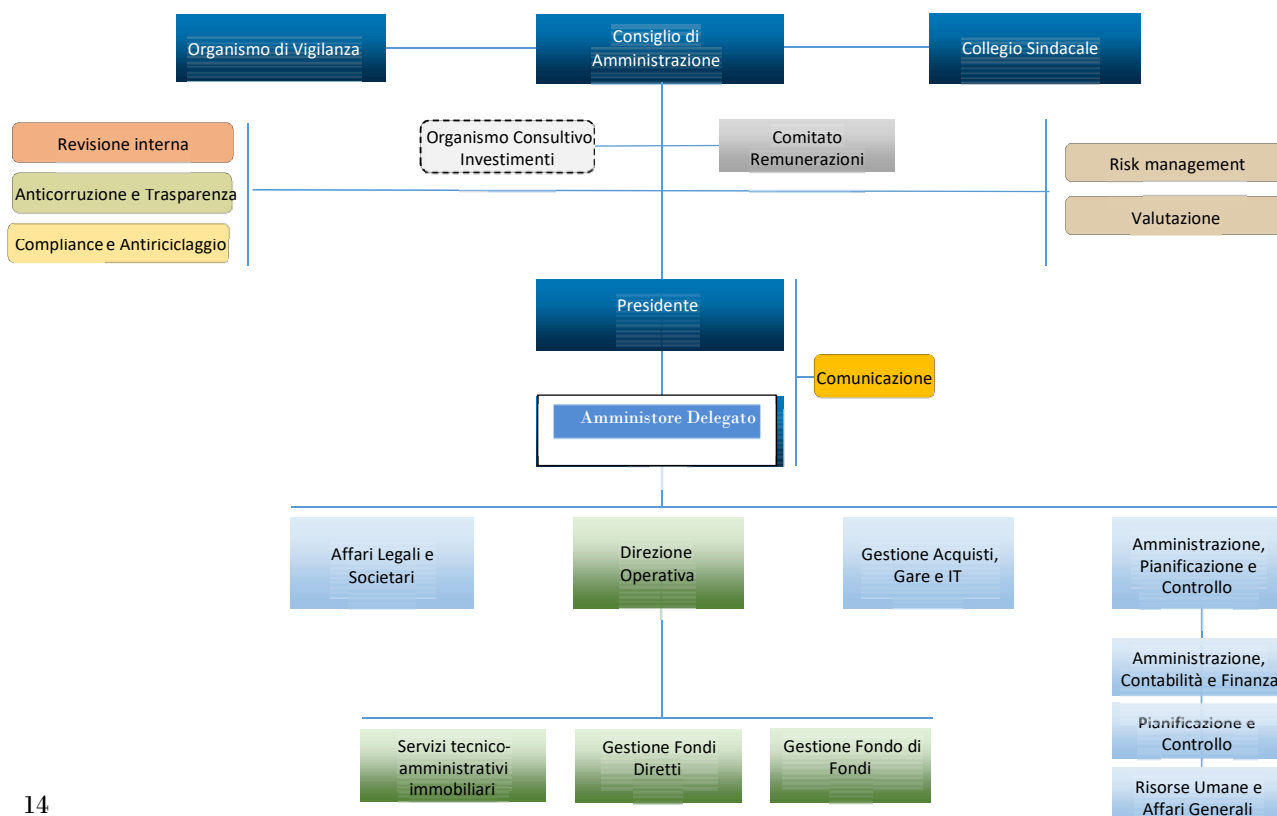
2.1. La struttura amministrativa

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

Il 28 aprile 2016 il Consiglio d'amministrazione ha approvato un nuovo organigramma aziendale ed il connesso mansionario (operativi a decorrere dal 15 giugno u.s.) in cui, tra l'altro, è eliminata la figura del Direttore generale ed è prevista una nuova figura – quella del Direttore operativo – con il compito di sovrintendere all'intera area di gestione. Con la citata delibera del Cda sono state, altresì, affidate, ancora con efficacia dal 15 giugno 2016, le funzioni di Direttore operativo *ad interim* ad un dirigente in servizio, senza alcun compenso aggiuntivo.

Nella seduta del 15 settembre 2016 il Consiglio di amministrazione ha deliberato un'integrazione dei poteri delegati all'Amministratore delegato.

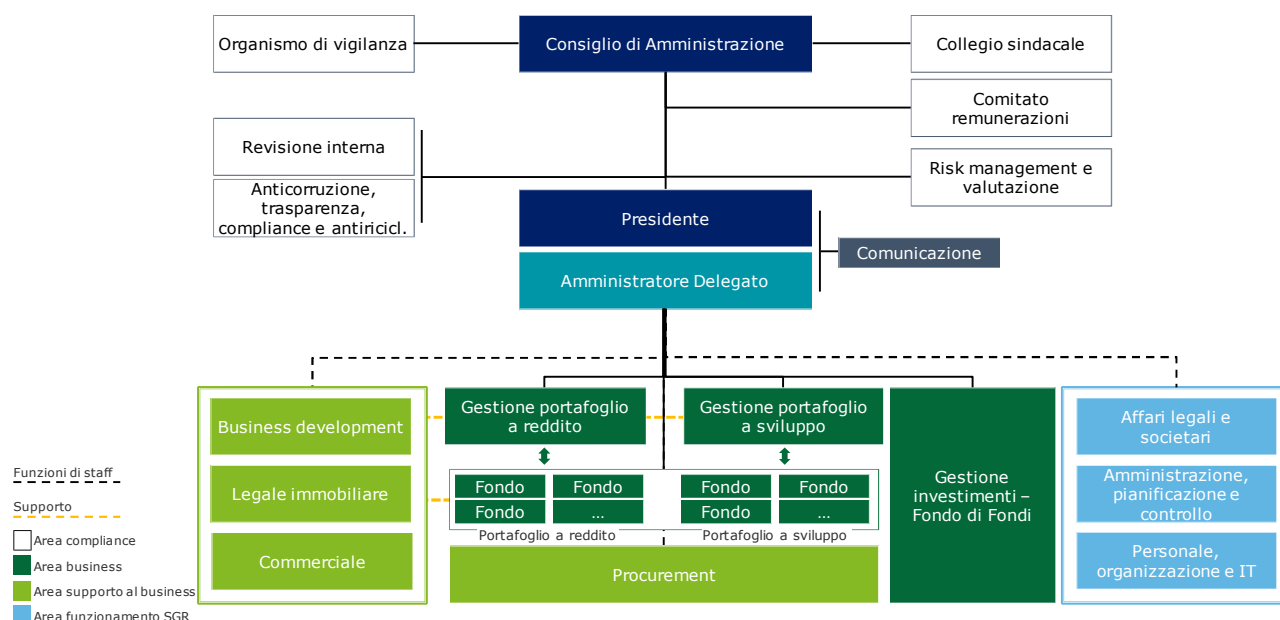
Il prospetto che segue rappresenta l'organigramma relativo all'esercizio in esame.



Le modifiche relative alla struttura organizzativa introdotte nel 2016 (oltre ad alcune precisazioni apportate al mansionario aziendale nei primi mesi del 2017) sono descritte nella Relazione sulla struttura organizzativa che, come ogni anno, deve essere inviata alla Banca d'Italia e alla Consob entro il 31 marzo 2017 e che è stata approvata nella seduta consiliare del 28 marzo 2017.

