

BILANCIO
AL 31 DICEMBRE 2017

Assemblea degli Azionisti
5 luglio 2018



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017	15
1. STATO PATRIMONIALE	15
2. CONTO ECONOMICO	16
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA	16
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO	17
5. RENDICONTO FINANZIARIO	18
NOTA INTEGRATIVA	19
PARTE A – POLITICHE CONTABILI	19
<u>A.1 - PARTE GENERALE</u>	19
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali	19
Sezione 2 – Principi generali di redazione	19
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio	24
Sezione 4 – Altri aspetti	24
<u>A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO</u>	25
<u>A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</u>	29
<u>A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE</u>	29
<u>A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. "DAY ONE PROFIT/LOSS"</u>	30
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE	31
ATTIVO	31
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10	31
Sezione 6 – Crediti – Voce 60	31
Sezione 10 - Attività materiali – Voce 100	32
Sezione 11 – Attività immateriali – Voce 110	33
Sezione 12 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 120 e 70	34
Sezione 14 - Altre attività – Voce 140	36
PASSIVO	37
Sezione 1 - Debiti - Voce 10	37
Sezione 9 - Altre Passività - Voce 90	38
Sezione 10 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 100	38
Sezione 12 – Patrimonio - Voci 120, 130, 140, 150, 160 e 170	39
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO	40
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20	40
Sezione 3 – Interessi - Voci 40 e 50	40
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 110	41
Sezione 10 – Rettifiche di valore nette su attività materiali – Voce 120	43
Sezione 11 – Rettifiche di valore nette su attività immateriali – Voce 130	43
Sezione 14 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 160	43
Sezione 17 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 190	44
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI	45
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte	45
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate	45
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura	46
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio	47
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva	48
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate	49
Sezione 7 – Altri dettagli informativi	49

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "InvImIt" o la "Società").

PREMESSA

La SGR negli ultimi tre anni di attività ha fornito risposte concrete alle istanze espresse dal contesto di riferimento, avendo come ambito della propria azione l'insieme degli immobili in proprietà e in uso allo Stato, agli Enti territoriali ed agli altri Enti pubblici.

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

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

Relativamente al **Fondo di fondi**, la SGR ha costituito nel corso del 2014 il fondo i3 – Core, con i comparti Stato e Territorio.

Al fine di consentire una più efficiente ripartizione delle risorse dedicate alla gestione del Fondo, lo scorso 30 novembre è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del Comparto Territorio nel Comparto Stato. La fusione ha avuto effetto il 1° marzo 2018 – con effetti contabili e fiscali retrodatati al 1° gennaio 2018 – con l'unificazione dei due distinti patrimoni e l'eliminazione della struttura multi-comparto. Un ulteriore elemento di efficienza per il Fondo è stato introdotto dalla cd. Legge di Bilancio 2017¹, che ha previsto, "al fine di favorire l'efficiente utilizzo delle risorse previste dal comma 3 dell'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98", la possibilità di rimodulare su proposta della SGR la percentuale delle sottoscrizioni del partecipante INAIL destinate agli investimenti degli originari comparti del fondo i3-Core, fermo restando il limite complessivo del 40 per cento, previsto dalla stessa normativa.

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



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

A tal fine è previsto che il Comparto possa investire in:

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

Sebbene dall'avvio dell'operatività del Comparto siano stati analizzati molteplici progetti di fondi obiettivo promossi da enti locali e da sgr private, nessuno di questi ha raggiunto un livello di strutturazione tale da poter garantire le condizioni per la realizzazione dell'investimento. In considerazione di ciò, nel corso dell'esercizio non sono stati effettuati investimenti.

¹ Legge 11 dicembre 2016, n. 232, comma 84.



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

A tal fine è previsto che il Comparto possa investire in:

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

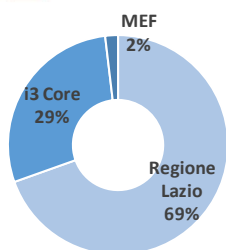
Il patrimonio del Comparto Stato, risulta investito nei fondi cd. diretti per circa Euro 484 milioni.

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

Relativamente ai **fondi a gestione diretta**, la SGR ha istituito, ai sensi dell'art.33 della Legge, i fondi denominati “i3-Regione Lazio”, “i3-INAIL”, “i3-Università”, un fondo multi-comparto denominato “i3-Sviluppo Italia”, ed infine il fondo denominato “i3-INPS”. Detti fondi sono stati promossi dal Ministro dell'economia e delle finanze “*allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico*”² attraverso l'utilizzo ad opera dei partecipanti delle risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi/rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili.

4

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



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 40 milioni, con un ammontare *target* di Euro 400 milioni ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, lo Stato ed il fondo i3-Core.

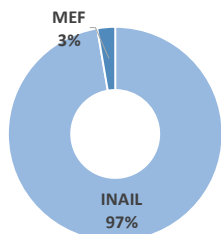
Al 31 dicembre 2017 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	28 maggio 2015
Durata residua	13 anni
Destinazione prevalente	Residenziale
Numero Immobili	50
AUM	€ 195,3 milioni

L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale. Nell'esercizio, oltre a porre in essere le attività propedeutiche al perfezionamento di una nuova operazione di investimento prevista per il 2018, sono state completate le dismissioni di diverse unità immobiliari alcune concluse nei primi mesi dell'esercizio successivo.

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

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



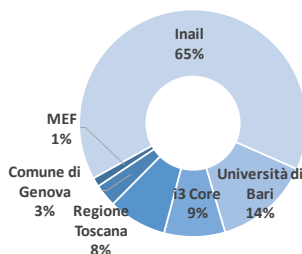
Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori l'INAIL, lo Stato ed il fondo i3-Core.

Al 31 dicembre 2017 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	9 aprile 2015
Durata residua	18 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	34
AUM	€ 108,8 milioni

L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, gli immobili non strumentali di proprietà dell'INAIL. Nel corso dell'esercizio sono proseguiti i contatti con l'INAIL per la condivisione di un nuovo perimetro di apporto da effettuarsi nel corso del 2018 e posto in essere le attività per la messa a reddito e per la dismissione di alcuni immobili.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank Luxembourg - Milan Branch. L'esperto indipendente del Fondo è la società AXIA RE S.p.A. (subentro per cessione del ramo d'azienda alla Patrigest S.p.A.).



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

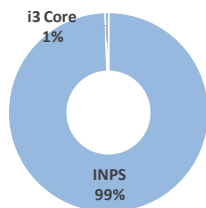
Al 31 dicembre 2017 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	29 dicembre 2015
Durata residua	28 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	12
AUM	€ 76,2 milioni

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

L'oggetto di investimento del Fondo comprende gli immobili destinati ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale, ad istituti pubblici di ricerca, provenienti da Università, Enti Pubblici e dallo Stato.

La banca depositaria del Fondo è Societe Generale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del fondo è la società CBRE Valuation S.p.A.².



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

Al 31 dicembre 2017 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	2 agosto 2017
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Direzionale/Residenziale
Numero Immobili	54
AUM	€ 226,6 milioni

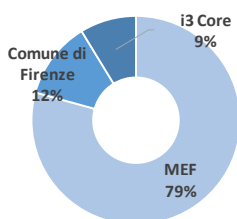
A seguito dell'entrata in vigore dell'art. 38 del d.l. n. 50 del 2017³, l'INPS ha manifestato l'intenzione di trasferire parte del proprio patrimonio ad un fondo gestito dalla SGR. Sulla base di quanto sopra, la SGR ha posto in essere le attività necessarie all'istituzione di un nuovo fondo, denominato "i3-INPS", avente struttura, scopo, politica di investimento e di distribuzione dei proventi, *governance* del tutto analoghi all'omonimo fondo istituito nel 2014 e decaduto a dicembre 2016.

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

Nell'esercizio il Fondo ha perfezionato quattro operazioni di apporto con le quali sono stati trasferiti 54 immobili di proprietà dell'INPS per un valore di apporto complessivo di circa 197,5 milioni di euro, oltre ad una sottoscrizione in denaro di 7 milioni di euro. Nel corso dei primi mesi del 2018 si è perfezionato l'intavolamento di un ulteriore immobile, per 2,5 milioni di euro, e si è ancora in attesa del trasferimento per decreto di un immobile da parte dello Stato.

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

6



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

Al 31 dicembre 2017 il Comparto presenta i seguenti dati:

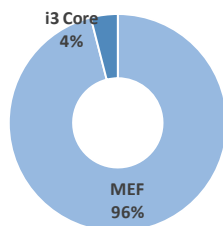
Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	12 ottobre 2016
Durata residua	19 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	25
AUM	€ 63,7 milioni

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

³ "Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo", cd. manovrina.

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

Al 31 dicembre 2017 il Comparto presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
Data avvio operatività	6 giugno 2016
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Altro (ex caserme)
Numero Immobili	5
AUM	€ 79,2 milioni

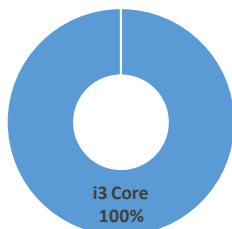
L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende gli immobili di proprietà dello Stato, provenienti dalla dismissione di fabbricati non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali.

La banca depositaria del Fondo multicomparto i3-Sviluppo Italia è BPM Banco Popolare, Società Cooperativa. L'esperto indipendente del Fondo è la società Axia.RE S.p.A. ².

Oltre ai fondi istituiti ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter e 8 quater della Legge, avvalendosi della facoltà prevista dal comma 8 bis dello stesso articolo, la SGR ha istituito rispettivamente i fondi denominati "i3 Patrimonio Italia" e "i3 Valore Italia"

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

Al 31 dicembre 2017 il Fondo presenta i seguenti dati:



Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	27 ottobre 2015
Durata residua	23 anni
Destinazione prevalente	Uffici pubblici
Numero Immobili	68
AUM	€ 414,1 milioni

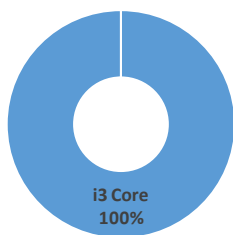
L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle Province e Città Metropolitane in locazione passiva dalle amministrazioni periferiche del Ministero dell'Interno (Prefetture, Questura, PS, CC, VVFF). Nel corso dell'esercizio sono stati acquistati 16 immobili per un valore di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

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

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



VALORE ITALIA



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

Al 31 dicembre 2017 il Fondo presenta i seguenti dati:

Norma di riferimento	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
Data avvio operatività	21 dicembre 2017
Durata residua	20 anni
Destinazione prevalente	Altro
Numero Immobili	0
AUM	€ 0,5 milioni

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

L'attività del Fondo nel corso del 2017 è stata focalizzata principalmente su attività di *scouting* di opportunità di investimento immobiliare, utilizzando a supporto i servizi di valutazione e di *due diligence* appositamente attivati, attività che hanno consentito l'approvazione di una proposta di investimento nel corso dei primi mesi del 2018.

La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società Duff & Phelps Reag .⁵

⁵ Nel corso del mese di giugno 2015 si è concluso il processo di selezione degli esperti indipendenti del fondo, in conformità alle procedure aziendali di cui la SGR si è dotata. In particolare, in base a tale procedura sono stati invitati almeno cinque operatori, tra i quali è stato selezionato il fornitore, sulla base del criterio del prezzo più basso.

LA SOCIETÀ

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

Azionista unico	Quote detenute	Numero di azioni ⁶
Ministero dell'economia e delle finanze	100%	5.700.000

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione è composto ad oggi, a seguito delle dimissioni presentate nel mese di aprile 2016 dal consigliere Elisabetta Colacchia e nel mese di marzo 2017 dal Consigliere Scalera (in ossequio alla previsione di cui al d.lgs. n. 175 del 2016, recante "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica", da cinque membri, di cui due indipendenti:

- Massimo Ferrarese - Presidente
- Elisabetta Spitz - Amministratore Delegato
- Luca Andreoli⁷ - Consigliere
- Nella Ciuccarelli - Consigliere Indipendente
- Vincenzo Laudiero⁸ - Consigliere Indipendente

il Collegio Sindacale⁹ è composto ad oggi, a seguito delle dimissioni presentate nel mese di maggio 2016 dal sindaco Vincenzo Laudiero e della rinuncia dell'incarico di sindaco effettivo da parte di Giuseppe Marolda, dai seguenti tre membri effettivi e due supplenti:

- Susanna Masi – Presidente
- Grazia D'Auria – Sindaco Effettivo
- Alfonso Tono – Sindaco Effettivo
- Giuseppe Cosimo Tolone – Sindaco Supplente
- Angela Affinito – Sindaco Supplente

Le cariche sociali, in carica per gli esercizi 2015-2017, cesseranno con l'approvazione del bilancio 2017 da parte dell'Assemblea dei Soci.

⁶ Valore unitario Euro 1,00.

⁷ Il dott. Luca Andreoli è stato nominato dall'Assemblea degli Azionisti nel corso della riunione tenutasi in data 10 maggio 2017.

⁸ Il consigliere Vincenzo Laudiero è stato cooptato ai sensi dell'art. 2386 cc. in data 31 maggio 2016 e successivamente confermato dall'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 15 giugno 2016.

⁹ La composizione del collegio sindacale è stata integrata dall'Assemblea degli Azionisti in data 15 giugno 2016.

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

Con DPCM del 7 gennaio 2014, InvImIt è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti¹⁰; con delibera del Consiglio di presidenza del 6 – 7 maggio 2014, la Corte dei conti ha conferito al Consigliere Manuela Arrigucci e al Consigliere Gianluca Albo, rispettivamente, le funzioni di Delegato e Sostituto del Delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società. Con comunicazione pervenuta il 7 febbraio 2017, la Corte dei conti ha informato la Società della delibera – efficace dal 25 gennaio – con cui si è disposta la cessazione dalle funzioni di Delegato del Cons. Arrigucci; con successiva nota, la medesima Corte ha comunicato il nominativo del nuovo Delegato, individuato – a far data dal 22 febbraio 2017 – nella persona del Consigliere Massimo Lasalvia.

ANDAMENTO PATRIMONIALE ED ECONOMICO

Lo stato patrimoniale presenta, nella voce Crediti, il saldo del conto corrente bancario, pari a circa Euro 5.661 mila (rispetto a Euro 2.843 mila di euro dello scorso esercizio), corrispondente a circa il 64% dell'attivo, nonché i crediti per i conguagli commissionali maturati per i fondi gestiti. Altra voce è rappresentata dai crediti per attività fiscali connessi alla rilevazione delle imposte anticipate. L'iscrizione di tale posta, è stata fatta in coerenza con quanto stabilito dai principi IAS/IFRS, sul presupposto che la SGR sia in grado di produrre utili in futuro coerentemente con quanto indicato nei documenti previsionali approvati dalla SGR.

Nel passivo dello stato patrimoniale sono presenti debiti per circa Euro 1.198 mila (rispetto a Euro 1.156 mila dello scorso esercizio) prevalentemente riferiti a debiti verso fornitori/consulenti e personale dipendente, al netto del fondo TFR. Il patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2017, formato prevalentemente dal capitale sociale e dall'utile di esercizio, risulta pari ad Euro 7.334 mila (rispetto ad Euro 5.904 mila dello scorso esercizio).

Di seguito uno schema di sintesi dello stato patrimoniale:

Voci stato patrimoniale	Importi euro/000	
	31/12/2017	31/12/2016
Attività immateriali e materiali	222	251
Crediti	7.567	5.493
Crediti per attività fiscali	1.039	1.512
Totale attivo	8.829	7.256
Fondo TFR	297	195
Passività	1.198	1.156
Totale passivo	1.495	1.352
Patrimonio Netto	7.334	5.904

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione, pari a circa Euro 6.072 mila, con un incremento rispetto allo scorso esercizio di circa il 43%, strettamente correlato alla crescita della massa gestita.

I costi di struttura, pari a circa Euro 3.909 mila sono riferibili sostanzialmente:

- alle spese per il personale, pari a circa Euro 3.109 mila, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 79,5% sui costi complessivi.
- alle spese generali, pari a circa Euro 800 mila, comprensivi dei costi di sede e dei sistemi informativi, con un'incidenza di circa il 20,5%.

¹⁰ Ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259.

Il risultato della gestione operativa risulta pari a circa Euro 2.090 mila, con un'incidenza percentuale rispetto alle commissioni nette di circa il 34 %. L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza pari a circa Euro 647 mila, risulta pari a Euro 1.443 mila.

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

Voci conto economico	Importi euro/000	
	31/12/2017	31/12/2016
Commissioni Attive	6.072	4.251
Commissioni Passive	0	0
Commissioni Nette	6.072	4.251
Costi del Personale	(3.109)	(2.841)
Spese Generali	(800)	(786)
Saldo Costi di Struttura	(3.909)	(3.627)
Margine Netto	2.163	623
Altri Proventi/Oneri	(73)	4
Risultato della gestione operativa (R.O.)	2.090	628
Imposte	(647)	(396)
Utile/Perdita	1.443	232

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

Sulla base di dette indicazioni, la SGR ha determinato il Parametro obiettivo per il 2017, pari all'83%, non considerando – in linea con le indicazioni ricevute dall'azionista - le componenti straordinarie le imposte e i contributi. Nell'esercizio 2017, anche grazie ai presidi già attivi da tempo per il contenimento dei costi, è stato rilevato un parametro effettivo pari al 63,9%, con un conseguente risparmio di costi rispetto al Parametro obiettivo di circa Euro 1.163 mila.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR presidia la filiera della valorizzazione immobiliare relativa al patrimonio pubblico che, in linea con le previsioni normative, è finalizzata a consentire ai partecipanti la riduzione progressiva del debito pubblico attraverso le risorse derivanti dalla cessione delle quote ovvero dal flusso di proventi o rimborsi derivanti dal processo di dismissione degli immobili trasferiti.

Come risulta dall'aggiornamento del documento denominato "Piano industriale 2016-2018"¹¹, la SGR intende proseguire nella valorizzazione, attraverso i fondi immobiliari, dei beni immobili pubblici che non hanno trovato interesse da parte del mercato sia per scarsa dinamicità del contesto territoriale sia per la obiettiva difficoltà di coinvolgere investitori privati su operazioni di sviluppo di medio – lungo periodo. La SGR punta sulla generazione di valore attraverso nuove funzionalità degli edifici pubblici, sulla trasformazione e gestione degli stessi attraverso regole di mercato nonché sulla valorizzazione e rigenerazione di immobili situati in mercati critici e sul supporto ai conduttori degli stessi.

Su diverso fronte la SGR sta proseguendo negli approfondimenti relativamente alla normativa applicabile alla società ed ai fondi da essa istituiti.

¹¹ Documento approvato dal CdA in data 4 aprile 2017.

Ad oggi, la SGR ha stabilito, su base volontaria, di adottare la disciplina pubblicistica sia nelle procedure per l'acquisto di beni e servizi sia per la dismissione dei patrimoni immobiliari, fino alla conclusione degli approfondimenti sopracitati. Tale circostanza, chiaramente, condiziona l'efficacia complessiva dell'azione e dell'interazione con il mercato e le SGR terze.

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

1. proseguire negli investimenti del fondo "i3 - Patrimonio Italia", per un valore di oltre 70 milioni di euro;
2. proseguire con gli apporti ai fondi "i3 – INPS" e "i3 - INAIL", per un valore di circa 55 milioni di euro;
3. effettuare gli investimenti del fondo "i3-Valore Italia" per un valore di oltre 10 milioni di euro;
4. avviare l'istituzione, ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter della Legge, su indicazione del Ministero dell'economia e delle finanze e del Ministero delle infrastrutture, di un fondo "Water front" al servizio del conferimento o trasferimento di immobili di proprietà dello Stato e di Enti Territoriali, non più utilizzati per finalità istituzionali;
5. procedere all'istituzione, ai sensi dell'art. 33, comma 8 bis della Legge, del fondo "i3-Silver" nel quale saranno apportati immobili da parte di Inps per realizzare delle "senior house";
6. procedere all'istituzione del fondo "i3-Dife" destinato all'acquisizione e successiva valorizzazione e dismissione del patrimonio residenziale in dotazione al Ministero della Difesa; tale progetto trae origine dalla modifica apportata dalla legge 27 dicembre 2017, n. 205 (recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020*") al comma 8 bis del D.L. n. 98/2011, che prevede le seguenti modifiche:
 - al primo periodo, dopo le parole: «*degli enti territoriali*» sono aggiunte le seguenti: «*e altri immobili appartenenti al demanio dello Stato*»;
 - dopo il primo periodo è inserito il seguente: «*Gli immobili di tipo residenziale in uso al Ministero della difesa acquisiti dai citati fondi ai sensi del presente comma contribuiscono al raggiungimento della quota minima di alloggi da alienare fissata dal comma 3 dell'articolo 306 del codice dell'ordinamento militare, di cui al decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66, e i relativi introiti sono destinati alla realizzazione del programma pluriennale di cui all'articolo 297 dello stesso codice*».

12

Per quanto riguarda il fondo i3 Core, così come risultante dalla fusione già commentata, proseguirà con gli investimenti nei cd. fondi diretti e nell'individuazione e selezione di opportunità di investimento in fondi obiettivo gestiti da SGR terze.

Questo programma consentirà di consolidare ulteriormente i risultati registrati nel corso dell'ultimo triennio, che ha portato la Società:

- ad avviare 9 fondi immobiliari, in parte destinati alla valorizzazione e in parte alla messa a reddito degli asset pubblici;
- gestire circa 250 immobili, per circa 1,5 milioni di mq di superficie e per un valore complessivo di 1,1 miliardi di euro;
- creare un plusvalore immobiliare di oltre il 16%.

La Società ha, inoltre, contribuito alla riduzione del debito pubblico erogando sul territorio (Province e Città metropolitane) circa 400 milioni di euro (a fronte degli acquisti degli immobili effettuati) oltre a riconoscere imposte ai Comuni su immobili che originariamente ne erano esenti e contribuire positivamente sulla spesa corrente degli stessi, in termini di risparmi per gli oneri di gestione degli immobili fuoriusciti dal perimetro "pubblico" per effetto del trasferimento degli stessi ai fondi.

L'attività di gestione della SGR si è, inoltre, concentrata sia sulla dismissione, con realizzi per oltre 40 milioni di euro, sia sulla messa a reddito degli immobili in portafoglio; da segnalare non ultimo, l'avvio di importanti progetti di valorizzazione immobiliare, su scala urbana, con positive ricadute sociali sul territorio.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

Alla data del 31 dicembre 2017 l'organico risulta composto da 33 risorse:

Qualifica	Numero dipendenti al 31 dicembre 2017	Di cui distaccati Agenzia del Demanio
Dirigenti	4	1
Quadri	12	0
Impiegati	17	0
Totale	33	1

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

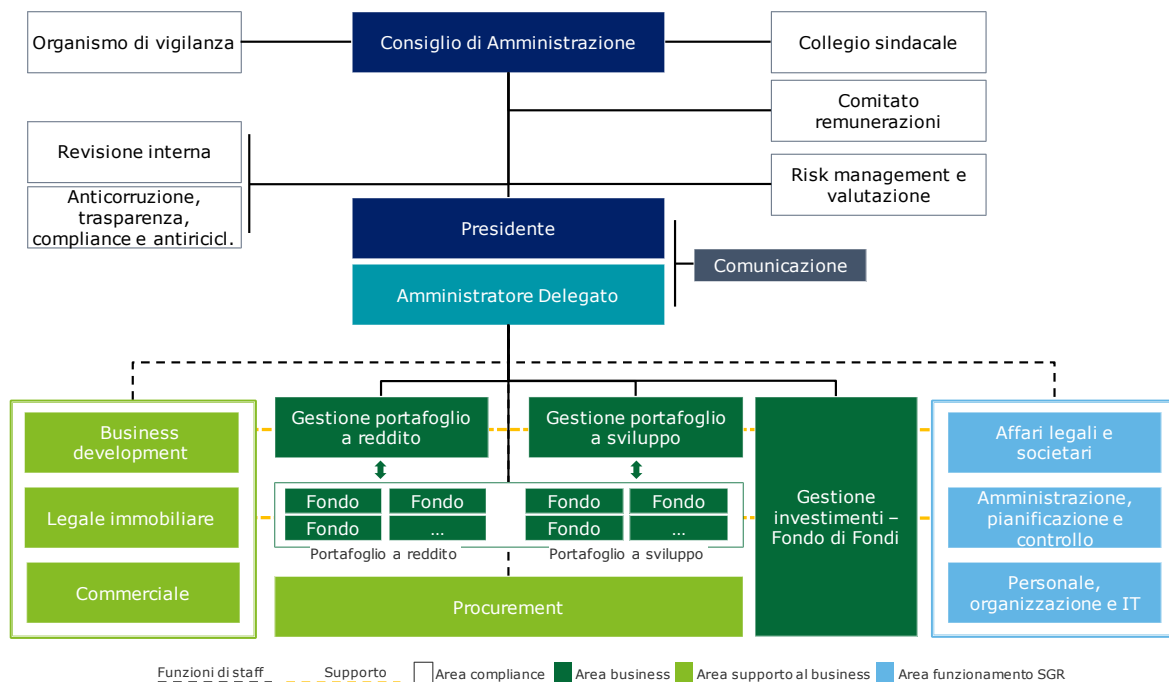
Nel corso dell'esercizio è stata svolta una importante attività di revisione del modello organizzativo, con il supporto di una primaria società di consulenza, che ha portato alla definitiva adozione nei primi mesi del 2018 del nuovo modello organizzativo aziendale.

Il nuovo modello adottato risulta caratterizzato, rispetto al precedente, da una organizzazione a matrice, da una elevata integrazione e forti sinergie.

Le funzioni aziendali risultano aggregate in quattro principali aree:

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

come di seguito evidenziato:



Il nuovo modello organizzativo è stato disegnato con l'obiettivo di favorire da un lato la crescita manageriale delle risorse, conferendo maggiori responsabilità e suddividendo funzionalmente le competenze e le attività, e dall'altra di facilitare la Società nella gestione della propria crescita.

Nell'ambito del complessivo intervento compiuto sulla struttura organizzativa, sono state avviate le attività di aggiornamento delle principali procedure organizzativa a cura delle funzioni competenti.

RAPPORTI CON PARTI CORRELATE

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA

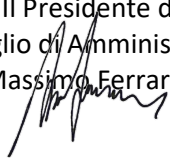
Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione – tenuto conto della situazione economico-finanziaria della società - propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 1.443.160, come segue:

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

Roma, lì 28 marzo 2018

Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
Massimo Ferrarese



14

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

1. STATO PATRIMONIALE

	Voci dell'attivo	31.12.2017	31.12.2016
10.	Cassa e disponibilità liquide	810	577
60.	Crediti:	7.388.817	4.500.612
	a) per gestione di patrimoni	1.727.245	1.657.170
	b) altri crediti	5.661.572	2.843.442
100.	Attività materiali	176.746	174.558
110.	Attività immateriali	45.750	76.250
120.	Attività fiscali:	1.038.973	1.511.936
	a) correnti	22.473	22.381
	b) anticipate	1.016.500	1.489.555
	- di cui alla L. 214/2011		
140.	Altre attività	178.384	991.619
	TOTALE ATTIVO	8.829.480	7.255.552

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31.12.2017	31.12.2016
10.	Debiti	480	1.272
70.	Passività fiscali:	89.572	81.873
	a) correnti	89.572	81.873
	b) differite		
80.	Passività associate ad attività in via di dismissione		
90.	Altre passività	1.108.183	1.073.206
100.	Trattamento di fine rapporto del personale	296.613	195.360
120.	Capitale	5.700.000	5.700.000
160.	Riserve	215.350	(15.643)
170.	Riserve di valutazione	(23.878)	(12.578)
180.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.443.160	232.062
	TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	8.829.480	7.255.552

2. CONTO ECONOMICO

	Voci	31.12.2017	31.12.2016
10.	Commissioni attive	6.072.350	4.250.884
20.	Commissioni passive		
	COMMISSIONI NETTE	6.072.350	4.250.884
40.	Interessi attivi e proventi assimilati	14.775	2.253
	MARGINE DI INTERMEDIAZIONE	6.087.125	4.253.137
110.	Spese amministrative:	(3.909.433)	(3.627.422)
	a) spese per il personale	(3.109.018)	(2.840.965)
	b) altre spese amministrative	(800.415)	(786.457)
120.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(43.428)	(34.827)
130.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(30.500)	(15.250)
160.	Altri proventi e oneri di gestione	(13.606)	52.117
	RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA	2.090.158	627.755
	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE	2.090.158	627.755
190.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(646.998)	(395.693)
	UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE	1.443.160	232.062
	UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.443.160	232.062

16

3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

	Voci	31.12.2017	31.12.2016
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.443.160	232.062
40.	Piani a benefici definiti	(11.300)	(2.192)
130.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	(11.300)	(2.192)
140.	Redditività complessiva (Voce 10+130)	1.431.860	229.870

4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO

	Esistenze al 31.12.2015		Modifica saldi apertura		Esistenze al 01.01.2016		Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Patrimonio netto al 31/12/2016		
									Variazioni di riserve		Operazioni sul patrimonio netto				Redditività complessiva esercizio 2016	
Capitale	10.000.000				10.000.000											5.700.000
Sovraprezzo emissioni																
Riserve:																
a) di utili	(2.999.669)				(2.999.669)			2.993.866								(5.803)
b) altre	(6.350)				(6.350)											(9.840)
Riserve da valutazione	(10.386)				(10.386)											(12.578)
Strumenti di capitale																
Azioni proprie																
Utile (perdita) d'esercizio	(1.306.134)				(1.306.134)			1.306.134								232.062
Patrimonio netto	5.677.461				5.677.461			0								5.903.841

	Esistenze al 31.12.2016		Modifica saldi apertura		Esistenze al 01.01.2017		Allocazione risultato esercizio precedente		Variazioni del periodo					Patrimonio netto al 31/12/2017		
									Variazioni di riserve		Operazioni sul patrimonio netto				Redditività complessiva esercizio 2017	
Capitale	5.700.000				5.700.000											5.700.000
Sovraprezzo emissioni																
Riserve:																
a) di utili	(5.803)				(5.803)			232.062								226.259
b) altre	(9.840)				(9.840)											(10.909)
Riserve da valutazione	(12.578)				(12.578)											(23.878)
Strumenti di capitale																
Azioni proprie																
Utile (perdita) d'esercizio	232.062				232.062			(232.062)								1.443.160
Patrimonio netto	5.903.841				5.903.841			0								7.334.632

5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2017	31.12.2016
A. ATTIVITA' OPERATIVA		
1. Gestione	1.098.311	(919.071)
- risultato d'esercizio (+/-)	1.443.160	232.062
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione (+/-) e su attività/passività finanziarie valutate al <i>fair value</i> (+/-)		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (+/-)		
- rettifiche di valore nette per deterioramento (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	73.928	50.077
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(899.439)	(1.596.141)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	480.662	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	2.535.876	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	1.655.641	864.060
- altre attività	880.236	325.406
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(757.840)	(1.203.066)
- debiti verso banche		
- debiti verso enti finanziari		
- debiti verso clientela	(792)	(197.077)
- titoli in circolazione		
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie valutate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(757.048)	(1.005.988)
(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa	2.876.348	(932.670)
B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
1. Liquidità generata da		
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- vendite di attività materiali		
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
2. Liquidità assorbita da	(45.615)	(166.387)
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività finanziarie detenute sino alla scadenza		
- acquisti di attività materiali	(45.615)	(74.887)
- acquisti di attività immateriali	0	(91.500)
- acquisti di rami d'azienda		
(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento	(45.615)	(166.387)
C. ATTIVITA' DI PROVVISATA		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	0	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità		
- variazione delle riserve	(12.369)	(5.683)
(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista	(12.369)	(5.683)
LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)	2.818.363	(1.104.740)
RICONCILIAZIONE		
	31.12.2017	31.12.2016
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	2.844.019	3.948.759
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	2.818.363	(1.104.740)
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	5.662.382	2.844.019

(1) La voce accoglie il saldo Cassa per Euro 810, il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 661.572 ed il saldo degli investimenti in *time deposit* per Euro 5.000.000

NOTA INTEGRATIVA

PARTE A – POLITICHE CONTABILI

A.1 - PARTE GENERALE

Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

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

Il Provvedimento della Banca d'Italia appena citato ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea, che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2017.

Sezione 2 – Principi generali di redazione

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

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

Il bilancio è stato redatto, tenuto conto delle previsioni di piano e del Budget 2018, nel presupposto del principio della continuità aziendale prendendo a riferimento un periodo futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio. In conformità a quanto disposto dal D.Lgs. 136/2015, il bilancio è redatto utilizzando l'euro come moneta di conto. Al fine di garantire la significatività dell'informativa, in deroga a quanto disposto dalle citate Istruzioni per la redazione del bilancio, la nota integrativa è redatta in unità di euro.

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

I Prospetti contabili e la Nota Integrativa, presentano oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto al 31 dicembre 2017.

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

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2016, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2017, laddove applicabili per la Società.

Nuovi principi contabili e interpretazioni emessi dallo IASB

Principi contabili e interpretazioni applicati a partire dal 1° gennaio 2017

Come richiesto dallo IAS 8 - Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori, vengono di seguito riportati i nuovi principi contabili internazionali, o le modifiche dei principi contabili già in vigore, la cui

applicazione è divenuta obbligatoria a partire dal 1° gennaio 2017:

- Regolamento (UE) 2017/1990 della Commissione, del 6 novembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 291 del 9 novembre 2017, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il principio contabile internazionale IAS 7: le modifiche mirano a migliorare l'informativa rispetto alle passività derivanti dalle attività di finanziamento;
- Regolamento (UE) 2017/1989 della Commissione, del 6 novembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 291 del 9 novembre 2017, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda il principio contabile internazionale IAS 12: chiarisce la rilevazione contabile di imposte differite attive relative a strumenti di debito misurati al *fair value*.

Nuovi principi contabili e interpretazioni già emessi e omologati dalla Unione europea ma non ancora in vigore (data di entrata in vigore a partire dagli esercizi amministrativi che inizieranno dal 1° gennaio 2018)

Di seguito sono elencati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ed omologati, ma non ancora entrati in vigore e pertanto non applicabili per la redazione dei bilanci al 31 dicembre 2017 (a meno che, ove consentito, si scelga di adottarli anticipatamente):

- Regolamento (UE) 2016/2067 della Commissione europea del 22 novembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 323 del 29 novembre 2016, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'IFRS 9: l'obiettivo è quello di migliorare l'informativa finanziaria sugli strumenti finanziari affrontando problemi sorti in materia nel corso della crisi finanziaria. In particolare, l'IFRS 9 risponde alla necessità di garantire una transizione verso un modello più lungimirante di rilevazione delle perdite attese sulle attività finanziarie;
- Regolamento (UE) 2016/1905 della Commissione del 22 settembre 2016, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 295 del 29 ottobre 2016, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard 15: volto a migliorare la rendicontazione contabile dei ricavi e quindi nel complesso, la comparabilità dei ricavi nel bilancio;
- Regolamento (UE) 2017/1988 della Commissione, del 3 novembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 291 del 9 novembre 2017, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 della Commissione che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard 4: l'emendamento in questione mira a sanare le conseguenze contabili temporanee dovute allo sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 e la data di entrata in vigore del nuovo principio contabile IFRS 17 sui contratti assicurativi che sostituirà l'IFRS 4;
- Regolamento (UE) 2017/1987 della Commissione, del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 291 del 9 novembre 2017, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard 15: le modifiche mirano a precisare alcuni requisiti del nuovo principio e a fornire ulteriori supporti alla transizione per le imprese che applicano il nuovo standard.

IFRS 9: Strumenti finanziari

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

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

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

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

IFRS 15: Ricavi generati dai contratti con la clientela

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

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

Non si segnalano impatti contabili per i nuovi principi contabili in vigore dal 1° gennaio 2018.

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

Di seguito sono elencati i nuovi principi e le interpretazioni già emessi ed omologati, ma non ancora entrati in vigore e pertanto non applicabili per la redazione dei bilanci al 31 dicembre 2017 (a meno che, ove consentito, si scelga di adottarli anticipatamente):

- Regolamento (UE) 2017/1986 della commissione del 31 ottobre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale L. 291 del 9 novembre 2017, che modifica il regolamento (CE) n. 1126/2008 che adotta taluni principi contabili internazionali conformemente al regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda l'International Financial Reporting Standard 16.

IFRS 16: Leases

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

Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni non ancora omologati dall'Unione europea alla data di riferimento del bilancio al 31 dicembre 2017

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

- IFRS 14: Regulatory deferral accounts (emesso il 30 gennaio 2014);
- IFRS 17: Insurance contracts (emesso il 18 maggio 2017);
- IFRIC 22: Foreign currency transactions and advance consideration (emesso l'8 dicembre 2016);
- IFRIC 23: Uncertainty over Income Tax Treatments (emesso il 7 giugno 2017);
- Amendments to IFRS 10 Consolidated financial statements and IAS 28, Investments in associates and joint ventures: Sale or contribution of assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (emessi l'11 settembre 2014);

- Amendments to IFRS 2: Classification and measurement of share-based payment transactions (emessi il 20 giugno 2016);
- Amendments to IAS 40: Investment property' relating to transfers of investment property (emessi l'8 dicembre 2016);
- Annual improvements to IFRS 2014–2016 Cycle (emessi l'8 dicembre 2016);
- Amendments to IFRS 9: Prepayment Features with Negative Compensation (emessi il 12 ottobre 2017);
- Amendments to IAS 28: Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (emessi il 12 ottobre 2017).

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

Altre fonti normative

Organismo Italiano di Contabilità (OIC)

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

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

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

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

Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio

i3-Regione Lazio

Nel corso dei primi mesi del 2018, relativamente alle unità immobiliari nel patrimonio del Fondo, si segnala una vendita per Euro 10,4 milioni e la liberazione di n. 5 unità.

i3-INPS

Nel corso dei primi mesi del 2018 è stato notificato il decreto di intavolazione di un immobile, a completamento dell'atto di apporto di fine dicembre, per un valore di 2,5 milioni di euro.

i3-Core

Con efficacia giuridica 1° marzo 2018, si è perfezionata la fusione per incorporazione del Comparto Territorio nel Comparto Stato con la conseguente eliminazione della struttura multi-comparto del fondo i3-Core.

Sezione 4 – Altri aspetti

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

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, propone di attuare le seguenti destinazioni sull'utile di esercizio 2017 pari ad Euro 1.443.160:

- destinare il 5% dell'utile dell'esercizio alla Riserva legale, pari ad Euro 72.158;
- distribuire circa il 70% dell'utile dell'esercizio, pari a Euro 969.000;
- riportare a nuovo l'utile residuo dell'esercizio, pari ad Euro 402.002.

A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Criteri di valutazione

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

Cassa e disponibilità liquide

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

Crediti e finanziamenti

Criteri di iscrizione

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

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

Criteri di classificazione

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

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

Attività materiali

Criteri di iscrizione

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

Criteri di classificazione

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

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

Criteri di valutazione

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

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Attività immateriali

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

Criteri di iscrizione

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

Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

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

Criteri di cancellazione

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

Fiscalità corrente e differita

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

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

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

Le imposte differite attive vengono iscritte in bilancio nella misura in cui esiste la probabilità del loro recupero, valutata sulla base della capacità della Società di generare con continuità redditi imponibili positivi.

Le imposte differite attive relative a perdite fiscali sono iscritte nel presupposto che si generino redditi imponibili futuri sufficienti a consentire la realizzazione del relativo beneficio.

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

Altre attività

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

Debiti

Criteri di iscrizione

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

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

Criteri di classificazione

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

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

Criteria di valutazione

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

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

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

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

Criteria di cancellazione

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

Altre passività

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale

Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità

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

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

28

Principali aggregati di conto economico

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

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

- gli interessi, inclusivi di proventi ed oneri assimilati, sono rilevati con un criterio temporale che considera il rendimento effettivo;

- i dividendi sono rilevati quando matura il diritto a ricevere il relativo pagamento e quindi nel momento in cui ne viene deliberata la distribuzione;

- in relazione all'operatività in strumenti finanziari, la differenza tra il *fair value* degli strumenti rispetto al corrispettivo pagato o incassato è iscritta in conto economico nelle sole ipotesi in cui il *fair value* può essere determinato in modo attendibile, in ipotesi di utilizzo di modelli valutativi che si basano su parametri di mercato, esistono prezzi osservabili di transazioni recenti nello stesso mercato in cui lo strumento è negoziato. In assenza di tali condizioni la differenza stimata viene rilevata a conto economico con una maturazione lineare nel periodo di durata delle operazioni.

I costi sono rilevati in conto economico nel momento in cui sono sostenuti secondo un principio di competenza e sono comprensivi dell'IVA indetraibile, considerato che la Società risulta soggetta in base alla normativa vigente ad un cd. pro-rata di indetraibilità pari al 100 per cento.

Utilizzo di stime contabili

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

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

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

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

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

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

La Società non è interessata da tali operazioni.

A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE

Informativa di natura qualitativa

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

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

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

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

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

A.4.4 Altre informazioni

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

Informativa di natura quantitativa

A.4.5 Gerarchia del *fair value*

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

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

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

La Società al 31 dicembre 2017 e al 31 dicembre 2016 non detiene attività e passività non valutate al *fair value* o valutate al *fair value* su base non ricorrente.

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

(In unità di euro)

Attività/Passività non misurate al <i>fair value</i> o misurate al <i>fair value</i> su base non ricorrente	(31/12/2017)				(31/12/2016)			
	VB	L1	L2	L3	VB	L1	L2	L3
1. Attività finanziarie detenute fino alla scadenza	-			-				
2. Crediti	7.388.817			7.388.817	4.500.612			4.500.612
3. Attività materiali detenute a scopo di investimento								
4. Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione								
Totale	7.388.817			7.388.817	4.500.612			4.500.612
1. Debiti								
2. Titoli in circolazione								
3. Passività associate ad attività in via di dismissione								
Totale	-			-	-			-

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

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

La Società non è interessata da tale fattispecie.

PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10

1.1 Composizione della voce 10 “Cassa e disponibilità liquide”

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2017 ammontano ad Euro 810, a fronte di Euro 577 dello scorso esercizio.

(in unità di euro)

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016
810	577

Sezione 6 – Crediti – Voce 60

6.1 Dettaglio della voce 60 “Crediti”

I crediti alla data del 31 dicembre 2017 ammontano ad Euro 7.388.817, a fronte di Euro 4.500.612 dello scorso esercizio, e si riferiscono a:

- I Crediti per gestione di OICR, pari ad Euro 1.727.245, sono relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla SGR e relativi ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione;
- Gli Altri crediti, pari ad Euro 5.661.572, sono relativi alle disponibilità giacenti sui conti correnti e sui conto depositi accesi presso primari istituti di credito.

(in unità di euro)

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2017			TOTALE AL 31.12.2016				
	Valore di bilancio	Fair value			Valore di bilancio	Fair value		
		L1	L2	L3		L1	L2	L3
1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	1.727.245			1.727.245	1.657.170			1.657.170
1.1 gestione di OICR	1.727.245			1.727.245	1.657.170			1.657.170
1.2 gestione individuale								
1.3 gestione di fondi pensione								
2. Crediti per altri servizi:								
2.1 Consulenze								
2.2 funzioni aziendali in outsourcing								
2.3 altri								
3. Altri crediti:	5.661.572			5.661.572	2.843.442			2.843.442
3.1 pronto contro termine di cui: su titoli di Stato di cui: su altri titoli di debito di cui: su titoli di capitale e quote								
3.2 depositi e conti correnti	5.661.572			5.661.572	2.843.442			2.843.442
3.3altri								
4. Titoli di debito								
Totale	7.388.817			7.388.817	4.500.612			4.500.612

Dettaglio depositi e conti correnti	di cui investimento in time deposit	
	Saldi 2017	
UniCredit S.p.A.	661.418	
Unipol Banca	2.500.088	2.500.000
Banco BPM S.p.A	2.500.066	2.500.000
Totale	5.661.572	5.000.000

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

6.2 Crediti: composizione per controparte

(in unità di euro)

Composizione/Controparte	Banche		Enti Finanziari		Clientela	
	di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR	
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:					1.727.245	
1.1 gestione di OICR					1.727.245	
1.2 gestione individuale						
1.3 gestione di fondi pensione						
2.Crediti per altri servizi:						
2.1 consulenze						
2.2 funzioni aziendali in outsourcing						
2.3 altri						
3.Altri crediti:	5.661.572					
3.1 pronto contro termine						
di cui: su titoli di Stato						
di cui: su altri titoli di debito						
di cui: su titoli di capitale e quote						
3.2 depositi e conti correnti	5.661.572					
3.3 altri						
Totale al 31.12.2017	5.661.572				1.727.245	
Totale al 31.12.2016	2.843.442				1.657.170	

Sezione 10 - Attività materiali – Voce 100

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

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

(in unità di euro)

Attività/Valori	Totale 31.12.2017	Totale 31.12.2016
1. Attività di proprietà	176.746	174.558
a) terreni		
b) fabbricati	31.776	22.166
c) mobili	65.862	72.974
d) impianti elettronici		
e) altre	79.108	79.418
2. Attività acquisite in leasing finanziario		
a) terreni		
b) fabbricati		
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
Totale	176.746	174.558

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

10.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

(in unità di euro)

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
A. Esistenze iniziali lorde		22.166	72.974		79.418	174.558
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
A.2 Esistenze iniziali nette		22.166	72.974		79.418	174.558
B. Aumenti:						
B.1 Acquisti		19.276	5.852	-	20.488	45.616
B.2 Spese per migliorie capitalizzate						
B.3 Riprese di valore						
B.4 Variazioni positive di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
B.5 Differenze positive di cambio						
B.6 Trasferimenti da immobili detenuti a scopo di investimento						
B.7 Altre variazioni						
C. Diminuzioni:						
C.1 Vendite						
C.2 Ammortamenti		9.666	12.964		20.798	43.428
C.3 Rettifiche di valore da deterioramento imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i> imputate a:						
a) patrimonio netto						
b) conto economico						
C.5 Differenze negative di cambio						
C.6 Trasferimenti a:						
a) attività materiali detenute a scopo di investimento						
b) attività in via di dismissione						
C.7 Altre variazioni						
D. Rimanenze finali nette		31.776,00	65.862,00		79.108,00	176.746,00
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
D. Rimanenze finali lorde		31.776	65.862		79.108	176.746
E. Valutazioni al costo		31.776	65.862		79.108	176.746

33

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

Sezione 11 – Attività immateriali – Voce 110

(in unità di euro)

Attività/Valori	Totale 31.12.2017		Totale 31.12.2016	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
2. Altre attività immateriali	45.750		76.250	-
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	45.750		76.250	-
Totale	45.750		76.250	-

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

L'ammortamento è iniziato nell'esercizio precedente e prosegue per prossimi due esercizi.

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

11.2 "Attività immateriali": variazioni annue

<i>(in unità di euro)</i>	
	Totale
A. Esistenze iniziali	76.250
B. Aumenti:	-
B.1 Acquisti	-
B.2 Riprese di valore	
B.3 Variazioni positive di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
B.4 Altre variazioni	
C. Diminuzioni:	(30.500)
C.1 Vendite	
C.2 Ammortamenti	(30.500)
C.3 Rettifiche di valore	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.4 Variazioni negative di <i>fair value</i>	
- a patrimonio netto	
- a conto economico	
C.5 Altre variazioni	
D. Rimanenze finali	45.750

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

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

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

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

La voce "attività fiscali correnti" al 31 dicembre 2017 risulta pari ad Euro 22.473. Tale voce accoglie il credito per IRES, pari ad Euro 2.540 e l'importo delle ritenute di acconto applicate sugli interessi attivi riconosciuti alla Società, pari ad Euro 19.933.

Per quanto concerne la composizione delle attività fiscali anticipate, pari ad Euro 1.016.500, si rinvia alle tabelle 12.3 e 12.5 di seguito riportate.

<i>(in unità di euro)</i>		
Descrizione	31.12.2017	31.12.2016
Attività fiscali - correnti	22.473	22.381
Credito per IRES	2.540	2.540
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	19.933	19.841
Attività fiscali - anticipate	1.016.500	1.489.555
Credito per imposte anticipate	1.016.500	1.489.555
Totale	1.038.973	1.511.936

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

(in unità di euro)

Descrizione	31.12.2017	31.12.2016
Passività fiscali - correnti	89.572	81.873
Debiti vs erario per ritenute	-	-
Debiti per imposte IRES e IRAP di competenza dell'esercizio	89.572	81.873
Passività fiscali - differite	-	-
Fondo imposte differite IAS TFR		
Totale	89.572	81.873

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

(in unità di euro)

	Totale 2017	Totale 2016
1. Esistenze iniziali	1.484.110	1.797.930
2. Aumenti	59.273	102.500
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) riprese di valore		
d) altre	59.273	102.500
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	534.825	416.320
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	534.825	214.835
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	201.485
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	1.008.558	1.484.110

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 59.273, sono correlati ai costi che saranno dedotti ai fini delle imposte sui redditi nei successivi esercizi e si riferiscono principalmente ai compensi non ancora liquidati agli amministratori. Le diminuzioni delle imposte anticipate, pari ad Euro 534.825, sono correlate alla deduzione di costi precedentemente sospesi, e sono relative ai compensi pagati agli amministratori nel corso dell'esercizio e all'utilizzo delle perdite pregresse a fronte degli utili rilevati.

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

	(in unità di euro)	
	Totale 2017	Totale 2016
1. Esistenze iniziali	5.444	5.242
2. Aumenti	3.568	1.237
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	3.568	1.237
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
3. Diminuzioni	1.070	1.035
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	1.070	421
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	614
3.3 Altre diminuzioni		
4. Importo finale	7.942	5.444

Gli aumenti delle imposte anticipate, pari ad Euro 3.568, sono correlati agli utili e/o perdite attuariali del TFR rilevati in un'apposita riserva del patrimonio netto e alle spese sostenute per l'aumento del capitale sociale della SGR.

Sezione 14 - Altre attività – Voce 140

La voce iscritta per Euro 178.384 a fronte di Euro 991.619 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

	(in unità di euro)	
Dettaglio/Valori	31.12.2017	31.12.2016
Depositi cauzionali	53.054	53.719
Risconti attivi	51.213	45.043
Crediti vs altri	18.300	865.237
Ratei attivi	14.367	-
Acconti a fornitori	2.083	4.685
Note di credito da ricevere	1.420	-
Altri crediti	37.947	22.935
Totale	178.384	991.619

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

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

I Crediti vs altri si riferiscono alla fattura emessa nei confronti di INPS per il recupero dell'ultima tranche di oneri anticipati dalla SGR per la strutturazione del Fondo i3-INPS a seguito del mancato avvio dell'operatività dello stesso; nel corso dell'esercizio sono stati incassati i crediti pari ad Euro 846.937, rilevati alla data del 31 dicembre 2016.

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

Gli Altri crediti si riferiscono principalmente al credito verso l'erario e verso i sottoscrittori per l'imposta di bollo virtuale versata in acconto dalla Società.

PASSIVO

Sezione 1 - Debiti - Voce 10

1.1 Dettaglio della voce 10 "Debiti"

(in unità di euro)

Dettaglio/Valori	31.12.2017	31.12.2016
1. Debiti verso reti di vendita:		
1.1 per attività di collocamento OICR		
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali		
1.3 per attività di collocamento fondi pensione		
2. Debiti per attività di gestione:		
2.1 per gestioni proprie	480	1.272
2.2 per gestioni ricevute in delega		
2.3 per altro		
3. Debiti per altri servizi:		
3.1 consulenze		
3.2 funzioni aziendali in outsourcing		
3.3 altri		
4. Altri debiti:		
4.1 pronti contro termine		
di cui su titoli di Stato		
di cui su altri titoli di debito		
di cui su titoli di capitale e quote		
4.2 altri		
Totale	480	1.272
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	480	1.272
Totale fair value	480	1.272

37

I debiti per attività di gestione proprie si riferiscono ai conguagli effettuati sulle commissioni.

1.2 "Debiti": composizione per controparte

(in unità di euro)

Composizione/Controparte	Banche		Enti finanziari		Clientela	
		di cui:del gruppo della SGR		di cui:del gruppo della SGR		di cui:del gruppo della SGR
1. Debiti verso reti di vendita:						
1.1 per attività di collocamento OICR						
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali						
1.3 per attività di collocamento fondi pensione						
2. Debiti per attività di gestione:						
2.1 per gestioni proprie			-		480	
2.2 per gestioni ricevute in delega						
2.3 per altro						
3. Debiti per altri servizi						
3.1 consulenze ricevute						
3.2 funzioni aziendali in outsourcing						
3.3 altri						
4. Altri debiti:						
4.1 pronti contro termine						
di cui su titoli di Stato						
di cui su altri titoli di debito						
di cui su titoli di capitale e quote						
4.2 altri						
Totale al 31.12.2017			-		480	
Totale al 31.12.2016			-		1.272	

Sezione 9 - Altre Passività - Voce 90

9.1 Composizione della voce 90 "Altre passività"

La voce, iscritta per Euro 1.108.183 a fronte di Euro 1.073.206 dello scorso esercizio, risulta essere così composta:

<i>(in unità di euro)</i>		
Dettaglio/Valori	31.12.2017	31.12.2016
Debiti v/fornitori	382.037	406.148
Debiti per personale distaccato	180.962	171.611
Debiti verso dipendenti	154.428	156.088
Debiti v/INPS	131.397	109.493
Debiti vs amministratori	122.000	127.273
Debiti v/Erario	103.678	68.868
Debiti v/altri enti previdenziali	22.438	18.869
Debiti vs sindaci	8.490	12.688
Debiti v/INAIL	862	419
Altri debiti	1.891	1.749
Totale	1.108.183	1.073.206

I debiti per il personale distaccato si riferiscono prevalentemente ai compensi da riconoscere all'Agenzia del demanio per il secondo semestre 2017.

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 2017 del personale dipendente.

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

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

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

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

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

<i>(in unità di euro)</i>		
	31.12.2017	31.12.2016
A. Esistenze iniziali	195.360	130.641
B. Aumenti		
B1. Accantonamento dell'esercizio	129.471	113.133
B2. Altre variazioni in aumento (attualizzazione ias)	22.928	24.767
C. Diminuzioni		
C1. Liquidazioni effettuate	11.397	33.271
C2. Altre variazioni in diminuzione	39.749	39.910
D. Esistenze finali	296.613	195.360

Alla data del 31 dicembre 2017 la valorizzazione del Trattamento di fine rapporto del personale, è stata effettuata, in linea con quanto previsto dal principio IAS 19. Con riferimento al tasso di attualizzazione si è fatto riferimento alla struttura per scadenza dei tassi di interesse derivata con metodologia di tipo *bootstrap*

della curva dei tassi swap rilevata al 31 dicembre 2017 (Fonte: Il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 23.

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

12.1 Composizione della voce 120 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2017 il capitale sociale risulta essere interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, per azione, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze:

<i>(in unità di euro)</i>		
	31.12.2017	31.12.2016
1. Capitale		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
Totale	5.700.000	5.700.000

12.5 Altre informazioni

La voce Riserve, pari ad Euro 191.472, è stata movimentata nel corso dell'esercizio come di seguito rappresentato:

<i>(in unità di euro)</i>				
	Riserva Legale	Utili (Perdite) a nuovo	Altre	Totale
A. Esistenze iniziali		(5.803)	(22.418)	(28.221)
B. Aumenti	11.603	220.460	(12.370)	219.693
B.1 Attribuzioni di utili	11.603	220.460		232.063
B.2 Altre variazioni			(12.370)	(12.370)
C. Diminuzioni		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
D. Rimanenze finali	11.603	214.657	(34.788)	191.472

La variazione della voce Riserve è caratterizzata dai seguenti incrementi:

- Euro 220.460, relativo all'utile relativo al 31 dicembre 2016;
- Euro 11.299 relativo agli utili e/o perdite attuariali del TFR;
- Euro 1.071 relativo alle spese per aumento del capitale sociale sostenute nei precedenti esercizi.

PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

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

1.1 “Commissioni attive e passive”

Le “Commissioni Attive” pari ad Euro 6.072.350 si riferiscono ai fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2017.

SERVIZI	Totale (31/12/2017)			Totale (31/12/2016)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
<i>(in unità di euro)</i>						
A. GESTIONI DI PATRIMONI						
1. Gestioni proprie						
1.1 Fondi comuni						
- Comm. di gestione	6.072.350		6.072.350	4.250.884		4.250.884
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi comuni	6.072.350		6.072.350	4.250.884		4.250.884
1.2 Gestioni individuali						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni individuali						
1.3 Fondi pensione aperti						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da fondi pensione aperti						
2. Gestioni ricevute in delega						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
Totale commissioni da gestioni ricevute in delega						
TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)	6.072.350		6.072.350	4.250.884		4.250.884
B. ALTRI SERVIZI						
- Consulenza						
- Altri servizi						
TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)						
COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)	6.072.350		6.072.350	4.250.884		4.250.884

40

L'importo complessivo è esposto al netto di Euro 18.668 relativo a commissioni attive rilevate al 31 dicembre 2016, successivamente rettificate a seguito della definizione dei conguagli.

Sezione 3 – Interessi - Voci 40 e 50

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

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale	
					(31/12/2017)	(31/12/2016)
1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
2. Attività finanziarie valutate al <i>fair value</i>						
3. Attività finanziarie disponibili per la vendita						
4. Attività finanziarie detenute sino alla scadenza					-	-
5. Crediti			14.722		14.722	2.147
6. Altre attività				53	53	106
7. Derivati di copertura						
Totale			14.722	53	14.775	2.253

Gli “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 14.722 a fronte di Euro 2.253 dello scorso esercizio, si riferiscono agli interessi maturati sulle somme detenute sul conto corrente bancario e sui depositi cauzionali. La variazione è da imputare prevalentemente all'incremento della liquidità disponibile e all'impiego della stessa in depositi vincolati.

Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 110

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

La voce "Spese per il personale", pari ad Euro 3.109.018, costituisce l'onere di competenza comprensivo relativo ai compensi, sia fisso sia variabile, ai contributi e all'accantonamento al fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro per i dipendenti della Società, al compenso del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale, nonché i rimborsi per il personale distaccato.

<i>(in unità di euro)</i>		
Voci/Settori	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
1. Personale dipendente	2.441.446	2.054.721
a) salari e stipendi	1.685.508	1.396.527
b) oneri sociali	506.449	417.529
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	126.429	113.133
f) accantonamento al fondo trattamento di quiescenza e obblighi simili:	-	-
- a contribuzione definita	-	-
- a benefici definiti	-	-
g) versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni:	-	-
- a contribuzione definita	40.136	39.725
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	82.924	87.807
2. Altro personale in attività	9.701	-
3. Amministratori e Sindaci	505.698	488.823
4. Personale collocato a riposo	-	-
5. Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende	-	-
6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società	152.173	297.421
Totale	3.109.018	2.840.965

41

La sottovoce "versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni", pari ad Euro 40.136, si riferisce ai versamenti obbligatori effettuati al Fondo di previdenza Mario Negri ed all'Associazione Antonio Pastore, previsti per i dirigenti dal contratto di categoria.

La sottovoce "altre spese", pari ad Euro 82.924, si riferisce prevalentemente ai premi assicurativi e ai buoni pasto relativi al personale della SGR.

La sottovoce "Altro personale in attività" si riferisce al costo relativo per un contratto di lavoro temporaneo di una risorsa.

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

I "Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società" si riferiscono ad una risorsa distaccata dall'Agenzia del demanio.

9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2017 ripartito per categoria, è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Numero Medio
a) Dirigenti	3	3	3,00
b) Quadri	12	9	11,84
c) Impiegati	17	11	12,15
d) Distaccati	1	3	1,00
Totale	33	26	27,99

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

La voce di cui all'oggetto, iscritta a bilancio per un totale di Euro 800.415, comprensivo dell'IVA che si ricorda essere interamente indetraibile per la Società, è dettagliata come da schema sottostante:

(in unità di euro)

Voci	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
- Affitti passivi e spese condominiali	233.811	232.961
- Costi Informatici	139.723	143.883
- Viaggi e trasferte	88.172	83.367
- Supporto alla funzione Comunicazione	48.544	50.063
- Consulenze organizzative	45.119	11.886
- Canoni e licenze sistema gestionale	40.323	47.343
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	28.269	25.016
- Spese di pulizia e piccola manutenzione	18.919	21.960
- Tarsu, Tari ed altre imposte	16.476	16.772
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.335	11.209
- Cancelleria e stampati	16.218	8.946
- Spese telefoniche	13.407	28.822
- Spese per partecipazione a convegni	12.923	12.505
- Beni strumentali inf. 516,46	12.386	
- Quote associative	11.751	3.913
- Energia elettrica	10.031	9.836
- Spese di rappresentanza	8.232	6.109
- Revisione legale	7.319	7.160
- Spese per ricerca del personale	7.300	14.601
- Altre spese amministrative	7.118	13.027
- Consulenze legali	5.963	1.903
- Supporto alle funzioni di controllo	4.758	14.274
- Spese di manutenzione e riparazione	3.569	8.414
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	3.059	2.114
- Prestazioni notarili	690	10.373
Totale	800.415	786.457

42

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

La sottovoce "Costi informatici" è composta principalmente dal costo dell'assistenza informatica per Euro 62.888 e per Euro 44.628 per canoni di assistenza sul sistema gestionale "REF".

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

La sottovoce "Consulenze organizzative" si riferisce, per Euro 33.641, al supporto per l'*assessment* organizzativo e la definizione del nuovo modello, nonché per Euro 11.478 al supporto per l'aggiornamento del documento denominato "*Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001*".

La sottovoce "Spese per partecipazione a convegni" si riferisce principalmente ai costi sostenuti per la partecipazione al "Mipim".

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

La sottovoce “Spese per la ricerca del personale” si riferisce al costo per la ricerca della figura di Compliance”.

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

La voce, pari ad Euro 43.428, è composta dagli ammortamenti rilevati nel corso dell’esercizio sulle immobilizzazioni materiali della Società.

(in unità di euro)

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
1. Di proprietà				
- ad uso funzionale	43.428			43.428
- per investimento				
2. Acquisite in leasing finanziario				
- ad uso funzionale				
- per investimento				
Totale	43.428			43.428

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

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

(in unità di euro)

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento	Rettifiche di valore per deterioramento	Riprese di valore	Risultato netto
1. Di proprietà				
- ad uso funzionale	30.500			30.500
- per investimento				
2. Acquisite in leasing finanziario				
- ad uso funzionale				
- per investimento				
Totale	30.500			30.500

43

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

14.1 Composizione della voce 160 “Altri proventi e oneri di gestione”

(in unità di euro)

Voci	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
Spese avvio nuovi fondi	(13.121)	(907.007)
Altri costi	(424)	(993)
Sanzioni ed interessi	(137)	(42)
Differenze di cambio	(17)	(20)
Recupero spese avvio nuovi fondi	-	960.069
Altri ricavi	100	100
Arrotondamenti attivi e passivi	(7)	10
Totale	(13.606)	52.117

La sottovoce “Spese avvio nuovi fondi” accoglie, in linea con quanto previsto dalla normativa di settore e dai regolamenti di gestione dei fondi, le spese per investimenti dei fondi immobiliari non andati a buon fine oltre agli oneri anticipati per conto dei fondi stessi. Gli importi rilevati alla data del 31 dicembre 2016, relativi a

detta fattispecie, si riferiscono ai costi recuperati nei confronti di INPS, già commentati nella voce "Altre attività" alla quale si rimanda.

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

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

(in unità di euro)		
Voci	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
1. Imposte correnti	(171.445)	(81.873)
2. Variazioni delle imposte correnti dei precedenti esercizi	-	-
3. Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio	-	-
3. bis Riduzione delle imposte correnti dell'esercizio per crediti d'imposta di cui alla Legge n. 214/2011	-	-
4. Variazione delle imposte anticipate	(475.553)	(313.820)
5. Variazione delle imposte differite	-	-
Imposte di competenza dell'esercizio	(646.998)	(395.693)

Le imposte correnti si riferiscono esclusivamente ad IRAP.

Le imposte anticipate si riferiscono esclusivamente ad IRES.

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

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

Descrizione	IRES		IRAP	
	Imponibile	Imposta	Imponibile	Imposta
Imposte correnti				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	2.090.158			
Onere fiscale teorico		501.638		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			5.285.441	
Onere fiscale teorico				294.399
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	130.060		0	0
Differenze temporanee deducibili				
Differenze permanenti deducibili	(10.584)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	23.262		18.873	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(159.730)		0	0
Imponibile fiscale	2.073.165		5.304.314	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.lgs. n. 446			(677.222)	
Deduzioni per incremento occupazionale			(145.533)	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(1.403.556)	
Valore della produzione netta			3.078.004	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	(2.073.165)			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		497.559		
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		(497.559)		
Imposte correnti a Conto Economico		0		171.445
<i>Aliquota effettiva</i>				3,24%
Imposte anticipate				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	144.927	34.783	0	0
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	(162.658)	(39.038)	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	(2.070.237)	(496.857)		0
ACE riportabile	116.905	28.057	0	0
Imposte anticipate complessive		(473.055)		0
di cui imputate a Patrimonio Netto	(10.409)	(2.498)	0	0
Imposte anticipate a Conto Economico		(475.553)		0
Totale imposte a Conto Economico		(475.553)		(171.445)

PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte

1.1 Informazioni relative agli impegni, garanzie e beni di terzi

Non sono presenti impegni, garanzie e beni di terzi.

1.2 Informazioni relative ai patrimoni gestiti

(in unità di euro)		
OICR	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core Comparto Stato	511.087.524	377.106.745
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	18.311.532	18.413.123
Fondo i3 - INAIL	108.230.729	107.342.126
Fondo i3 - Regione Lazio	189.666.004	183.918.372
Fondo i3 - Patrimonio Italia	412.736.461	300.207.486
Fondo i3 - Università	75.851.377	63.280.176
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	78.964.395	78.950.758
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	63.559.970	50.898.883
Fondo i3 - INPS	225.328.792	
Fondo i3 - Valore Italia	174.038	
Totale gestioni proprie	1.683.910.822	1.180.117.669

Il Fondo i3 – Core Comparto Stato investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 483.508.453.

Pertanto, l'ammontare del valore complessivo netto dei patrimoni gestiti, al netto dell'investimento del Fondo i3 - Core Comparto Stato, è pari ad Euro 1.200.402.369, al 31 dicembre 2016 era pari ad Euro 823.949.334

1.2 Impegni per sottoscrizioni da regolare

(in unità di euro)		
OICR	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
1. Gestioni proprie		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core Comparto Stato	214.111.892	105.523.491
Fondo i3 - Core Comparto Territorio	200.000.000	200.000.000
Fondo i3 - INAIL	6.400.742	6.348.190
Fondo i3 - Regione Lazio	-	-
Fondo i3 - Patrimonio Italia	71.974.105	36.097.092
Fondo i3 - Università	7.303.689	11.999.783
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	6.999.974	9.000.000
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	499.979	1.500.000
Fondo i3 - INPS	7.175.788	
Fondo i3 - Valore Italia	27.793.741	
Totale gestioni proprie	542.259.910	370.468.556

Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate

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

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

3.1 Rischi finanziari

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

Rischio di cambio

La Società non è esposta a tale tipologia di rischio.

Rischio di tasso di interesse

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

A parità di altre condizioni, un'ipotetica variazione in aumento di 0,50% nel livello dei tassi di interesse a cui la Società è esposta avrebbe comportato rispettivamente - in ragione d'anno - una rettifica positiva sul patrimonio netto della Società pari a Euro 17.350 (12.462 Euro al 31 dicembre 2016), di cui un impatto positivo di Euro sul risultato ante imposte 22.829 (16.397 Euro al 31 dicembre 2016). Una variazione in diminuzione di 0,50% nel livello dei tassi di interesse avrebbe invece comportato una rettifica negativa sul patrimonio netto della Società pari a Euro 17.350 (Euro 12.462 al 31 dicembre 2016), di cui un effetto negativo di Euro 22.829 sul risultato ante imposte (Euro 16.397 al 31 dicembre 2016).

Rischio di credito

La Società non risulta esposta a rischi di credito in quanto relativi ai fondi gestiti.

Il valore di iscrizione dei crediti commerciali in essere alla data del bilancio approssima il *fair value* degli stessi.

46

Rischio di liquidità

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

3.2 Rischi operativi (informazioni qualitative/quantitative)

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

La SGR ha adottato la procedura "*PO - 03 – Politica di gestione dei rischi*", la quale definisce il processo di gestione dei rischi prevedendo le seguenti fasi:

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

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

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

Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio

4.1.1 Il Patrimonio dell'impresa

4.1.2 Informazioni di natura qualitativa

Il Patrimonio della Società, con riferimento all'esercizio 2017, è costituito dal capitale sottoscritto al netto delle perdite riportata a nuovo e di quella di esercizio.

4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	215.350	(15.643)
- di utili		
a) legale	11.603	
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	203.747	(15.643)
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(23.878)	(12.578)
- attività finanziarie disponibili per la vendita		
- Attività materiali		
- Attività immateriali		
- Copertura di investimenti esteri		
- Copertura dei flussi finanziari		
- Differenze di cambio		
- Attività non correnti e gruppi di attività in via di dismissione		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(23.878)	(12.578)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.443.160	232.062
Totale	7.334.632	5.903.841

4.2. Il patrimonio e i coefficienti di vigilanza

4.2.1 Patrimonio di vigilanza

4.2.1.1 Informazioni di natura qualitativa

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

4.2.1.2 Informazioni di natura quantitativa

	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali	7.312.760	5.840.169
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	23.878	12.578
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	23.878	12.578
C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)	7.336.638	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)	7.336.638	5.852.747

4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio di cui al Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, in tema di adeguatezza patrimoniale, prevede che l'ammontare del Patrimonio di Vigilanza delle Società di Gestione del Risparmio non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

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

48

4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	(in unità di euro)	
	Totale (31/12/2017)	Totale (31/12/2016)
Requisito relativo alla massa gestita	192.075	115.571
Requisito "altri rischi"	1.101.824	1.216.655
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito patrimoniale totale	1.293.899	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.

Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva

(in unità di euro)				
	Voci	Importo Lordo	Imposta sul Reddito	Importo Netto
10.	Utile (perdita) d'esercizio			1.443.160
40.	Piani a benefici definiti	(14.868)	3.568	(11.300)
130.	Totale altre componenti reddituali	(14.868)	3.568	(11.300)
140.	Redditività complessiva (Voce 10+130)	(14.868)	3.568	1.431.860

Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'esercizio sono maturati compensi pari ad Euro 442.253 a favore dei consiglieri di amministrazione; detti compensi includono, per l'anno in commento, componenti variabili. Inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 63.445.

Nell'anno 2017 sono stati rilevati compensi alla società di revisione per Euro 7.319, si ricorda che *PricewaterhouseCoopers S.p.A.* effettua anche l'attività di revisione sulle relazioni dei fondi comuni di investimento gestiti dalla Società il cui costo è interamente di competenza dei suddetti fondi.

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



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

INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani