

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE  
2016 ai sensi dell'art. 2429 c.c**

\*\*\*\*\*

Signor Azionista,

Il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, 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 e corredato dalla Relazione del Consiglio di Amministrazione sull'andamento della Gestione, è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 22 marzo 2017.

Il Collegio Sindacale ha approvato collegialmente la presente relazione in data 12 aprile 2017.

Ciò posto, si premette quanto segue:

- Il bilancio al 31 dicembre 2016 della INVIMT Sgr Spa (di seguito INVIMIT SGR o Società), in applicazione del d.lgs. 28 febbraio 2005 n.38, è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS e alle relative interpretazioni dell'Internal Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, secondo la procedura di cui all'art.6 del Regolamento Comunitario n.1606 del 19 luglio 2002.
- Il medesimo bilancio è stato predisposto sulla base del provvedimento "*Il Bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari*" emanato dalla Banca d'Italia in data 9 dicembre 2016, che stabilisce gli schemi di bilancio e le relative modalità di compilazione della Nota Integrativa.
- Il Collegio Sindacale prende atto che la società di revisione PriceWaterhouseCoopers, nella propria relazione ex.artt. 14 e 16 del DLgs. n.39/2010 conferma che il bilancio al 31 dicembre 2016 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, e del risultato economico e dei flussi di cassa per il medesimo esercizio, in conformità ai principi contabili internazionali IFRS; in aggiunta, il Collegio Sindacale prende atto del giudizio espresso dalla medesima società di revisione sulla coerenza tra la Relazione sulla gestione redatta dagli amministratori con il bilancio di esercizio.
- Il bilancio d'esercizio 2016 evidenzia un utile di Euro 232.062 (a fronte di una perdita di Euro di 1.306.134 dello scorso esercizio) e un patrimonio netto di Euro 5.903.841.

Tanto premesso, il Collegio Sindacale, con la presente relazione, per gli aspetti di sua competenza, espone quanto segue:

- il Collegio Sindacale ha partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ricevuto dagli amministratori periodiche informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla INVIMIT SGR.

La partecipazione ai Consigli di Amministrazione, gli incontri con le funzioni di controllo e con i responsabili di alcune funzioni aziendali, nonché l'esame dei flussi informativi predisposti dalle stesse funzioni aziendali, hanno consentito di acquisire, nei diversi settori, informazioni utili in ordine al generale andamento della gestione e della prevedibile evoluzione. A riguardo il Collegio Sindacale non ha osservazioni da riferire.

In merito al sistema dei controlli interni, dalla relazione ex art. 19, comma 3, del DLgs. 39 del 27 gennaio 2010, il Collegio Sindacale prende atto che la società di Revisione non ha riscontrato carenze nei sistemi di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria che secondo il loro giudizio professionale siano sufficientemente importanti da essere riportate all'attenzione del Collegio Sindacale. Il Collegio prende altresì atto di alcune osservazioni della società di revisione, riportate nel paragrafo "Altre carenze nel sistema di controllo interno" della relazione sopra menzionata e di cui la stessa società di revisione ne ha discusso con il Collegio Sindacale nell'incontro tenutosi dopo l'approvazione del bilancio di esercizio 2016. Trattasi di osservazioni sul sistema di controllo interno che, per rilevanza e pervasività, gli stessi revisori non definiscono come carenze significative. Nello specifico, i suggerimenti riguardano i seguenti aspetti riferibili sia alla Sgr che ai fondi da essa gestiti:

- miglioramento della qualità delle perizie con riferimento alle informazioni fornite dagli esperti indipendenti nelle relazioni di stima, con riguardo alle attività svolte, alle motivazioni sottese all'impiego di una determinata metodologia di valutazione, ai parametri utilizzati, alle ipotesi o assunzioni particolari sottostanti le valutazioni;
- tempistiche di ricezione delle perizie da parte degli Esperti indipendenti e delle scadenze previste dalle procedure aziendali per il completamento delle fasi di controllo interne da parte delle pertinenti funzioni societarie, suggeriscono di valutare un differente calendario di approvazione delle relazioni di gestione in linea con quanto consentito dall'attuale normativa di riferimento;
- monitoraggio strutturato dei crediti scaduti per la SGR e per i fondi e predisposizione di una policy per la gestione degli stessi, monitoraggio del credito e della fatturazione verso le pubbliche amministrazioni (incluso le casistiche di indennità di occupazione e fatturazione

elettronica);

- miglioramento delle tempistiche nella predisposizione dei fascicoli di bilancio e delle relazioni di gestione e della trasmissione della documentazione ai fini dello svolgimento delle procedure di revisione anche in considerazione del notevole incremento delle unità immobiliari da sottoporre a valutazione da parte dell'Esperto indipendente che richiede maggiori tempi per completare il processo di controlli interno ed esterno;
  - implementazione di una procedura interna relativamente all'acquisto dei beni e dei servizi a seguito dell'introduzione del nuovo codice degli appalti e dei cambiamenti organizzativi avvenuti nel corso dell'esercizio.
- I Sindaci hanno vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto; nel corso dell'esercizio 2016 si è preso atto delle proposte di modifiche e integrazioni allo statuto della Società INVIMIT SGR in base alle previsioni di cui al D. Lgs n. 175/2016 - "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica - Decreto Partecipate": in data 15 dicembre 2016 è stata convocata l'Assemblea degli Azionisti della Società, in seduta straordinaria, per l'approvazione delle proposte di modifica degli articoli 10,11,12,16 e 18 dello Statuto Sociale.
- Il Collegio Sindacale conferma che nel corso dell'esercizio 2016 l'attività della Società non ha subito variazioni.
- La Società è soggetta - con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259 - al controllo della Corte dei Conti, che riferisce in Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.
- Al riguardo, il Collegio ha preso atto che in data 22 febbraio 2017, la medesima Corte ha provveduto a nominare il Consigliere Massimo Lasalvia, in sostituzione del Consigliere Arrigucci.
- Il Collegio Sindacale rileva che la Società, pur non aderendo ad alcuna Associazione di categoria e ad alcun Codice di Autodisciplina, si è dotata di un Codice di Comportamento, che si aggiunge al Codice Etico adottato ai sensi del D.Lgs n. 231 del 2001.
- La Sgr, in ossequio alla vigente normative di settore, ha adottato un *corpus* procedurale interno, recentemente completato, che consta di n. 34 procedure che presidiano i processi di maggiore rilevanza. Nel corso del 2016 il Collegio Sindacale ha effettuato controlli su talune delle procedure adottate dalla Società ed effettuato suggerimenti circa eventuali necessità di integrazioni o modalità di applicazione.

Il Collegio sottolinea che sono ancora in corso gli approfondimenti, già avviati da tempo, anche tramite interlocuzioni con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in merito alla

normativa applicabile alla SGR ed ai fondi gestiti dalla stessa: il Collegio evidenzia l'importanza del chiarimento della questione in tempi stretti per l'operatività della Società, ad esempio in occasione di affidamenti di incarichi.

- Il Collegio Sindacale prende atto che la Società ha istituito il Comitato Remunerazioni che, ai sensi della normativa di settore, deve essere composto da membri non esecutivi del Consiglio di Amministrazione e in maggioranza indipendenti. Nel corso dell'anno 2016 sono state riviste le competenze del detto Comitato e la composizione. A seguito di tale ricomposizione, il Consigliere Indipendente Nella Ciuccarelli è stata designata quale Presidente e quali componenti il consigliere indipendente Vincenzo Laudiero e il consigliere Stefano Scalera.

Nel corso del 2016, l'attività del Comitato Remunerazioni è stata principalmente diretta alla predisposizione della Politica di remunerazione e incentivazione, alla definizione degli obiettivi del Presidente, dell'Amministratore Delegato e dei dirigenti (ivi compresi quelli delle funzioni di controllo e del personale distaccato da enti pubblici); all'inizio del 2017, il Comitato ha effettuato la consuntivazione, con riferimento all'esercizio precedente, in merito al raggiungimento degli obiettivi stessi e all'accertamento delle condizioni poste per l'erogazione dei compensi ed alla stesura delle relazioni di propria competenza.

Il Collegio ha sempre espresso parere favorevole alle proposte formulate dal Comitato Remunerazioni.

- Si rileva che la Società si è munita di un modello organizzativo ai sensi del D.Lgs n. 231 del 2001 che, adottato nel mese di febbraio 2015 è attualmente in fase di aggiornamento.

Nel corso del 2016 è mutata la composizione dell'Organismo di Vigilanza con la nomina dell'avv. Raffaele Cusmai, con funzioni di Presidente, dott. Fabrizio De Simone, quale componente, dott. Davide Stevanin (Responsabile della Funzione Internal Audit), componente.

Il Collegio ha effettuato incontri con il Presidente dell'Organismo di Vigilanza; non è emersa alcuna violazione del Modello Organizzativo e non sono emersi fatti o informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, ad eccezione della necessità di procedere all'aggiornamento del Modello Organizzativo alla luce dell'entrata in vigore delle recenti modifiche normative intervenute dalla data di adozione dello stesso; il Collegio Sindacale ha preso atto che la questione è stata affrontata dal Consiglio di Amministrazione e che lo stesso ha definito che le attività di revisione dovranno svolgersi e concludersi entro il mese di aprile 2017.

Il Collegio Sindacale ha preso visione delle Relazioni dell'Organismo di Vigilanza emesse in

data 2 agosto 2016 e 7 marzo 2017, senza indicare altri punti di rilievo rispetto a quanto sopra.

- Il Collegio rileva che, nel corso del 2016, il Consiglio di Amministrazione, nell'ambito delle valutazioni operate con riferimento alla struttura organizzativa della Società, ha valutato la possibilità di ricostituire il previgente Comitato degli Investimenti, organismo con funzioni tecniche e di supporto nell'ambito del processo di investimento/disinvestimento dei Fondi istituiti e gestiti dalla SGR. Il Consiglio di Amministrazione ha avviato uno studio puntuale per identificare la possibile configurazione del Comitato, avviando anche interlocuzioni con le competenti strutture del Ministero dell'economia e delle finanze. Nel corso del Consiglio di amministrazione del 28 marzo 2017 è stato deciso di sospendere temporaneamente le valutazioni in merito alla costituzione del Comitato investimenti in attesa degli esiti dell'attività di revisione del proprio assetto organizzativo che nel frattempo la Società ha affidato, a seguito di apposita procedura di gara, alla Deloitte Consulting S.r.l.
- Il Collegio Sindacale ha preso visione della comunicazione ex art. 19, comma 1 del DLgs 39/2010, pervenuta in data 6 aprile 2017, attestante il possesso dei requisiti di indipendenza della società di revisione e l'assenza di circostanze che possano determinare cause di incompatibilità indicate dagli articoli 10 e 17 del D. Lgs 39/2010 e delle relative disposizioni di attuazione, nonché, per quanto applicabili, delle previsioni del Regolamento Europeo 537/2014. Nella predetta comunicazione, la società di revisione conferma di non aver fornito alla INVIMIT SGR SPA, nell'esercizio 2016, anche per tramite di società appartenenti al loro network, servizi non di revisione
- La società di Revisione, in data 6 aprile 2017, ha consegnato al Collegio Sindacale la Relazione sul bilancio ai sensi dell'art. 14 e 16 del D. Lgs 39/2010, dalla quale non emergono rilievi né richiami di informativa.
- Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2016 ha espresso i seguenti pareri:
  - a) pareri in merito ad Operazioni ritenute in conflitto di interessi in base alla procedura interna "P01- Gestione dei Conflitti di interesse", e precisamente relativi a:
    - I. Fondo i3- Regione Lazio: trasferimento al fondo di n. 29 immobili di proprietà della Regione Lazio, corrispondente emissione di n. 56 quote in favore dell'Erte apportante Regione Lazio; proposta di investimento relativa alla sottoscrizione in denaro di quote del Fondo i3 Regione Lazio da parte del Fondo i3 - Core- Comparto Stato al fine di reperire la liquidità necessaria per corrispondere alla Regione Lazio il prezzo per l'acquisto della quota indivisa del 29,1% dei 29 immobili (riunione del Consiglio di Amministrazione del 2 marzo 2016).

- II. Fondo i3-Università: sottoscrizione di quote da liberarsi mediante conferimento di immobili da parte dell'Inail; operazioni in conflitto di interesse in quanto l'apporto viene eseguito da parte di clienti della Sgr; nell'operazione l'Apportante risulta essere già quotista dei fondi gestiti dalla INVIMIT, vale a dire del Fondo i3- Inail e del Fondo, i3 Core- Comparto Stato e Comparto Territorio (riunione del Consiglio di Amministrazione del 20 aprile 2016).
- III. Fondo i3-Inail: sottoscrizione di quote da liberarsi mediante il conferimento di immobili da parte dell'Inail (riunione del Consiglio di Amministrazione del 10 maggio 2016 - la delibera non ha avuto esecuzione; il perimetro definitivo dell'operazione è stato poi determinato nella riunione del Cda del 9 novembre 2016).
- IV. Fondo i3 - Core Comparto Stato: sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3- Core di n. 54 quote del Fondo i3- Patrimonio Italia (riunione del Consiglio di Amministrazione del 31 maggio 2016).
- V. Fondo i3 -Sviluppo Italia, Comparto 8 ter: apporto di n. 3 immobili di proprietà dello Stato ed emissione di quote in favore del Ministero ai sensi dell'art. 33, comma 8 ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 (riunione del Consiglio di Amministrazione del 22 giugno 2016).
- VI. Fondo i3- Sviluppo Italia, Comparto 8 quater: apporto di immobili di proprietà dello Stato al Comparto 8-quater ed emissione di quote in favore del Ministero (riunione del Consiglio di Amministrazione del 28 giugno 2016).
- VII. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3 - Core di n. 172 quote del Fondo i3- Patrimonio Italia (riunione del Consiglio di Amministrazione del 2 agosto 2016).
- VIII. Fondo i3-Inail: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote da parte dell'INAIL da liberarsi mediante apporto di immobili e versamento in denaro (riunione del Consiglio di Amministrazione del 4 ottobre 2016 - la delibera non ha avuto esecuzione; il perimetro definitivo dell'operazione è stato poi determinato nella riunione del Cda del 9 novembre 2016).
- IX. Fondo i3 Inail: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote da parte dell'INAIL da liberarsi mediante apporto di n. 7 immobili e versamento in denaro; l'operazione differisce da quanto già approvato nel Cda del 10 maggio 2016 e del 4 ottobre 2016 essenzialmente per la ridefinizione del perimetro di conferimento e dell'ulteriore aggiornamento della relazione di stima, sia rispetto

al perimetro definitivo che in ordine agli indicatori finanziari (riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 novembre 2016).

- X. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione da parte del Comparto Stato del Fondo i3-Core di n. 50 quote del Fondo i3-Sviluppo Italia; sottoscrizione in denaro necessaria a far fronte al periodo iniziale di operatività del Fondo i3- Sviluppo Italia - Comparto 8 ter (riunione del Consiglio di Amministrazione del 9 novembre 2016).
- XI. Fondo i3- Regione Lazio: operazione avente ad oggetto il trasferimento al Fondo di n. 6 immobili della Regione Lazio - mediante la stipula di atto notarile recanti due negozi collegati, di apporto e di compravendita -con corrispondente emissione n. 33 quote in favore dell'Ente apportante; tale emissione genera la necessità di un conguaglio in denaro che la Regione deve versare al Fondo e che, considerata l'unitarietà dell'operazione, viene gestito contestualmente all'obbligo di versamento del prezzo di vendita che il Fondo versa alla Regione (riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2016).
- XII. Fondo i3- Core, Comparto Stato: operazione avente ad oggetto la sottoscrizione di quote del Comparto Stato del Fondo i3 Core di n. 8 quote del Fondo i3- Regione Lazio; la sottoscrizione in denaro ha il fine di incrementare la partecipazione nel Fondo Obiettivo e consentire, con liquidità aggiuntiva, l'acquisto del 30% del valore dei beni - comma 4 art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 - (riunione del Consiglio di Amministrazione del 30 novembre 2016).

b) Parere in merito alla definizione dei compensi dell'Amministratore Delegato e Presidente del Consiglio di Amministrazione (riunione del Consiglio di amministrazione del 27 gennaio 2016).

c) Parere per relazione decreto fasce (riunione del Consiglio di amministrazione del 28 aprile 2016).

d) Parere per approvazione cooptazione Consigliere Vincenzo Laudiero (riunione del Consiglio di amministrazione del 10 maggio 2016).

e) Parere sulla definizione degli obiettivi per il Direttore Operativo a.i. (riunione del Consiglio di amministrazione del 18 ottobre 2016).

- Nel corso dell'attività di vigilanza il Collegio non ha riscontrato né operazioni atipiche né inusuali poste in essere tra la Società e i terzi.

Il Collegio prende atto, altresì, che, nell'esercizio 2016, la Sgr non ha posto in essere

rapporti con parti correlate e non ha svolto attività di ricerca.

- Il Collegio Sindacale ritiene adeguate le informazioni rese dagli amministratori nella loro Relazione sulla gestione.
- Il Collegio Sindacale ritiene che le decisioni assunte dall'organo di amministrazione risultano conformi alla Legge ed allo Statuto sociale.
- Sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, nonché alle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società.
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente Relazione, oltre a quanto rilevato nei verbali di verifica periodica.
- Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c..
- Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c..
- Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c..

#### ***Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione***

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di Amministrazione il 22 aprile 2017 .

Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del Bilancio.

La società di revisione ha predisposto la propria Relazione ex art. 14 e 16 d.lgs. n.39/2010, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e, pertanto, il giudizio rilasciato è positivo.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, alla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura; a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere



evidenziate nella presente Relazione;

- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- nel corso dell'esercizio 2016 non sono state effettuate capitalizzazioni di costi e di spese ai sensi dell'art. 2426, co. 5, c.c. e ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c..

#### **Risultato dell'esercizio sociale**

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta positivo per euro 232.062.

Il Bilancio di esercizio sottoposto all'approvazione può essere sintetizzato:

Voci stato patrimoniale	Importi euro/000	
	31/12/2016	31/12/2015
Attività immateriali e materiali	251	134
Crediti	5.493	5.265
Crediti per attività fiscali	1.512	1.825
<b>Totale attivo</b>	<b>7.256</b>	<b>7.224</b>
Fondo TFR	195	131
Passività	1.156	1.416
<b>Totale passivo</b>	<b>1.352</b>	<b>1.547</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>5.904</b>	<b>5.677</b>

Voci conto economico	Importi euro/000	
	31/12/2016	31/12/2015
Commissioni Attive	4.251	2.688
Commissioni Passive	0	0
<b>Commissioni Nette</b>	<b>4.251</b>	<b>2.688</b>
Costi del Personale	(2.841)	(2.894)
Spese Generali	(786)	(1.689)
<b>Saldo Costi di Struttura</b>	<b>(3.627)</b>	<b>(4.582)</b>
<b>Margine Netto</b>	<b>623</b>	<b>(1.894)</b>
Altri Proventi/Oneri	4	8
<b>Risultato della gestione operativa (R.O.)</b>	<b>628</b>	<b>(1.886)</b>
Imposte	(396)	580
<b>Utile/Perdita</b>	<b>232</b>	<b>(1.306)</b>

### Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del Collegio Sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

### I Sindaci

dott.ssa Susanna Masi - Presidente

dott.ssa Grazia D'Auria - Sindaco Effettivo

dott. Alfonso Tono - Sindaco Effettivo

Susanna Masi  
Grazia D'Auria  
Alfonso Tono