Ancora con riguardo agli aspetti organizzativi, nel corso del primo semestre del 2017, in esecuzione di una delibera del Consiglio di amministrazione, la Società ha avviato, avvalendosi di un consulente esterno, un'attività di *assessment* relativa all'organizzazione. Gli esiti di detto *assessment* sono stati sottoposti al Consiglio d'amministrazione, dapprima nella riunione del 21 settembre 2017 e successivamente nella riunione dell'8 febbraio 2018, a seguito della quale è divenuto efficace il nuovo organigramma che prevede l'articolazione delle funzioni aziendali nelle seguenti quattro aree: supporto al *business*, *business*, funzionamento Sgr e *compliance* (funzioni di controllo). Conseguentemente, è stata avviata la revisione del mansionario aziendale nonché le attività connesse all'analisi di impatto del nuovo assetto sul sistema procedurale aziendale ed all'ulteriore revisione del modello organizzativo adottato ai sensi del d. lgs. n. 231 del 2001.

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



2.2. Il personale

Nel 2016 è proseguito il processo di selezione e assunzione di risorse per alcune posizioni.

Al 31 dicembre 2016 il personale in servizio risulta composto da 26 unità, ulteriormente incrementato nel corso del 2017 fino a 33 unità a causa dell'incremento di 3 quadri e 6 impiegati e della riduzione di 2 distaccati.

Con riferimento alla figura del Direttore operativo, in considerazione del suo rilievo nell'ambito dell'attività tipica svolta dalla SgrR, il Consiglio di amministrazione ne ha successivamente deliberato l'assunzione a far data dall' 1 marzo 2017, con un contratto *part time* a tempo determinato. La tabella n. 3 espone i dati relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2016, posti a confronto con il precedente esercizio, distinti per qualifica.

Tabella 3 - Personale in servizio

Qualifica	2015	2016
Direttore generale*	0	0
Dirigente	3	3
Quadri	11	9
Impiegati	5	11
Distaccati	4	3
Altro	1	-
Totale	24	26

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

2.3. Il costo del personale

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

Tabella 4 - Costo del personale

	2015	2016
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	1.511.038	1.396.527
Oneri sociali	444.281	417.529
Tfr	93.177	113.133
Fondi previdenza complementare	56.795	39.725
Altri costi (*)	101.485	87.807
Rimborsi spesa per dipendenti distaccati presso altre società	294.363	297.421
Costo globale del personale	2.501.139	2.352.142
Unità di personale	24	26
Costo medio unitario	104.214	90.467

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

Va constatata una riduzione della spesa per stipendi e del costo globale del personale, che è passato da euro 2.501.139 a euro 2.352.142 (-5,96 per cento). Tale riduzione, nonostante l'incremento delle unità totali, è riconducibile alla diversa composizione, che vede nel 2016 un incremento degli impiegati e una riduzione dei quadri.

Il costo medio del personale permane elevato, anche se diminuito rispetto al precedente esercizio per le ragioni sopra enunciate.

2.4. Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'IVA al 22 per cento, secondo quanto comunicato dalla Società sono state pari, nel 2016, a 280.203 euro, con una sostanziale riduzione rispetto all'importo di 1.212.031 euro sostenuto nell'esercizio 2015.

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

Tabella 5- Compensi professionali e di lavoro autonomo

	2015	2016
Spese avvio nuovi fondi	278.964	0
Costi Informatici	187.971	131.604
Supporto alla funzione Comunicazione	114.930	50.063
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	52.942	25.016
Spese per ricerca del personale	56.632	14.601
Supporto alle funzioni di controllo	32.449	14.274
Consulenze organizzative	99.935	11.886
Compensi Organismo di Vigilanza	0	11.209
Prestazioni notarili	14.084	10.373
Revisione legale	8.652	7.160
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	10.677	2.114
Consulenze legali	13.956	1.903
Spese professionali	43.440	0
Collaborazioni	231.739	0
Consulenze strategiche	65.660	0
Totale	1.212.031	280.203

La voce “Spese avvio nuovi fondi” presente nel 2015 - relativa a spese per investimenti dei fondi immobiliari non andati a buon fine o a oneri anticipati per conto dei fondi stessi - è stata inserita nell’esercizio 2016 nella voce “Altri proventi ed oneri di gestione”; ciò al fine di correlare agli oneri di gestione gli eventuali proventi per il recupero degli stessi, effettuato dalla Sgr nei confronti dei fondi gestiti o di terzi.

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

La voce “Supporto alle funzioni di controllo” si riferisce ad un incarico professionale conferito per le attività connesse all’approfondimento degli adempimenti in tema di trasparenza ed anticorruzione.

La voce “Consulenze organizzative” si riferisce ad un incarico professionale conferito per lo svolgimento dell’attività resa a supporto della definizione della Politica di remunerazione ed incentivazione della Sgr.

3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

3.1. I Fondi

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

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

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

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

In conformità della norma sopra citata, nel mese di aprile 2017 la Sgr ha, altresì, istituito il fondo i3-Valore Italia, per la gestione di beni immobili di proprietà di enti territoriali, destinati e/o da destinare a funzioni sociali non essenziali (es. parcheggi, impianti sportivi, biblioteche, etc.) di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio. Anche in questo caso, le risorse necessarie derivano da investitori istituzionali e, segnatamente, in questa prima fase, dal citato Comparto Stato del Fondo di fondi i3-Core.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto nel 2016 di ogni fondo gestito, fra quelli operativi, posto a confronto con il precedente esercizio.

Tabella 6 – Fondi gestiti – Valore complessivo netto.

	2015	2016
Gestioni proprie		
Fondi comuni		
Fondo i3 – Core Comparto Territorio	18.575.747	18.413.123
Fondo i3 – Core Comparto Stato	234.496.646	377.106.745
Fondo i3 - Inail	75.717.035	107.342.126
Fondo i3 – Regione Lazio	90.594.666	183.918.372
Fondo i3 - Università	11.646.476	63.280.176
Fondo i3 – Patrimonio Italia	118.198.792	300.207.486
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto 8-quater		78.950.758
Fondo i3 – Sviluppo Italia – Comparto 8-ter		50.898.883
TOTALE	549.229.362	1.180.117.669

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

3.2. Fondo i3-Core

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

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (c.d. Stabilità), all'art.1, comma 84, ha previsto che *“al fine di favorire l'efficiente utilizzo delle risorse previste dal comma 3 dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, le percentuali destinate alla sottoscrizione delle quote dei fondi [...] di cui ai commi 8-ter e 8-quater del citato articolo 33, fermo restando il complessivo limite del 40 per cento, possono essere rimodulate, tenuto conto delle esigenze di finanziamento dei diversi fondi, su proposta della società di gestione del risparmio ivi prevista”*. In virtù di tale disposizione è possibile, su proposta della Sgr, rimodulare la percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due Comparti di cui si compone il fondo “i3-Core”, fermo restando il prescritto limite del 40 per cento.

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

Da tali documenti risultano i seguenti ambiti prioritari di intervento:

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

3.2.1. Fondo i3-Core Comparto Territorio

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

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

Nel corso del 2016 sono state riviste le strategie nonché il c.d. *Vademecum degli investimenti*, semplificando, anche nell'ottica di un più facile coinvolgimento degli Enti territoriali, il connesso processo decisionale.

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

Il valore complessivo netto del Fondo è di euro 18.413.123 alla data del 31 dicembre 2016 (euro 18.575.747 alla data del 31 dicembre 2015).

Le provvigioni di gestioni per la Sgr sono state di euro 131.760 (euro 876.434 nel 2015).

3.2.2. Fondo i3-Core Comparto Stato

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

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

Nel corso del 2016 sono stati effettuati dalla Società diversi investimenti, soprattutto nel fondo i3-Patrimonio Italia, proprio nell'ottica di dare un supporto agli Enti territoriali.

Il patrimonio del Comparto Stato è investito nei fondi cd. diretti per circa Euro 357 milioni. Nel corso del secondo semestre 2016 il partecipante unico INAIL ha sottoscritto ulteriori 220 milioni di euro di quote del Comparto Stato, di cui circa 114 milioni richiamati.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 377.106.745 alla data del 31 dicembre 2016.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state di euro 535.389 (euro 680.176 nel 2015).

Nelle tabelle seguenti si riporta la situazione patrimoniale e reddituale del fondo dei fondi.

Tabella 7 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondo i3-Core

	i3 - Core - Comparto territorio		i3 - Core - Comparto Stato	
	2015	2016	2015	2016
ATTIVITA'				
A. STRUMENTI FINANZIARI				
Strumenti finanziari non quotati			147.092.345	357.168.335
A5. Parti di OICR			147.092.345	357.168.335
Strumenti finanziari quotati				
Strumenti finanziari derivati				
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI				
C. CREDITI				
D DEPOSITI BANCARI	17.112.095		85.733.647	-
D1. A vista				
D2. Altri	17.112.095		85.733.647	-
E. ALTRI BENI				
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.497.411	18.509.157	1.508.931	20.172.302
F1. Liquidità disponibile	1.497.411	18.509.157	1.508.931	20.172.302
G. ALTRE ATTIVITA'	1.216	42.278	198.585	-
G2. Ratei e risconti attivi	807	42.278	1.917	-
G4. Altre	409		196.668	
Totale Attività	18.610.722	18.551.435	234.533.508	377.340.637
PASSIVITA' E NETTO				
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI				
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI				
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI				
M. ALTRE PASSIVITA'	34.975	138.312	38.862	233.892
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati		57.318	1.887	197.007
M4. Altre			34.975	36.885
M5. Debiti per cauzioni ricevute	34.975	80.994		
Totale Passività	34.975	138.312	38.862	233.892
Valore complessivo netto del Fondo	18.575.747	18.413.123	234.496.646	377.106.745
Numero delle quote in circolazione	40,000	40	440,000	654
Valore unitario delle quote	464.393,576	460.328	532.946,924	576.616
Rimborsi o proventi distribuiti per quota				
Controvalore importi da richiamare		200.000.000		105.523.491
Numero delle quote importi da richiamare		400		198

Si precisa che al 31.12.2016:

- l'ammontare sottoscritto del patrimonio del Comparto Territorio è di euro 220.000.000 pari a 440 quote al valore nominale;
- il patrimonio versato è di euro 20.000.000 e al 31.12.2016 sono state emesse 40 quote al valore nominale;
- il patrimonio sottoscritto ma non ancora richiamato è di euro 200.000.000 pari a 400 quote al valore nominale.

Tabella 8 - Situazione Reddittuale al 31-12-2016 Fondo i3-Core

	i3 - Core - Comparto Territorio		i3 - Core - Comparto Stato	
	2015	2016	2015	2016
Strumenti finanziari non quotati				
A1. Partecipazioni			15.592.345	29.015.834
A1.3 plusvalenze/minusvalenze			15.592.345	29.015.834
Strumenti finanziari quotati				
Strumenti finanziari derivati				
Risultato gestione strumenti finanziari (A)			15.592.345	29.015.834
B. Immobili e diritti reali immobiliari				
Risultato gestione beni immobili (B)				
C. Crediti				
Risultato gestione crediti (C)				
D. Depositi Bancari				
DI. Interessi attivi e proventi assimilati	12.983	28.390	35.608	145.061
Risultato gestione depositi bancari (D)	12.983	28.3390	35.608	145.061
E. Altri beni				
Risultato gestione altri beni (E)				
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	12.983	28.390	15.627.953	29.160.895
F. Gestione Cambi				
Risultato gestione cambi (F)				
G. Altre operazioni di gestione				
Risultato altre operazioni di gestione (G)				
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	12.983	28.390	15.627.953	29.160.895
H. Oneri finanziari				
Oneri Finanziari (H)				
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlgi+H)	12.983	28.390	15.627.953	29.160.895
I. Oneri di gestione				
II.Provvigione di gestione Sgr	-876.434	-131.760	-680.176	-535.389
I2. Commissioni depositario	-20.000	-20.000	-21.887	-33.265
I5. Altri oneri di gestione	-40.170	-39.268	-40.134	-32.807
Totale Oneri di gestione (I)	-936.604	-191.028	-742.197	-601.461
L. Altri ricavi e oneri				
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	2	4		2
L2. Altri ricavi	890	11	890	22
L3. Altri oneri	-2		-1	
Totale altri ricavi e oneri (L)	890	15	889	24
Risultato della gestione prima delle imposte (Rngi+I+L)	-922.731	-191.013	14.886.645	-601.437
M. Imposte				
Totale Imposte (M)				
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	-922.731	-162.623	14.886.645	28.599.458

Come già detto, l'art. 1, comma 84, della legge 11 dicembre 2016 n. 232, al fine di favorire l'efficiente utilizzo delle risorse previste dall'articolo 33, comma 3, del d.l. n. 98 del 2011, consente a InvImIt di proporre una “rimodulazione” fra gli investimenti di cui ai commi 1, 8-ter e 8-quater, fermo restando il complessivo limite del 40 per cento e tenuto conto delle esigenze di finanziamento dei diversi fondi. A tal fine la Società ha condotto analisi volte a verificare la possibilità di una fusione tra i due Comparti. Detta fusione – che avrebbe carattere principalmente riorganizzativo, essendo volta a perseguire una maggiore efficienza nella prestazione dei servizi di gestione e dei relativi processi – è stata deliberata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 30 novembre 2017 e, avendo acquisito il prescritto parere dell'Assemblea dei partecipanti ai due Comparti ed al Fondo (in data 24 gennaio 2018), è divenuta efficace a decorrere dal 1° marzo 2018 (con effetti contabili dal 1° gennaio 2018).

3.3. Fondi diretti

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

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

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

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

3.3.1. Fondo i3-Inail

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

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

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

Nel corso dell'esercizio 2016 è stata perfezionata la terza operazione di apporto da parte del partecipante Inail, per un valore di circa 29 milioni oltre ad una sottoscrizione in denaro di 6,7 milioni non ancora richiamata.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 107.342.126 alla data del 31 dicembre 2016. A tale data il portafoglio immobiliare è costituito da 35 immobili a prevalente destinazione uffici e residenziale, situati in 10 regioni. Lo stesso è parzialmente occupato e genera un monte canoni annuo pari a circa 2 milioni di euro.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 480.828.

Tabella 9 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 INAIL

	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	72.510.000	105.091.000
B1. Immobili dati in locazione	24.712.000	56.960.061
B3. Altri Immobili	47.798.000	48.130.939
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI	3.203.029	
D2. Altri	3.203.029	
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	245.986	2.653.574
F1. Liquidità disponibile	245.986	2.653.574
G. ALTRE ATTIVITA'	187.828	375.877
G2. Ratei e risconti attivi	12.892	25.742
G4. Altre	174.936	350.135
Totale Attività	76.146.843	108.120.451
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI	19.570	40.351
L2. Altri debiti verso i partecipanti	19.570	40.351
M. ALTRE PASSIVITA'	410.238	737.974
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	18.767	88.275

M2. Debiti di imposte	1.033	11.421
M3. Ratei e Risconti pass		
M4. Altre	381.106	603.716
M5. Debiti per cauzioni ricevute	9.332	34.562
Totale Passività	429.808	778.325
Valore complessivo netto del Fondo	75.717.035	107.342.126
Numero delle quote in circolazione	134,000	186
Valore unitario delle quote	565.052	577.108
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare		6.348.190
Valore unitario delle quote da richiamare		577.108,205
Numero delle quote importi da richiamare		11

Tabella 10 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Inail

	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	568.000	924.799
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	9.417.220	3.290.660
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-322.363	-468.603
B6. Spese Imu e Tasi	-331.153	-540.989
B7. Imposte di registro		-4.897
Risultato gestione beni immobili (B)	9.331.704	3.200.970
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	3.038	7.856
Risultato gestione depositi bancari (D)	3.038	7.856
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultata gestione investimenti (A+B+C+D+E)	9.334.742	3.208.826
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	9.334.742	3.208.826
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	9.334.742	3.208.826
I. Oneri di gestione		
II. Provvigione di gestione Sgr	-283.726	-480.828

I2. Commissioni depositario	-4.502	-7.713
I3. Oneri per esperti indipendenti	-41.427	-32.491
I5. Altri oneri di gestione	-288.065	-213.292
Totale Oneri di gestione (I)	-617.720	-734.324
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	5	9
L2. Altri ricavi	8	104.452
L3. Altri oneri		-114.456
Totale altri ricavi e oneri (L)	13	-9.995
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	8.717.035	2.464.507
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	8.717.035	2.464.507

3.3.2. Fondo i3-Inps

Il Fondo, istituito con la citata delibera del Consiglio di amministrazione del 23 dicembre 2014, non ha avviato la propria operatività in considerazione di alcune problematiche – emerse nel corso del 2015 – legate al trasferimento del patrimonio immobiliare dell'Ente; trascorsi 24 mesi dall'istituzione senza che il Fondo avesse avviato l'attività, ne è stata dichiarata la decadenza.

Gli oneri sostenuti dalla Sgr per la strutturazione e l'avvio del fondo, pari a circa 847.000 euro oltre iva, sono stati rimborsati dall'INPS nel corso del mese di aprile 2017. La società è in attesa del rimborso del credito residuo di euro 18.300.

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

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

3.3.3. Fondo i3-Regione Lazio

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

attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

Nel corso dell'esercizio 2016 il Fondo ha acquisito (mediante due successivi atti misti di apporto e acquisto) 34 immobili dalla Regione Lazio per un valore complessivo di Euro 79,58 milioni.

Nel corso del 2016 è stata avviata, altresì, la dismissione frazionata sul mercato delle unità immobiliari; in particolare sono state inviati a 160 conduttori, in regola con il pagamento degli oneri condominiali ed i canoni di locazione, inviti all'acquisto dell'appartamento occupato, nel rispetto delle agevolazioni previste dal Regolamento delle vendite della Regione Lazio, e sono stati conclusi 22 atti di trasferimento di proprietà e 5 atti di trasferimento del diritto di usufrutto, per un incasso complessivo di 5 milioni di euro. Le attività di gestione ordinaria del Fondo hanno consentito, altresì, la liberazione di 10 unità immobiliari (sfratti, riconsegne spontanee di conduttori a seguito di azioni per il recupero della morosità) e una riduzione della morosità complessiva di circa il 10 per cento, rispetto alla precedente gestione della Regione Lazio.

Alla data del 31 dicembre 2016 il Fondo ha 51 immobili in portafoglio; il valore complessivo netto del fondo è di euro 183.918.372. Le provvigioni di gestione per la SGR nel 2016 sono state pari ad euro 817.459.

Tabella 11 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Regione Lazio

	i3 – Regione Lazio	
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	88.147.000	180.626.433
B1. Immobili dati in locazione	70.826.159	94.431.879
B3. Altri Immobili	17.320.841	86.194.554
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI	2.001.890	
D2. Altri	2.001.890	
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	420.361	3.523.740
F1. Liquidità disponibile	420.361	3.523.740
G. ALTRE ATTIVITA'	321.754	518.994

G2. Ratei e risconti attivi	11.446	78.296
G4. Altre	310.308	440.698
Totale Attività	90.891.005	184.669.167
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	296.339	750.795
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	76.977	86.433
M2. Debiti di imposte	2.400	39.900
M3. Ratei e Risconti pass		
M4. Altre	96.320	470.561
M5. Debiti per cauzioni ricevute	120.642	153.901
Totale Passività	296.339	750.795
Valore complessivo netto del Fondo	90.594.666	183.918.372
Numero delle quote in circolazione	146.000	266
Valore unitario delle quote	620.511	691.422
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare		
Valore unitario delle quote da richiamare		
Numero delle quote importi da richiamare		

Tabella 12 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Regione Lazio

	i3 - Regione Lazio	
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	904.614	2.025.293
B2. Utili/Perdite da realizzi		352.874
B3. Plus/Minusvalenze	17.884.533	17.502.463
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-288.680	-894.383
B6. Spese Imu e Tasi	-319.853	-749.599
B7. Imposte di registro		-27.986
Risultato gestione beni immobili (B)	18.180.614	18.208.662
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
DI. Interessi attivi e proventi assimilati	1.899	7.032
Risultato gestione depositi bancari (D)	1.899	7.032

E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultata gestione investimenti (A+B+C+D+E)	18.182.513	18.215.694
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	18.182.513	18.215.694
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	18.182.513	18.215.694
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-247.940	-817.459
I2. Commissioni depositario	-5.766	-19.145
I3. Oneri per esperti indipendenti	-31.043	-85.294
I5. Altri oneri di gestione	-303.109	-368.094
Totale Oneri di gestione (I)	-587.858	-1.289.992
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	11	40
L2. Altri ricavi		9.027
L3. Altri oneri		-46.152
Totale altri ricavi e oneri (L)	11	-37.085
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	17.594.666	16.888.617
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	17.594.666	16.888.617

3.3.4. Fondo i3-Università

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

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

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 10 immobili cielo-terra, per una superficie complessiva di 81.500 mq, prevalentemente destinati a residenze per studenti (n. 1.150 posti letto) ed immobili industriali dismessi da destinare alla ricerca (post-ristrutturazione), annettendo in via residuale

anche porzioni con destinazione direzionale e commerciale. Gli immobili sono ubicati nelle regioni Emilia Romagna, Veneto, Puglia, Umbria, Marche e Toscana.

Nel corso dell'esercizio sono stati apportati al Fondo un immobile dello Stato per un valore di 1 milione di euro e sette immobili dell'Inail, per un importo complessivo di 50 milioni di euro.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 63.280.176 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 373.243.

Nel corso del 2016 sono state, inoltre, avviate negoziazioni riguardanti alcune locazioni di immobili che si sono concluse successivamente alla chiusura dell'esercizio.

Tabella 13 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Università

	i3 - Università	
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	11.000.000	62.290.000
B1. Immobili dati in locazione		29.070.000
B3. Altri Immobili	11.000.000	33.220.000
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI		
D2. Altri		
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	1.000.000	851.458
F1. Liquidità disponibile	1.000.000	851.458
G. ALTRE ATTIVITA'	55.786	256.610
G2. Ratei e risconti attivi		92.948
G4. Altre	55.786	163.662
Totale Attività	12.055.786	63.398.068
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	409.310	117.392
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	200.010	
M2. Debiti di imposte		

M3. Ratei e Risconti pass		12.628
M4. Altre		68.564
M5. Debiti per cauzioni ricevute	209.300	36.700
Totale Passività	409.310	117.892
Valore complessivo netto del Fondo	11.646.476	63.280.176
Numero delle quote in circolazione	24.000	131.118
Valore unitario delle quote	485.270	482.620
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare	13.000.000	11.999.662
Valore unitario delle quote da richiamare		489.582
Numero delle quote importi da richiamare	26,00	24,51

Tabella 14 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Università

	i3 - Università	
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione		318.045
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	-24.522	228.700
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-108	-39.215
B6. Spese Imu e Tasi		-293.566
B7. Imposte di registro		-346
Risultato gestione beni immobili (B)	-24.630	213.618
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati		
Risultato gestione depositi bancari (D)		
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultata gestione investimenti (A+B+C+D+E)	-24.630	213.618
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	-24.630	213.618
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	-24.630	213.618
I. Oneri di gestione		

I1. Provvigione di gestione Sgr	-200.000	-373.243
I2. Commissioni depositario	-10	-6.374
I3. Oneri per esperti indipendenti	-14.044	-28.993
I5. Altri oneri di gestione	-114.840	-180.921
Totale Oneri di gestione (I)	-328.894	-589.531
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		
L2. Altri ricavi		10
L3. Altri oneri		-10.393
Totale altri ricavi e oneri (L)		-10.383
Risultato della gestione prima delle imposte (Rngc+I+L)	-353.524	-386.296
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	-353.524	-386.296

3.3.5. Fondo i3-Patrimonio Italia

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

Il fondo è finalizzato alla gestione a reddito di immobili di proprietà degli Enti Territoriali dati in locazione alle pubbliche amministrazioni ai sensi del comma 8-bis dell'art. 33 del DL 98/2011 e ss.mm.ii. («I fondi istituiti possono acquistare 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»).

Al 31/12/2016 il fondo è proprietario di 52 immobili acquistati dalle Province per circa 264 milioni di euro locati quasi esclusivamente al Ministero dell'Interno (22 Carabinieri, 14 Prefetture, 11 Questure e Polizia di Stato, 3 VVFF) e residualmente al Ministero di Giustizia (2, un Tribunale ed una Procura). Per quanto attiene alla distribuzione territoriale il baricentro delle operazioni di acquisto è prevalentemente al centro nord in quanto, in linea con la tradizionale ripartizione, risultano 28 al Nord, 24 al Centro e 2 al Sud.

Per quanto attiene alla distribuzione territoriale si precisa che la selezione degli immobili, sin dalle fasi prodromiche all'avvio del fondo, è stata preceduta da azioni informative attraverso contatti istituzionali (UPI), workshop, mailing list indirizzate ai rappresentanti legali degli Enti e contatti diretti con le amministrazioni. L'esito delle azioni informative, ha sempre rilevato una pronta e spesso efficace risposta da parte delle Province del Nord e del Centro ed un sensibile ritardo delle

risposte, quando pervenute, dalle amministrazioni meridionali, salvo i due casi relativi alle Province di Catanzaro e Ragusa che hanno risposto con precisione e tempismo.

Si rammenta che l'iter per l'acquisto da parte del fondo è piuttosto complesso e si articola nei seguenti passaggi principali:

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

Infine si fa presente che nel primo semestre 2017 sono stati acquistati ulteriori 4 immobili.

Il valore complessivo netto del fondo è di euro 300.207.486 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 1.493.338.

Tabella 15 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – i3 Patrimonio Italia

	i3 - Patrimonio Italia	
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	100.010.000	295.880.000
B1. Immobili dati in locazione	100.010.000	295.880.000
B3. Altri Immobili		
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI	18.000.000	
D2. Altri	18.000.000	
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	964.115	1.763.369
F1. Liquidità disponibile	964.115	1.763.369
G. ALTRE ATTIVITA'	115.116	4.207.241
G2. Ratei e risconti attivi	8.008	79.453
G4. Altre	107.108	4.127.788
Totale Attività	119.089.231	301.850.610
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	890.439	1.643.124
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	400.579	856.546
M2. Debiti di imposte		94.485
M3. Ratei e Risconti pass		164.464
M4. Altre		526.879
M5. Debiti per cauzioni ricevute	489.860	2.750
Totale Passività	890.439	1.643.124
Valore complessivo netto del Fondo	118.198.792	300.207.486
Numero delle quote in circolazione	816.000	499
Valore unitario delle quote	547.217	601.618

Tabella 16 - Situazione Reddituale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Patrimonio Italia

	i3 - Patrimonio Italia	
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	100.520	6.450.817
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	10.840.188	20.338.309
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-776	-146.811
B6. Spese Imu e Tasi		-744.939
B7. Imposte di registro		-29.566
Risultato gestione beni immobili (B)	10.939.932	25.867.810
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati	493	13.814
Risultato gestione depositi bancari (D)	493	13.814
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	10.940.425	25.881.624
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	10.940.425	25.881.624
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlgc+H)	10.940.425	25.881.624
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-400.000	-1.493.338
I2. Commissioni depositario	-579	-6.723
I3. Oneri per esperti indipendenti	-22.250	-135.481
I5. Altri oneri di gestione	-318.804	-669.498
Totale Oneri di gestione (I)	-741.633	-2.305.040
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide		
L2. Altri ricavi		1.659
L3. Altri oneri		-8.519
Totale altri ricavi e oneri (L)		-6.860
Risultato della gestione prima delle imposte (Rngc+I+L)	10.198.792	23.569.724
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	10.198.792	23.569.724

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

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

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

In particolare, il Comparto 8-quater prevede un ammontare minimo pari a 15 milioni di euro, con un ammontare *target* di 500 milioni di euro ed ha come sottoscrittori lo Stato ed il fondo i3-Core, Comparto Stato. In data 6 giugno 2016 è stata avviata l'operatività del Comparto con il trasferimento di 4 immobili da parte dello Stato, provenienti dalla dismissione di beni non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l'art. 33 comma 8-quater della Legge, in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali, nonché di diritti reali immobiliari. Nel quadro di cui sopra, il Comparto investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in misura prevalente in *asset* immobiliari che, immediatamente o a seguito di completamento di procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili che richiedano uno sviluppo edilizio.

Il patrimonio del Comparto è costituito da n. 5 immobili cielo-terra, per una superficie complessiva di 412.491 mq, prevalentemente costituiti da caserme o aree militari dismesse da destinare (post-ristrutturazione) a funzioni residenziali, terziarie, commerciali e produttive. Gli immobili sono ubicati nelle regioni Lombardia, Veneto, Piemonte e Friuli Venezia Giulia.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 78.950.758 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 218.866.

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

Scopo del Comparto è l'investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con il più volte citato art. 33, comma 8-ter, in immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché di diritti reali immobiliari e 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. Nel quadro di cui sopra, il Comparto investe, all'interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in misura prevalente in *asset* immobiliari che, immediatamente o a seguito di completamento di procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione, possano essere indirizzati a dismissione o a reddito, senza escludere tuttavia la possibilità di investimenti in immobili che richiedano uno sviluppo edilizio.

Il patrimonio attuale del Comparto è costituito da n. 3 aree edificabili, per una superficie commerciale complessiva di 201.109,94 mq, da destinare (post-valorizzazione) a funzioni residenziali, terziarie e commerciali. Gli immobili sono ubicati nelle regioni Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna.

Il valore complessivo netto del Comparto è di euro 50.898.883 alla data del 31 dicembre 2016. Le provvigioni di gestione per la SGR sono state pari ad euro 200.000.

Tabella 17 - Situazione Patrimoniale al 31.12.2016 - Fondi diretti – Sviluppo Italia

	I3 – Sviluppo Italia 8 quater	I3 – Sviluppo Italia 8 ter
	2015	2016
ATTIVITA'		
A. STRUMENTI FINANZIARI		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
B. IMMOBILI E DIRITTI REALI IMMOBILIARI	79.107.000	50.233.000
B1. Immobili dati in locazione		
B3. Altri Immobili	79.107.000	50.233.000
C. CREDITI		
D DEPOSITI BANCARI		
D2. Altri		
E. ALTRI BENI		
F. POSIZIONE NETTA DI LIQUIDITA'	623.233	985.349
F1. Liquidità disponibile	623.233	985.349
G. ALTRE ATTIVITA'	20.198	123.844
G2. Ratei e risconti attivi	2.443	4.425
G4. Altre	17.755	119.419
Totale Attività	79.750.431	51.342.193
PASSIVITA' E NETTO		
H. FINANZIAMENTI RICEVUTI		
I. STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI		
L. DEBITI VERSO I PARTECIPANTI		
L2. Altri debiti verso i partecipanti		
M. ALTRE PASSIVITA'	799.673	443.310
M1. Provvigioni ed oneri maturati non liquidati	10.884	200.848
M2. Debiti di imposte	561.865	109.821
M3. Ratei e Risconti pass		5.766
M4. Altre	226.924	126.875
M5. Debiti per cauzioni ricevute		
Totale Passività	799.673	443.310
Valore complessivo netto del Fondo	78.950.758	50.898.883
Numero delle quote in circolazione	1.291	822
Valore unitario delle quote	61.155	61.921
Rimborsi o proventi distribuiti per quota		
Controvalore importi da richiamare	9.000.019	
Valore unitario delle quote da richiamare	61.155	
Numero delle quote importi da richiamare	147,16	

Tabella 18 - Situazione Reddittuale al 31.12.2016 - Fondi diretti - i3 Sviluppo Italia

	I3 – Sviluppo Italia 8 quater	I3 – Sviluppo Italia 8 ter
	2015	2016
A. Strumenti finanziari		
Strumenti finanziari non quotati		
Strumenti finanziari quotati		
Strumenti finanziari derivati		
Risultato gestione strumenti finanziari (A)		
B. Immobili e diritti reali immobiliari		
B1. Canoni di locazione	385	94.941
B2. Utili/Perdite da realizzi		
B3. Plus/Minusvalenze	15.551.084	10.129.733
B4. Oneri per la gestione di beni immobili	-72.789	-2.031
B6. Spese Imu e Tasi	-702.862	-114.887
B7. Imposte di registro		-1.017
Risultato gestione beni immobili (B)	14.775.818	10.106.739
C. Crediti		
Risultato gestione crediti (C)		
D. Depositi Bancari		
D1. Interessi attivi e proventi assimilati		
Risultato gestione depositi bancari (D)		
E. Altri beni		
Risultato gestione altri beni (E)		
Risultato gestione investimenti (A+B+C+D+E)	14.775.818	10.106.739
F. Gestione Cambi		
Risultato gestione cambi (F)		
G. Altre operazioni di gestione		
Risultato altre operazioni di gestione (G)		
Risultato Lordo della gestione caratteristica (Rgi+F+G)	14.775.818	10.106.739
H. Oneri finanziari		
Oneri Finanziari (H)		
Risultato Netto della gestione caratteristica (Rlge+H)	14.775.818	10.106.739
I. Oneri di gestione		
I1. Provvigione di gestione Sgr	-218.866	-200.000
I2. Commissioni depositario	-3.391	-848
I3. Oneri per esperti indipendenti	-20.567	-11.399
I5. Altri oneri di gestione	-132.275	-95.609
Totale Oneri di gestione (I)	-375.099	-307.856
L. Altri ricavi e oneri		
L1. Interessi attivi su disponibilità liquide	42	
L2. Altri ricavi		
L3. Altri oneri	-3	
Totale altri ricavi e oneri (L)	39	-
Risultato della gestione prima delle imposte (Rnge+I+L)	14.400.758	9.798.883
M. Imposte		
Totale Imposte (M)		
Utile/perdita dell'esercizio (Rgpi+M)	14.400.758	9.798.883

3.3.7. Fondo i3-Valore Italia

In data 11 aprile 2017 è stato istituito – sulla base dell’art. 33, comma 8 *bis* del d.l. n. 98 del 2011 – il fondo denominato i3 – Valore Italia, con effettivo avvio dell’operatività in data 23 novembre 2017. Il fondo, che prevede un ammontare minimo pari ad euro 20 milioni, con un ammontare target di 600 milioni di euro e ha al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-Comparto Stato, prevede di investire in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali destinati o da destinare a funzioni sociali non essenziali. Nei primi mesi del 2018 è stata deliberata (Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2018) la prima operazione di investimento.

4. FUNZIONI DI CONTROLLO

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

4.1. Internal Audit

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

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

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

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

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

4.2. Organismo di vigilanza

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

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

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

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

4.3. Prevenzione della corruzione

La legge n. 190 del 6 novembre 2012, concernente "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione", in vigore dal 28 novembre 2012, ha introdotto una serie di misure preventive che le singole amministrazioni, centrali e locali, devono

adottare, tra cui un Piano triennale di prevenzione della corruzione in linea con quanto previsto dal Piano nazionale anticorruzione (Pna) emanato dall'Autorità nazionale anticorruzione.

Il 17 settembre 2013 l'Autorità nazionale anticorruzione, con la delibera CiVIT n.72/2013, ha approvato il Pna.

Successivamente, in data 3 agosto 2016, con determinazione n. 831, l'ANAC ha approvato il Pna 2016 che sostituisce ed integra, in parte, il Pna 2013.

Il 17 giugno 2015 l'ANAC, con determinazione n. 8/2015, ha adottato le “Linee guida per l’attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici”.

Tale documento è volto ad orientare gli enti di diritto privato controllati e partecipati, direttamente e indirettamente, da pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici economici nell’applicazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza di cui alla legge n. 190/2012 e definiscono altresì le implicazioni che ne derivano, anche in termini organizzativi, per detti soggetti e per le amministrazioni di riferimento.

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

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

In data 27 gennaio 2016, la Società ha approvato il Piano di prevenzione della corruzione (redatto sulla base delle informazioni fornite dall'Anac con la determinazione n. 8 del 28 dicembre 2015) che include il Programma Triennale per la Trasparenza e l'Integrità e ha altresì integrato i compiti del responsabile della prevenzione della corruzione sulla base delle nuove indicazioni fornite dall'Anac. Il Piano di prevenzione della corruzione è stato aggiornato in data 25 gennaio 2017 e, in data 22 marzo, la Società ha altresì adottato un documento recante “Linee guida in tema di prevenzione della corruzione e trasparenza valide per tutti i fondi immobiliari promossi e gestiti da Invimit SGR S.p.A.”.

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

4.4. Trasparenza

La Società ha nominato il Responsabile della trasparenza con l'incarico di porre in essere le iniziative più opportune volte ad adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza ad essa riconducibili; in particolare, sulla *home page* del sito istituzionale è prevista una sezione denominata "Società trasparente" in cui la società è tenuta a pubblicare le informazioni previste dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e dalle connesse determinazioni Anac.

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

4.5. Risk Management

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

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

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

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

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

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

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

4.6 Compliance

Nell'ambito del “sistema di controlli interni”, le Sgr sono tenute a dotarsi, altresì, della funzione di *Compliance*, che ha lo scopo di presidiare il c.d. “rischio di non conformità alle norme”, intendendosi il “rischio di incorrere in sanzioni giudiziarie o amministrative, perdite finanziarie rilevanti o danni di reputazione in conseguenza di violazioni di norme imperative (di legge o di regolamenti) ovvero di autoregolamentazione (es. statuti, codici di condotta, codici di autodisciplina)”, che può manifestarsi ad ogni livello della struttura aziendale e, in particolare, nei settori maggiormente operativi.

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

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

5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

5.1. Il bilancio.

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

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

Il Cda della Società ha approvato il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2016 il 28 marzo 2017, deliberato dall'Assemblea il 10 maggio 2017.

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

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre gli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2015.

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

5.2 Lo stato patrimoniale

La tabella che segue, relativa alle attività patrimoniali, evidenzia crediti per gestione di patrimoni pari ad euro 1.657.170 che si riferiscono alle commissioni spettanti alla società per euro 1.475.696 e al recupero dei costi anticipati per conto dei fondi gestiti, per euro 181.474.

Gli altri crediti, pari ad euro 2.843.442, sono relativi al saldo attivo esigibile a vista del conto corrente ordinario aperto presso un Istituto di credito.

Il patrimonio netto costituito da euro 5.903.841 (+3,99% rispetto al 2015).

Tabella 19 - Stato Patrimoniale

Voci dell'attivo	31.12.2015	31.12.2016	Var %
Cassa e disponibilità liquide	171	577	237,43
Crediti	4.812.648	4.500.612	-6,48
a) per gestione di patrimoni	864.060	1.657.170	91,79
b) altri crediti	3.948.588	2.843.442	-27,99
Attività materiali	134.498	174.558	29,78
Attività immateriali		76.250	
Attività fiscali	1.824.994	1.511.936	-17,15
a) correnti	21.822	22.381	2,56
b) anticipate	1.803.172	1.489.555	-17,39
di cui alla L. n. 214/2011	-		
Altre attività	451.789	991.619	119,49
Totale Attivo	7.224.100	7.255.552	0,44
Voci del passivo	31.12.2015	31.12.2016	Var %
Debiti	197.077	1.272	-99,35
Passività fiscali		81.873	
Altre passività	1.218.921	1.073.206	-11,95
Trattamento di fine rapporto del personale	130.641	195.360	49,54
Capitale	10.000.000	5.700.000	-43,00
Riserve	-3.006.019	-15.643	99,48
Riserve di valutazione	-10.386	-12.578	-21,11
Utile (Perdita) d'esercizio	-1.306.134	232.062	117,77
Totale Passivo e Patrimonio Netto	7.224.100	7.255.552	0,44

Le attività materiali ad uso funzionale sono incrementate di euro 40.060 rispetto al 2015. Tale incremento è da imputare agli investimenti effettuati nell'esercizio, pari ad euro 74.887, al netto degli ammortamenti rilevati, pari ad euro 34.827.

Le attività immateriali, al netto del relativo ammortamento, si riferiscono all'investimento effettuato per l'acquisto della licenza d'uso software relativo al sistema amministrativo contabile, pari ad euro 91.500.

L'ammortamento, pari ad euro 15.250, è iniziato a partire dal mese di luglio e prosegue per i prossimi tre esercizi.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce Altre attività, pari nel 2016 ad euro 991.619 (euro 451.789 nel 2015), costituita principalmente dalla voce "crediti verso altri" per euro 865.237, credito saldato nell'esercizio 2017. Tale voce si riferisce, prevalentemente, alla fattura emessa nei confronti dell'Inps per il recupero degli oneri anticipati dalla Sgr per la strutturazione del Fondo i3-Inps a seguito del mancato avvio dell'operatività dello stesso.

Le altre voci sono costituite dai risconti attivi per euro 45.043, che si riferiscono principalmente ai servizi sostitutivi di mensa e premi assicurativi, dai depositi cauzionali per euro 53.719, che si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società.

Tabella 20 - Altre Attività

Altre attività	31.12.2015	31.12.2016
Altri crediti	321.470	865.237
Depositi cauzionali	54.334	53.719
Risconti attivi	50.853	45.043
Acconti a fornitori	21.308	22.935
Note di credito da ricevere	3.824	4.685
Totale	451.789	991.619

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

Tabella 21 - Altre Passività

Altre passività	31.12.2015	31.12.2016
Debiti verso fornitori	687.079	406.148
Debito verso dipendenti/altri	288.049	327.699
Debiti verso amministratori	36.297	127.273
Debiti verso erario per ritenute ed Iva	65.744	68.868
Debiti verso Inps	92.553	109.493
Debiti verso sindaci	19.796	12.688
Debiti verso altri enti previdenziali	26.120	18.869
Debiti verso Inail	1.847	419
Altri debiti	1.436	1.749
Totale	1.218.921	1.073.206

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

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

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

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

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

Il Fondo Tfr, iscritto in conformità ai principi contabili internazionali, corrisponde all’intera passività maturata nei confronti dei dipendenti per un importo di euro 195.360 rispetto ai 130.641 euro del 2015.

5.2.1. Il Patrimonio

Alla data del 31.12.2016 il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 di azioni ordinarie del valore nominale di euro 1,00 per azione, interamente detenuto dal Ministero dell’economia e delle finanze. Il patrimonio è costituito dal capitale sottoscritto al netto delle perdite riportate a nuovo e dall’utile di esercizio.

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

Tabella 22 - Patrimonio: composizione

Patrimonio	31.12.2015	31.12.2016
1. Capitale	10.000.000	5.700.000
- Azioni ordinarie	10.000.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissioni		
3. Riserve	-3.006.019	-15.643
- di utili		
a) legale		
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	-3.006.019	-15.643
- altre		
4. Azioni proprie		
5. Riserve da valutazione	-10.386	-12.578
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefit definiti	-10.386	-12.578
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita d'esercizio)	-1.306.134	232.062
Totale	5.677.461	5.903.841

L'utile d'esercizio ammonta ad euro 232.062.

5.2.2. Il Patrimonio di vigilanza

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

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

Tabella 23 - Patrimonio di vigilanza

	31.12.2015	31.12.2016
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	5.677.461	5.840.169*
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	10.386	12.578
B.1 Filtri prudenziali Ias/Ifrs positivi		
B.2 Filtri prudenziali Ias/Ifrs negativi		
C. Totale patrimonio di base (Tier 1) (A+B)	5.687.847	5.852.747
D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali Ias/Ifrs positivi		
E.2 Filtri prudenziali Ias/Ifrs negativi		
F. Totale patrimonio supplementare (Tier 2) (D+E)		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
H. Patrimonio di Vigilanza (C+F+G)	5.687.847	5.852.747

*Al netto delle attività immateriali che abbattano il patrimonio di vigilanza non presenti nel 2015.

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

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

Tabella 24 - Requisito Patrimonio totale

	31.12.2015	31.12.2016
Requisito relativo alla massa gestita	60.265	115.571
Requisito "altri rischi"	1.145.739	1.216.655
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito patrimoniale totale	1.206.004	1.332.226

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

5.3. Il conto economico

L'esercizio 2016, come già indicato, si è chiuso con un saldo economico positivo di euro 232.062, che inverte il risultato negativo del precedente esercizio.

La Società ha registrato ricavi per commissioni di gestione pari a euro 4.250.884 con un incremento, rispetto allo scorso esercizio, di circa il 58 per cento, imputabile sia all'avvio dell'operatività di nuovi fondi diretti, sia all'entrata a regime dei fondi avviati nel corso del 2015.

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 2.253 a fronte di euro 25.332 del precedente esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali.

I costi di struttura, pari euro 3.627.422, sono riferiti alle spese per il personale (euro 2.840.965), comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 78,3 per cento sui costi complessivi e alle spese generali pari ad euro 786.457, comprensivi dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 21,7 per cento.

La voce pari ad euro 34.827 è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Sgr. Il risultato della gestione operativa risulta pari a euro 627.755, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 15 per cento.

La proposta di bilancio 2017, presentata dal Cda nella seduta del 28 marzo 2018, evidenzia un utile di esercizio netto di euro 1.443.160, con commissioni di gestione pari ad euro 6.072.350 (+ 42,85% rispetto al 2016) e costi di struttura di euro 3.909.433 (+ 7,77% rispetto al 2016).

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

Tabella 25 - Conto economico – Prospetto sintetico

	2015	2016
Commissioni attive	2.688.277	4.250.884
Commissioni nette	2.688.277	4.250.884
Interessi attivi e proventi assimilati	25.332	2.253
Margine di intermediazione	2.713.609	4.253.137
Spese amministrative:	-4.303.125	-3.627.422
a) Spese per il personale	-2.893.529	-2.840.965
b) Altre spese amministrative	-1.409.596	-786.457
Rettifiche di valore nette su attività materiali	-20.943	-34.827
Rettifiche di valore nette su attività immateriali		-15.250
Altri proventi e oneri di gestione	-275.769	52.117
Risultato della gestione operativa	-1.886.228	627.755

Utile (Perdita) dell'attività corrente al lordo delle imposte	-1.886.228	627.755
Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	580.094	-395.693
Utile (Perdita) dell'attività corrente al netto delle imposte	-1.306.134	232.062
Utile (Perdita) d'esercizio	-1.306.134	232.062

La voce altre spese amministrative, pari a euro 786.457, è indicata nel dettaglio nella tabella seguente.

Tabella 26 - Altre spese amministrative

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

La società ha compilato il Rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, dal quale si evidenzia la riduzione della liquidità, rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2015 (3.948.759 euro), a euro 2.844.019.

L'importo differenziale negativo (-1.104.740 euro) risulta esito dell'attività operativa nel corso dell'esercizio in esame (-932.670 euro) e, in misura meno rilevante, dell'attività di investimento (-166.387 euro) e della variazione delle riserve (-5.683 euro).

Tabella 27 - Rendiconto finanziario

	2015	2016
A. Attività operativa		
1. Gestione	-1.911.001	-919.071
- risultato d'esercizio (+/-) 232.062 (1.306.134)	-1.306.134	232.062
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione (+/-) su attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> (+/-)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (+/-)		
- rettifiche di valore nette per deterioramento (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	20.943	50.077
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	-35.074	-1.596.141
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	-590.736	394.931
- rettifiche di valore nette dei gruppi di attività in via di dismissione al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	265.740	1.189.466
- Attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- Attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Crediti verso banche		
- Crediti verso enti finanziari		
- Crediti verso clientela	183.222	864.060
- Altre attività	82.518	325.406
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	-550.360	-1.203.066
- Debiti verso banche		
- Debiti verso enti finanziari		
- Debiti verso clientela	0	-197.077
- Titoli in circolazione		
- Passività finanziarie di negoziazione		
- Passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- Altre passività	-550.360	-1.005.988
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	-2.195.621	-932.670
B. Attività di investimento		
1. Liquidità generata da		
- Vendita di partecipazioni		
- Dividendi incassati su partecipazioni		
- Vendite di attività detenute fino alla scadenza		
- Vendite di attività materiali		
- Vendite di attività immateriali		

- Vendite di rami di azienda		
2. Liquidità assorbita da	-73.194	-166.387
- Acquisti di partecipazioni		
- Acquisti di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- Acquisti di attività materiali	-73.194	-74.887
- Acquisti di attività immateriali		-91.500
- Acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di investimento	-73.194	-166.387
C. Attività di provvista		
- Emissioni/acquisti di azioni proprie	2.000.000	0
- Emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- Distribuzione dividendi e altre finalità		
- Variazione delle riserve	-13.786	-5.683
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	1.986.214	-5.683
Liquidità netta generata/assorbita nell'esercizio (D=A+B+C)	-282.601	-1.104.740
RICONCILIAZIONE		
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	4.231.360	3.948.759
Liquidità totale netta generale/assorbita nell'esercizio	-282.601	-1.104.740
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	3.948.759	2.844.019

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

6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

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

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

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

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

Sotto l’aspetto organizzativo, InvImIt, che nei precedenti esercizi aveva adottato e implementato il Sistema delle procedure interne, in attuazione dell’art. 35-decies del d.lgs. n. 58 del 1998 nonché degli artt. 5 e 15 del “Regolamento adottato dalla Banca d’Italia e dalla Consob”, che prescrivono l’adozione e il mantenimento di procedure idonee ad assicurare il corretto esercizio dell’attività, nel corso del 2016 ha proseguito le attività necessarie al completamento di detto sistema procedurale, che constava al 31 dicembre 2016 di 33 procedure.

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

Per quanto riguarda le risorse umane la società, nonostante l’aumento del personale in servizio, ha registrato una lieve riduzione del costo del personale, dovuto alla diversa composizione del medesimo.

I costi per consulenze, molto elevati nei precedenti esercizi, hanno subito una drastica riduzione passando da euro 1.212.031 nel 2015 ad euro 280.203 nel 2016.

Nell'esercizio 2016 la Sgr ha registrato ricavi per commissioni di gestione pari a euro 4.250.884 e costi di struttura pari a euro 3.627.422, riferibili sostanzialmente per il 78,31 per cento a spese per il personale (euro 2.840.965) e per il 21,69 per cento a spese amministrative, comprensive di spese per consulenze (euro 786.457). L'esercizio chiude con un utile di euro 232.062.

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

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



SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI