

# SENATO DELLA REPUBBLICA

---

XIX LEGISLATURA

---

Doc. XV  
n. 221

## RELAZIONE DELLA CORTE DEI CONTI AL PARLAMENTO

sulla gestione finanziaria degli Enti sottoposti a controllo  
in applicazione della legge 21 marzo 1958, n. 259

INVESTIMENTI IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL  
RISPARMIO (INVIMIT SGR SPA)

(Esercizio 2022)

---

Comunicata alla Presidenza il 23 aprile 2024

---





CORTE DEI CONTI

---

SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

DETERMINAZIONE E RELAZIONE  
SUL RISULTATO DEL CONTROLLO ESEGUITO SULLA  
GESTIONE FINANZIARIA DELLA INVESTIMENTI  
IMMOBILIARI ITALIANI SOCIETÀ DI GESTIONE DEL  
RISPARMIO

(InvImIt Sgr S.p.A.)

2022

Relatore: Presidente di Sezione Piero Floreani

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



## CORTE DEI CONTI

---

### SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

nell'adunanza del 28 marzo 2024;

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

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

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

visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 7 gennaio 2014, con il quale la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. è stata sottoposta al controllo della Corte dei conti;

visto il bilancio d'esercizio 2022 della Società suddetta, nonché le annesse relazioni del Presidente e del Collegio sindacale, trasmessi alla Corte dei conti in adempimento dell'art. 4 della citata legge n. 259 del 1958;

esaminati gli atti;

udito il relatore Presidente di Sezione Piero Floreani e, sulla sua proposta, discussa e deliberata la relazione con la quale la Corte dei conti, in base agli atti ed elementi acquisiti, riferisce alle Presidenze delle due Camere del Parlamento sul controllo eseguito per la gestione finanziaria della Società predetta per l'esercizio 2022;

ritenuto che, assolti gli adempimenti di legge, si possano, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, comunicare alle dette Presidenze il bilancio d'esercizio - corredato delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo - e la relazione come innanzi deliberata, che alla presente si unisce quale parte integrante;



# CORTE DEI CONTI

## SEZIONE DEL CONTROLLO SUGLI ENTI

P. Q. M.

comunica, a norma dell'art. 7 della citata legge n. 259 del 1958, alle Presidenze delle due Camere del Parlamento, insieme con il bilancio per l'esercizio 2022- corredato delle relazioni degli organi di amministrazione e di controllo - l'unita relazione con la quale la Corte riferisce il risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A. per detto esercizio.

Il RELATORE  
Piero Floreani  
*f.to digitalmente*

Il PRESIDENTE  
Manuela Arrigucci  
*f.to digitalmente*

depositato in segreteria  
DIRIGENTE  
Fabio Marani  
*f.to digitalmente*

# INDICE

PREMESSA .....	1
1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO .....	2
1.1 Quadro normativo di riferimento .....	2
1.2 Gli organi .....	5
1.3 Compensi degli organi .....	6
2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE .....	8
2.1 La struttura amministrativa .....	8
2.2 Il personale.....	8
2.3 Il costo del personale .....	9
2.4 Le consulenze .....	10
3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI .....	12
3.1 I Fondi.....	12
3.2 Fondo i3-Core .....	13
3.3 Fondi a gestione diretta.....	14
3.3.1 Fondo i3-Inail .....	15
3.3.2 Fondo i3-Inps.....	16
3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio .....	17
3.3.4 Fondo i3-Università .....	18
3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia.....	18
3.3.6 Fondo i3-Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa) .....	19
3.3.7 Fondo i3-Valore Italia.....	21
3.3.8 Fondo i3-Silver .....	21
3.3.9 Fondo i3-Dante - Comparto Convivio .....	22
4. FUNZIONI DI CONTROLLO .....	23
4.1 Internal Audit .....	23
4.2 Organismo di vigilanza.....	24
4.3 Prevenzione della corruzione.....	25
4.4 Trasparenza .....	25
4.5 Risk management.....	25
4.6 <i>Compliance</i> e antiriciclaggio .....	27
5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA.....	28
5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2022 .....	28
5.2 Lo stato patrimoniale.....	28
5.2.1 Il patrimonio netto .....	32
5.2.2 Il patrimonio di vigilanza .....	33
5.3 Il conto economico .....	35
5.4 Il rendiconto finanziario .....	38
6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	40

## INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi .....	7
Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali.....	7
Tabella 3 - Personale in servizio .....	9
Tabella 4 - Costo del personale .....	9
Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo .....	10
Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto e lordo .....	13
Tabella 7 - Stato patrimoniale.....	29
Tabella 8 - Altre attività.....	30
Tabella 9 - Altre passività.....	31
Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori .....	32
Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione .....	32
Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza .....	34
Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale.....	35
Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico .....	37
Tabella 15 - Altre spese amministrative .....	37
Tabella 16 - Rendiconto finanziario.....	39

## INDICE DEI GRAFICI

GRAFICO 1 - Organigramma vigente.....	8
---------------------------------------	---





## **PREMESSA**

La Corte dei conti, a mezzo della presente relazione, riferisce al Parlamento, ai sensi dell'art. 7 della legge 21 marzo 1958, n. 259, in ordine al risultato del controllo eseguito, con le modalità dell'art. 12 della medesima legge, sulla gestione finanziaria della Investimenti immobiliari italiani - Società di gestione del risparmio - S.p.A. per l'esercizio 2022 e con riferimento ai più rilevanti aspetti gestionali riferibili ad epoca successiva.

La precedente relazione, riguardante l'esercizio 2021, è stata approvata con determinazione del 28 febbraio 2023, n.19, pubblicata in Atti parlamentari, Leg. XIX, Doc. XV, n. 64.

# 1. QUADRO NORMATIVO E MODELLO ORGANIZZATIVO

## 1.1 Quadro normativo di riferimento

Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito InvImIt Sgr S.p.A. Sgr o Società) è una società di gestione del risparmio costituita, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013.

La norma primaria aveva demandato, infatti, ad apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze la costituzione di una società di gestione del risparmio al fine di partecipare a fondi d'investimento immobiliare chiusi, promossi o partecipati da regioni, province, comuni (anche in forma consorziata o associata, ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267) e da altri enti pubblici o da società interamente partecipate dai predetti enti, allo scopo di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

I fondi investono, anche direttamente, al fine di acquisire immobili in locazione passiva per le pubbliche amministrazioni; in particolare, ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis del medesimo decreto, i fondi istituiti dalla Società possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

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

La Società, operativa da maggio 2013, è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (TUF), ed è iscritta con provvedimento della Banca d'Italia 8 ottobre 2013, n. 305 all'Albo delle società di gestione di portafogli collettivi di cui all'art. 35, comma 1, dello stesso decreto .

Per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, InvImIt Sgr ha costituito, come previsto dall'art. 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, un fondo di gestione di altri fondi comuni di investimento immobiliare (cd. fondo di fondi) e diversi fondi a gestione diretta.

Il capitale sociale è interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze (Mef), che esercita i diritti dell'azionista. Il capitale stesso, diviso in azioni ordinarie del valore nominale di un euro ciascuna, inizialmente era stato previsto in due milioni di euro e aumentato a otto milioni nell'assemblea straordinaria del 21 novembre 2013. Il capitale sociale è stato, poi, ulteriormente elevato a dieci milioni nell'assemblea straordinaria del 10 aprile 2015 per far fronte alle perdite registratesi nel corso degli esercizi 2013 (euro 741.206) e 2014 (euro 2.258.463), superiori per oltre un terzo al valore del capitale sociale. Nell'assemblea del 10 maggio 2016 è stata deliberata la riduzione del capitale sociale in proporzione alle perdite accertate nell'esercizio 2015, passando così da euro 10.000.000 ad euro 5.700.000, integralmente versati.

Sin dal 2014, la Società ha adottato, e successivamente implementato, il "Sistema delle procedure interne", in attuazione di distinte normative eurounitarie e nazionali; in particolare:

- del regolamento delegato (UE) n. 231/2013 della Commissione del 19 dicembre 2012, che ha integrato la direttiva 2011/61/UE;
- del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
- del regolamento sulla gestione collettiva del risparmio (adottato con delibera della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successivamente, a più riprese, modificato);

Nel corso del 2017 e del 2018 sono proseguite le attività necessarie al completamento del modello, tenuto conto anche della delibera n. 20307, adottata dalla Consob in data 15 febbraio 2018, con la quale è stato approvato il regolamento recante norme di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 in materia di intermediari e il regolamento Mifid2 del 5 dicembre 2019 (abrogativo del previgente c.d. regolamento congiunto). La predetta attività è consistita nell'adozione di trentaquattro procedure, divenute poi trentacinque nel 2019. Nel 2020 la Società ha adottato anche una *policy* in materia di sostenibilità ambientale, sociale e di *governance*, nella quale sono stati recepiti i principi e i criteri ESG (*Environmental Social e Governance*), e, in ottemperanza all'art. 4 del Regolamento UE 2019/2088 (*Sustainable Finance Disclosure Regulation - SFDR*) relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari -, ha pubblicato sul proprio sito, entro i

termini stabiliti dalla norma, le previste informative. La *policy* è stata aggiornata nel marzo 2023. Ad oggi il *corpus* procedurale consta di trentasette procedure e quattro *policy*, oltre alla politica di remunerazione e incentivazione.

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'art. 19, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175 - Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica (TUSP), il Mef, in qualità di azionista, ha fissato per il triennio 2020-2022 alcuni obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per le società controllate, stabilendo che, nel caso di una variazione in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovesse diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'uno per cento e con un minimo dello 0,5 per cento; in caso di diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi avrebbero dovuto essere ridotti in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

Ai fini della valorizzazione per costi operativi è stato tenuto conto del totale dei costi della produzione di cui all'art.2425, lett. b), c.c., al netto dell'IVA indetraibile (esclusi gli ammortamenti e le svalutazioni, gli accantonamenti per rischi, gli altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi comprese tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria). Analogamente a quanto previsto per i costi della produzione, i proventi di entità o incidenza eccezionali, e come tale non ricorrenti, sono stati esclusi anche dal valore della produzione.

In relazione a questi obiettivi, la Società ha conseguito un risultato cumulato nel triennio 2020-2022 positivo di circa euro 750 mila, al netto di uno scostamento negativo del 7 per cento rispetto all'indicatore *target* del 57,6 per cento registrato nel corso del 2022. Tale scostamento è stato ampiamente assorbito dai recuperi di efficienza cumulati nel biennio precedente, consentendo così alla società di conseguire l'obiettivo di contenimento dei costi operativi fissato dall'azionista per il periodo di riferimento.

Nel corso del 2020, la Società è stata, per la prima volta, inserita nell'elenco delle unità istituzionali appartenenti al settore S13 delle amministrazioni pubbliche (c.d. Elenco Istat), redatto dall'Istituto nazionale di statistica - Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 31 dicembre 2009, n. 196.

Con delibera assunta, a maggioranza, nella riunione del 22 dicembre 2020, il Consiglio di amministrazione, su proposta dell'Amministratore delegato, ha deciso di impugnare il provvedimento dell'Istat. A seguito del ricorso proposto per l'accertamento negativo dei presupposti per l'inclusione della Società nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato dello Stato, le Sezioni riunite della Corte dei conti in speciale composizione, con ordinanza 3 agosto 2021, preliminarmente accolta l'istanza cautelare di sospensione degli effetti del provvedimento, hanno disposto la sospensione del giudizio di merito, fino alla pubblicazione della decisione della Corte di giustizia europea sulle questioni pregiudiziali di natura euro-unitaria, sollevate con le ordinanze delle stesse Sezioni riunite 3 giugno 2021, n. 5 e 10 giugno 2021, n. 6. Le questioni pregiudiziali sono state definite con la sentenza della Corte di giustizia 13 luglio 2023 (cause riunite nn. C-363/21 e C-364/21). Attualmente è in corso il procedimento di prosecuzione riattivato ad istanza della Società.

## **1.2 Gli organi**

La struttura della Società è articolata secondo il modello organizzativo tradizionale previsto dal codice civile per le società di capitali: assemblea, presidente, Consiglio di amministrazione e collegio sindacale. Gli organi durano in carica tre anni.

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

Il Consiglio di amministrazione (art. 14 dello statuto) è composto da tre o cinque componenti, incluso il Presidente; deve comprendere almeno un amministratore indipendente. Gli amministratori, rieleggibili, durano in carica per un periodo non superiore a tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica. Al Consiglio, attualmente composto da cinque componenti, spetta la gestione della Società e l'esercizio di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale. Può delegare, nei limiti fissati dalla legge e dello statuto, parte delle sue attribuzioni ad un componente nominato quale Amministratore delegato; può, altresì, attribuire al Presidente deleghe specifiche nelle aree delle relazioni esterne e istituzionali e della supervisione delle attività di controllo interno.

Sono riservati alla competenza esclusiva del Consiglio di amministrazione e non possono formare oggetto di delega, tra gli altri, i seguenti poteri:

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

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

La composizione del Consiglio di amministrazione è mutata, ancorché con ritardo rispetto alla scadenza naturale dell'organo (approvazione del bilancio per l'esercizio 2020, intervenuta il 15 luglio 2021), nella seduta del 30 dicembre 2021, nella quale l'Assemblea, mantenuta la composizione collegiale di cinque membri, ha nominato per il triennio 2021-2023 i componenti del Consiglio di amministrazione, confermando l'Amministratore delegato e il Presidente uscenti. Ha, altresì, nominato il presidente del Collegio sindacale, due membri effettivi e due supplenti.

### **1.3 Compensi degli organi**

La tabella che segue riporta i compensi unitari spettanti ai componenti degli organi, posti a confronto con quelli relativi al precedente esercizio. Tali compensi sono al netto dell'I.V.A., dei

contributi previdenziali e quelli dovuti alla cassa di previdenza (4 per cento), nonché dei rimborsi spese liquidati per missioni.

**Tabella 1 - Compensi unitari dei componenti degli organi**

	2021			2022		
	Fisso	Variabile	Totale	Fisso	Variabile	Totale
Presidente	96.000		96.000	96.000		96.000
Amministratore delegato	189.000	51.000	240.000	189.000	51.000	240.000
Consigliere di amministrazione	20.000		20.000	20.000		20.000
Presidente Collegio sindacale	20.000		20.000	20.000		20.000
Componente Collegio sindacale	15.000		15.000	15.000		15.000

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

La tabella successiva evidenzia la spesa complessiva sostenuta dalla Società per compensi, indennità e rimborsi spese ai titolari degli organi, comprensiva anche dell'I.V.A., laddove prevista ai sensi della normativa vigente. La tabella evidenzia un andamento della spesa totale sostanzialmente invariato rispetto allo scorso esercizio (-1,9 per cento).

**Tabella 2 - Spese sostenute per gli organi collegiali**

	2021	2022
Presidente	111.443	111.483
Consiglio di amministrazione	333.353	334.518
Collegio sindacale	63.407	52.445
<b>Totale</b>	<b>508.203</b>	<b>498.446</b>

Fonte: Rielaborazioni dati Ente

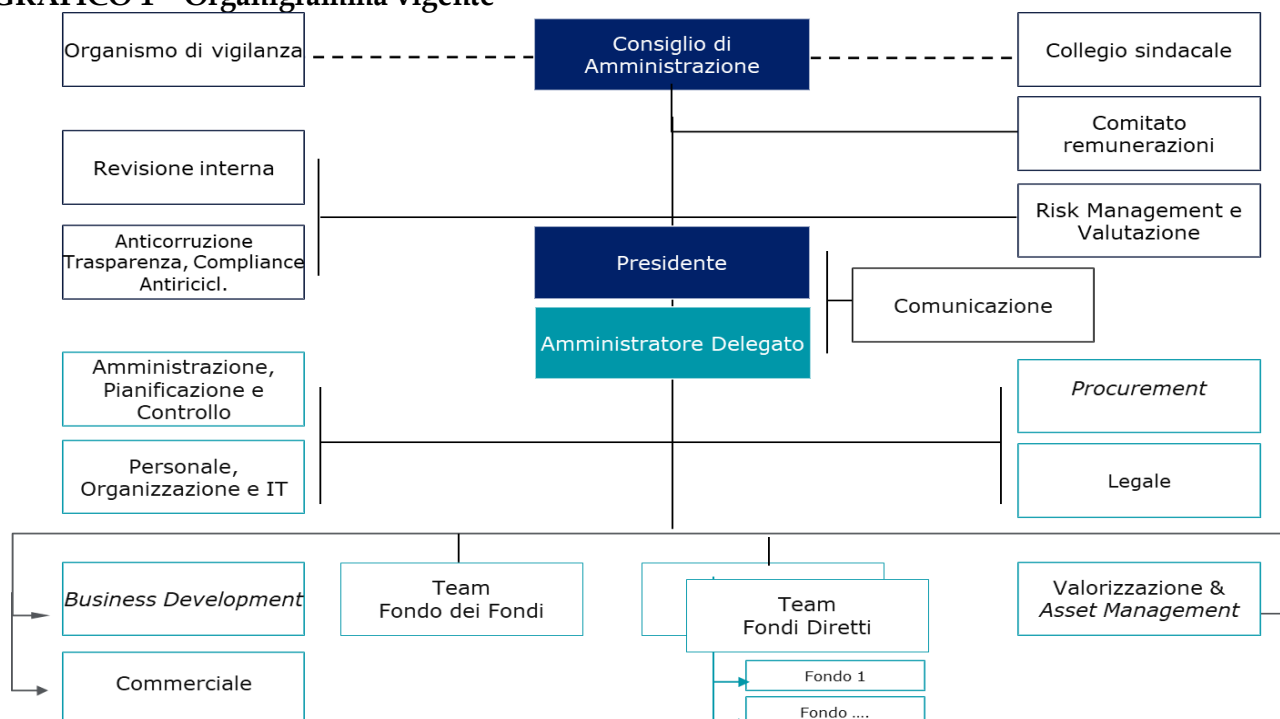


## 2. LA STRUTTURA AMMINISTRATIVA ED IL PERSONALE

### 2.1 La struttura amministrativa

La struttura organizzativa vigente è stata adottata con deliberazione del Cda in data 22 dicembre 2020<sup>1</sup>:

GRAFICO 1 - Organigramma vigente



### 2.2 Il personale

Alla data del 31 dicembre 2022 l'organico è composto da 44 unità, di cui 3 a tempo determinato, oltre a 2 posizioni di *stage* e 1 lavoratore interinale. Nel corso dell'esercizio una risorsa precedentemente distaccata presso il Mose è rientrata in servizio effettivo.

Le assunzioni effettuate nell'esercizio, prevalentemente dovute all'esigenza di sostituzione di personale dimesso o cessato, comprendono 7 unità con contratto a tempo indeterminato e 3 con contratto a tempo determinato (a fronte di 9 dimissioni volontarie). La tabella seguente

<sup>1</sup> La struttura organizzativa è divenuta operativa dal 1° gennaio 2021 consentendo così la:

- revisione della struttura di "Business";
- creazione di un'unica Funzione legale;
- creazione di una Funzione tecnico-specialistica deputata a gestire le attività di *asset management* e di valorizzazione, in precedenza già ricompresa nella Funzione *Procurement*.

espone i dati a confronto relativi al personale in servizio al 31 dicembre 2021 e 2022, distinti per qualifica.

**Tabella 3 - Personale in servizio**

Qualifica	2021	2022
Dirigenti	5	5
Quadri	12	15
Impiegati	25	24
Distaccati presso la Società	0	0
Somministrazione (*)	0	1
Stage	0	2
<b>Totale</b>	<b>42</b>	<b>47</b>

(\*) Nell'ambito del personale in servizio risulta compresa una risorsa in somministrazione il cui contratto è stato attivato nel corso del mese di settembre.

Fonte: Dati Ente

## 2.3 Il costo del personale

La tabella che segue evidenzia il costo globale del personale, nonché il costo medio sostenuto dalla Società al termine del periodo in esame, posto a raffronto con l'esercizio precedente.

**Tabella 4 - Costo del personale**

	2021	2022
Stipendi, assegni fissi, straordinari e indennità	2.522.069	2.744.136
Oneri sociali	753.874	808.826
Tfr	174.946	185.013
Fondi previdenza complementare	63.573	69.240
Altri costi (*)	211.360	234.668
Recuperi di spesa per dipendenti distaccati presso altre società	(111.580)	(1.605)
<b>Costo globale del personale</b>	<b>3.614.242</b>	<b>4.040.278</b>
Unità di personale	42	47
<b>Costo medio unitario</b>	<b>86.053</b>	<b>85.963</b>

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

Fonte: Dati Ente

Il costo globale del personale è passato da euro 3.614.242 a euro 4.040.278 (+11,79 per cento) in conseguenza della variazione della composizione e del numero delle risorse, nonché della dinamica della politica retributiva attuata dalla Sgr, in termini meritocratici e di *retention* del personale, nel rispetto delle indicazioni contenute nella politica di remunerazione e incentivazione approvata dall'azionista.

Il costo medio unitario del personale - sostanzialmente in linea con quello dello scorso anno - risulta ad avviso della società mediamente inferiore rispetto a quello rilevato nelle società private che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento, come tra

l'altro confermato anche dall'analisi condotta da primaria società specializzata incaricata dalla Sgr al fine di verificare l'adeguatezza dell'offerta retributiva della Società rispetto alle prassi di mercato.

## 2.4 Le consulenze

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, comprensive dell'I.V.A. indetraibile, secondo i dati comunicati dalla società, sono state nel 2022 pari ad euro 1.105.411, in aumento del 36,9 per cento rispetto al 2021, esercizio nel quale si erano registrate spese per euro 807.243.

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

**Tabella 5 - Compensi professionali e di lavoro autonomo**

	2021	2022
Costi Informatici	325.269	372.549
Supporto alla Funzione comunicazione	66.699	66.369
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	36.837	35.209
Spese per ricerca del personale	59.160	66.868
Supporto alle funzioni di controllo	86.647	197.212
Consulenze organizzative	144.918	170.239
Compensi Organismo di Vigilanza	16.442	16.494
Prestazioni notarili	856	0
Revisione legale	7.259	9.160
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	17.106	7.142
Consulenze legali	46.050	57.053
Consulenze strategiche	0	107.116
<b>Totale</b>	<b>807.243</b>	<b>1.105.411</b>

Fonte: dati Ente

Le variazioni più significative riguardano le seguenti voci:

- 'Costi Informatici' (+14,5 per cento), da correlare all'attività di implementazione della nuova versione del sistema contabile: si tratta prevalentemente di costi di licenza e manutenzione dei sistemi forniti in modalità SAAS (*Software as a service*);
- 'Supporto alle funzioni di controllo (+127 per cento), legate al necessario adeguamento - richiesto alle SGR dalle Autorità di vigilanza - in ambito di antiriciclaggio, anche con specifico riferimento alle attività di verifica in merito alle dismissioni del patrimonio

immobiliare, e in ambito ESG per la strutturazione di nuovi processi previsti dalla normativa di settore, oltre al rafforzamento dei presidi in tema di *Liquidity Stress Test* e di Continuità operativa;

- 'Consulenze organizzative' (+17,5 per cento), connesse ai presidi operativi attivati prevalentemente per il supporto nella predisposizione di procedure di gara e di alcuni documenti strategici dei fondi gestiti, oltre agli approfondimenti giuridici sulla possibilità di avvalersi delle centrali di committenza ausiliaria regionali al fine accelerare i processi di valorizzazione immobiliare in corso e contenere i costi di struttura.
- 'Consulenze Strategiche' (+100 per cento), relative ad approfondimenti su operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico ed analisi effettuate sul posizionamento della Sgr rispetto al mercato di riferimento (*benchmarking*).

### 3. L'ATTIVITÀ: COSTITUZIONE E GESTIONE DEI FONDI

#### 3.1 I Fondi

InvImIt ha iniziato ad operare secondo le previsioni della legge istitutiva (d.l. 6 luglio 2011, n. 98), nonché sulla base del programma di attività predisposto nel corso del 2013, in occasione dell'avvio del processo di autorizzazione alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Dalla data di autorizzazione, InvImIt ha istituito - oltre al Fondo di fondi i3-Core (che si componeva, in origine, dei due Comparti, rispettivamente denominati 'Stato' e 'Territorio') - i seguenti fondi a gestione diretta, ai sensi dell'art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater, del d.l. n. 98 del 2011:

- i3- Inail;
- i3-Inps;
- i3-Regione Lazio costituito da due compartimenti: Comparto Regione e Comparto Ater;
- i3-Università;
- i3- Sviluppo Italia (già i3-Stato/Difesa), costituito da tre compartimenti: Comparto 8-ter, Comparto 8-quater e Comparto Invitalia;
- i3-Silver;
- i3-Patrimonio Italia;
- i3-Valore Italia;
- i3-Fondo Dante, comparto Convivio.

A far tempo dal 1° gennaio 2023, la Società è subentrata nella gestione del fondo denominato Mefin (già Neopolis), precedentemente gestito da Polis Fondi Sgr S.p.A., con un patrimonio di circa 300 mln locato in prevalenza alla pubblica amministrazione.

La tabella che segue espone il valore complessivo netto (NAV) e del valore lordo (AUM), al 31 dicembre 2022, di ogni fondo gestito, posto a confronto con il corrispondente dato del precedente esercizio.

**Tabella 6 - Fondi gestiti - Valore complessivo netto e lordo**

	2021 NAV	2022 NAV	2021 AUM	2022 AUM
<b>Gestioni proprie</b>				
<b>Fondi comuni</b>				
Fondo i3 - Core	621.388.256	621.110.450	621.531.400	621.163.620
Fondo i3 - Inail	110.827.886	109.273.311	112.655.249	111.424.130
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Regione	161.497.627	151.275.056	162.810.852	153.026.357
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Ater	31.662.320	33.091.751	31.860.491	33.535.413
Fondo i3 - Patrimonio Italia	507.049.424	497.912.572	510.183.534	502.358.592
Fondo i3 - Università	63.026.961	69.744.908	63.539.826	71.094.932
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-ter	60.722.786	55.425.162	60.877.320	55.632.235
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	79.883.858	87.361.651	80.305.016	88.480.729
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Invitalia		106.433.952		107.243.683
Fondo i3 - Inps	293.898.428	281.965.089	297.878.256	289.073.731
Fondo i3 - Valore Italia	8.907.175	8.897.157	8.956.244	8.956.359
Fondo i3 - Silver	21.911.222	21.911.222	22.034.250	22.164.021
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	259.830.263	264.952.388	262.675.507	266.554.206
<b>Totale (*)</b>	<b>2.220.606.206</b>	<b>2.309.354.669</b>	<b>2.235.307.945</b>	<b>2.330.708.008</b>

(\*) Il valore complessivo, al netto degli investimenti di i3-Core nei fondi gestiti è pari ad euro 1.695.734.690 al 31 dicembre 2022 ed euro 1.619.632.209 al 31 dicembre 2021.

Fonti: dati Ente

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

### 3.2 Fondo i3-Core

I3-Core è il fondo di fondi costituito nel corso del 2014, con i comparti Stato e Territorio. È un fondo comune di investimento chiuso immobiliare a comparti, sottoscritto integralmente dall'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL).

La legge 11 dicembre 2016, n. 232 (legge di bilancio per il 2017), all'art. 1, comma 84, ha previsto che, su proposta della Sgr, è possibile rimodulare la percentuale delle sottoscrizioni destinate ai due comparti di cui si compone il fondo, fermo restando il prescritto limite del 40 per cento. In considerazione dell'opportunità concessa dalla legge di bilancio 2017, è stata analizzata la possibilità di realizzare un'operazione di natura straordinaria (fusione dei comparti) funzionale alla migliore attuazione di quanto previsto dalla normativa predetta. Su tale premessa, il 30 novembre 2017, è stata approvata l'operazione di fusione per incorporazione del comparto Territorio nel comparto Stato, con efficacia giuridica dal 1° marzo 2018.

Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare investimenti, conformemente a quanto previsto dall'art. 33, commi 1 (afferenti all'ex comparto Territorio), 8-bis, 8-ter e 8-quater (afferenti all'ex comparto Stato,) del citato decreto-legge n. 98 del 2011.

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

- Sgr private, ove promossi o partecipati da regioni, province, comuni, anche in forma consorziata o associata, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile (art. 33, comma 1, del decreto-legge n. 98 del 2011);
- InvImIt Sgr, mediante l'acquisto di quote dei seguenti fondi alternativi di investimento immobiliari chiusi (art. 33, commi 8-bis, 8-ter e 8-quater del decreto-legge cit.):
  - i. 'Fondi 8-ter' e 'Fondi 8-quater': investono in immobili e diritti reali immobiliari di proprietà dello Stato - o, nel caso di Fondo 8-quater, di proprietà del Ministero della difesa - non utilizzati per finalità istituzionali, al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico. Per i soli Fondi 8-ter, possono essere trasferiti beni di proprietà di regioni, province, comuni, anche in forma consorziata o associata, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai menzionati enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
  - ii. 'Fondi 8-bis': investono in immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e altri immobili appartenenti agli stessi o al demanio dello Stato di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico.

Alla data del 31 dicembre 2022 non risulta maturata a favore della Sgr la commissione variabile prevista dal regolamento di gestione del Fondo.

Il patrimonio del Fondo risulta investito in quote di fondi gestiti dalla Sgr, con un *asset under management* (AUM) di circa euro 621,2 mln (621,5 mln nel 2021).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 45,7 mln, tra proventi e rimborsi parziali *pro-quota* di capitale.

In conformità a quanto previsto dalla regolamentazione di settore, il Fondo ha conferito l'incarico ad una banca depositaria, mentre, trattandosi di un fondo di fondi, non è stato nominato alcun esperto indipendente, non avendo il fondo immobili in portafoglio.

### **3.3 Fondi a gestione diretta**

Il Consiglio d'amministrazione di InvImIt, in data 23 dicembre 2014, ha approvato l'istituzione dei primi quattro fondi diretti denominati:

- i3-Inail;

- i3-Inps;
- i3-Regione Lazio (trasformato nel corso del 2019 in un fondo multicomparto, con la istituzione del Comparto Ater);
- i3-Università.

Ad essi, in data 26 novembre 2015, si è aggiunto un ulteriore fondo multicomparto, denominato i3-Sviluppo Italia (all'inizio denominato i3-Stato Difesa).

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

La Sgr, avvalendosi della facoltà di cui al comma 8 *bis* dell'art. 33 della legge istitutiva, ha istituito nel corso del 2015 il fondo i3-Patrimonio Italia e, alla fine dell'esercizio 2017, il fondo i3-Valore Italia.

In data 18 aprile 2018, è stato altresì istituito il fondo i-3 Silver che ha avviato la sua operatività in data 10 luglio 2018.

A seguito della conclusione di una procedura innovativa promossa dalla Sgr per la dismissione di patrimoni pubblici, è stato avviato in data 29 dicembre 2020 il Comparto Convivio del fondo multicomparto i3-Dante. Con l'operazione in argomento, sono stati apportati 22 immobili da parte di alcuni fondi gestiti dalla Sgr - ed in particolare dai fondi i3-Inail, i3-Inps e dal Comparto Regione del fondo i3-Regione Lazio - in un comparto di nuova istituzione, con la contestuale cessione delle quote ad un investitore istituzionale privato. L'operazione ha permesso di realizzare un disinvestimento di circa 248,5 mln, importo che è stato riconosciuto ai partecipanti pubblici dei fondi apportanti nel corso del 2021 ed ha consentito loro di attribuire le somme ricevute alla riduzione del debito pubblico.

Nel corso dell'esercizio 2022 è stato istituito un ulteriore comparto del fondo i3-Sviluppo Italia, denominato 'Invitalia', mediante l'apporto di 7 strutture alberghiere di proprietà di Italia Turismo S.p.A., società controllata da Invitalia S.p.A.

### **3.3.1 Fondo i3-Inail**

Il Fondo, la cui operatività risale al 9 aprile 2015, prevede un ammontare minimo pari a euro 30 mln, con un *target* di 300 mln ed investe in un patrimonio immobiliare a reddito o a



dismissione, comprendendo anche immobili a sviluppo. I suoi sottoscrittori sono l'Inail e il Mef.

La politica di investimento del Fondo prevede la gestione a reddito, la valorizzazione e la parziale dismissione del patrimonio non strumentale, mediante l'applicazione di strategie diversificate, quali:

- i) la gestione della locazione (per immobili interamente locati);
- ii) la valorizzazione locativa (per beni da mettere a reddito);
- iii) la valorizzazione edilizia (che prevede interventi di ristrutturazione);
- iv) lo sviluppo (con estese opere di riqualificazione e cambio di destinazione d'uso);
- v) la vendita (per gli immobili di appetibilità commerciale da dismettere nel breve-medio periodo).

Nel corso dell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 5,3 mln (2 mln nel 2021). Il valore complessivo del Fondo al 31 dicembre 2022 è di 111,4 mln (112,7 nel 2021). A tale data il portafoglio immobiliare risulta costituito da 39 immobili (41 nel 2021), a prevalente destinazione uffici e residenziale.

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 9,6 mln di rimborsi parziali pro-quota di capitale.

I ricavi delle commissioni di gestione per la Sgr sono stati pari ad euro 608.408 (607.571 nel 2021).

### **3.3.2 Fondo i3-Inps**

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

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

Il Fondo, che ha avviato la propria operatività in data 3 agosto 2017, prevede un ammontare minimo pari a 50 mln, con un *target* di 800 mln ed ha come sottoscrittori l'Inps, il Mef ed il fondo i3-Core. L'oggetto dell'investimento del Fondo è costituito, oltre che dagli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche dagli immobili non strumentali di proprietà dell'INPS.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 10,2 mln (18,3 nel 2021). Al 31 dicembre 2022, il Fondo comprende 78 immobili di tipo direzionale e residenziale (uno in meno rispetto all'anno precedente), per un valore complessivo netto di 289,1 mln (297,9 mln nel 2021).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 223,6 mln tra proventi e rimborsi parziali pro-quota di capitale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.712.817 (1.737.453 nel 2021).

### **3.3.3 Fondo i3-Regione Lazio**

In data 28 gennaio 2020 sono diventate efficaci le modifiche regolamentari e la trasformazione dell'originario fondo i3-Regione Lazio in un fondo multicomparto, essendosi completato così l'iter avviato nel corso del 2019 da parte del Consiglio di amministrazione. L'oggetto dell'investimento del Fondo comprende, oltre ad immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche immobili non strumentali di proprietà della regione Lazio e di altri enti pubblici del territorio regionale.

Il Fondo prevede attualmente due comparti, il Comparto Regione e il Comparto Ater.

Il Comparto Regione prevede un ammontare minimo pari a 40 mln, con un *target* di 400 mln, i cui sottoscrittori sono la Regione Lazio, il Mef e il fondo i3-Core. La strategia di gestione del comparto è prioritariamente incardinata sulla dismissione del patrimonio; sono comunque ammesse attività di sviluppo finalizzate alla trasformazione di immobili, per consentirne una maggiore appetibilità sul mercato.

Nell'esercizio sono state effettuate dismissioni per circa 5,9 mln (29,5 mln nel 2021). Alla data del 31 dicembre 2022, il Fondo ha 40 immobili in portafoglio (uno in meno rispetto all'anno precedente); il valore complessivo è di 153 mln (162,8 mln nel 2021).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Comparto circa 90,2 mln tra proventi e rimborsi parziali pro-quota di capitale.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 873.625 (euro 1.041.519 nel 2021).

Il Comparto ATER, la cui operatività risale al 27 febbraio 2020, prevede un ammontare minimo pari a 20 mln, con un ammontare *target* di 200 mln e vede, come sottoscrittori, ATER Roma ed il fondo i3-Core.

Alla data del 31 dicembre 2022, il Comparto conserva 25 immobili in portafoglio (come nel 2021) e un valore complessivo è di 33,5 mln (31,9 mln nel 2021). La strategia del Comparto prevede la valorizzazione locativa del portafoglio mediante la rinegoziazione delle porzioni locate e la messa a reddito delle porzioni sfitte.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 205.720 (euro 212.131 nel 2021).

### **3.3.4 Fondo i3-Università**

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a 30 mln, con un *target* di 500 mln; i sottoscrittori sono: l'Università degli studi di Bari, l'Inail, il fondo i3-Core, la Regione Toscana ed il Comune di Genova.

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

Il portafoglio immobiliare presenta attualmente un monte canoni di locazione di circa 1 milione.

Sono proseguite le attività di valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare riguardo al compendio denominato Ex manifattura tabacchi di Bari. Il progetto ha ottenuto nel corso del 2022 l'aggiudicazione di un contributo a fondo perduto pari a 20 mln, da destinare alla valorizzazione dell'immobile.

Il patrimonio del Fondo è costituito da 12 immobili cielo-terra. Il valore complessivo del fondo è di 71,1 mln alla data del 31 dicembre 2022 (63,5 mln nel 2021).

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 402.470 (euro 382.070 nel 2021).

### **3.3.5 Fondo i3-Patrimonio Italia**

Il Fondo, la cui operatività risale al 27 ottobre 2015, prevede un ammontare minimo pari ad euro 30 mln, con un *target* di euro 1,2 mld, ed ha come unico partecipante il fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento è rappresentato da immobili di proprietà delle province e città

metropolitane, in locazione alle amministrazioni periferiche del Ministero dell'interno (prefetture, questure, PS, CC, VV.FF.).

L'iter per l'acquisto degli immobili da parte del Fondo si articola nei seguenti passaggi principali:

- manifestazione di interesse da parte dell'ente proprietario;
- svolgimento, a spese del Fondo, di una *due diligence* sui beni da cedere;
- acquisizione, a spese del Fondo, del giudizio di congruità del prezzo di acquisto proposto, a cura dell'esperto indipendente incaricato;
- formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto da parte del Fondo all'ente proprietario;
- svolgimento di una procedura di evidenza pubblica, da parte dell'ente proprietario, con base d'asta stabilita nel prezzo proposto dal Fondo;
- in caso di procedura deserta, accettazione della proposta da parte dell'ente;
- stipula dell'atto di acquisto con pagamento contestuale.

Il patrimonio del Fondo è costituito da n. 86 immobili cielo-terra. Il valore complessivo del Fondo, alla data del 31 dicembre 2022, è di 502,4 mln (510,2 mln nel 2021).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 35 mln di proventi.

Le provvigioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 2.234.326 (+0,1 per cento sul 2021).

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

Il Fondo multicomparto, istituito il 26 novembre 2015 con l'originaria denominazione 'i3-Stato/Difesa' - mutata nell'ambito della modifica al regolamento di gestione deliberata il 31 maggio 2016, risulta composto da tre comparti: Comparto 8-ter, Comparto 8-quater e Comparto Invitalia (istituito nel 2022).

Il Comparto 8-ter prevede un ammontare minimo pari a euro 15 mln, con un *target* di euro 500 mln, ed ha come sottoscrittori il Mef, il Comune di Firenze ed il Fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende, oltre ad immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche immobili di proprietà di enti territoriali. Nel corso dell'esercizio l'attività operativa si è concentrata nel proseguimento delle attività preordinate alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine

di pianificarne la cessione al mercato a medio termine, oltre a perseguire l'obiettivo di vendita nel breve termine delle unità immobiliari in portafoglio.

Il patrimonio del Comparto 8-ter è costituito da n. 15 immobili cielo-terra, per un valore complessivo di 55,6 mln alla data del 31 dicembre 2022 (60,9 mln nel 2021).

Dall'avvio dell'operatività sono stati distribuiti ai partecipanti del Fondo circa 2,4 mln di rimborsi parziali pro-quota.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 282.411 (euro 288.690 nel 2021).

Il Comparto 8-quater prevede un ammontare minimo pari a 15 mln, con un *target* di 500 mln, i cui sottoscrittori sono il Mef ed il fondo i3-Core.

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

Nell'ambito dell'attività di valorizzazione per gli immobili in portafoglio, va segnalato un progetto allo studio che prevede la dismissione dell'Area Milano Piazza d'Armi-Baggio tramite l'apporto ad un nuovo fondo immobiliare e la successiva cessione della maggioranza delle quote rivenienti dall'apporto ad investitori professionali. Il Comparto, nella qualità di partecipe di minoranza, conserverebbe il diritto agli utili derivanti dalla futura attività di valorizzazione.

Nel 2022 si è perfezionata la cessione, stante il mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Mibact, di un immobile di particolare interesse storico-artistico per circa 3 mln.

Il patrimonio del Comparto 8-quater è costituito da quattro immobili cielo-terra. Il valore complessivo del comparto è di 88,5 mln alla data del 31 dicembre 2022 (80,3 mln nel 2021).

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 394.701 (+0,3 per cento).

Il Comparto Invitalia ha avviato l'operatività in data 7 luglio 2022, mediante l'apporto da parte di Italia Turismo - società controllata al 100 per cento da Invitalia - di 7 villaggi turistici per un valore di 94 mln.

Il valore complessivo del comparto è di 107,2 mln alla data del 31 dicembre 2022.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 385.574.

### 3.3.7 Fondo i3-Valore Italia

Il Fondo denominato i3-Valore Italia è stato istituito l'11 aprile 2017 ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis della citata legge. Il Fondo, che prevede un ammontare minimo pari a 20 mln e un *target* di 600 mln, vede al momento come unico partecipante il fondo i3-Core-Comparto Stato; è finalizzato all'investimento in *asset* immobiliari di proprietà di enti territoriali di cui sia stato completato il processo di valorizzazione edilizia ed urbanistica.

L'attività del Fondo è stata focalizzata sulla ricerca di opportunità di investimento immobiliare tramite incontri con enti pubblici, finalizzati all'acquisizione strutturata di informazioni relative ai loro patrimoni. Il patrimonio del Fondo è costituito da 1 immobile.

Nel corso del 2023 la Sgr ha avviato un'iniziativa di *scouting* relativamente all'opportunità di investimento attraverso la pubblicazione di un invito (cosiddetta OPA), destinato a tutti gli enti territoriali (le amministrazioni sono state invitate a manifestare il proprio interesse ad alienare al Fondo gli immobili di loro proprietà aventi le caratteristiche previste dalla *policy* di investimento. In particolare, stante il fabbisogno su tutto il territorio nazionale di posti letto per gli studenti universitari, la Sgr ha individuato nella *student housing* la prima *asset class* obiettivo per la richiesta di candidatura degli immobili.

Il valore complessivo del Fondo è di 9 mln alla data del 31 dicembre 2022.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 300.000.

### 3.3.8 Fondo i3-Silver

Il Fondo, istituito il 18 aprile 2018, prevede un ammontare minimo pari 20 mln, con un *target* di 500 mln; i sottoscrittori sono l'Inps ed il fondo i3-Core.

L'oggetto dell'investimento riguarda, principalmente, beni immobili e diritti reali immobiliari destinati a edilizia socioassistenziale, anche per uso residenziale (*senior housing*), mediante l'applicazione di una strategia mirata alla trasformazione e rifunzionalizzazione di una parte del patrimonio dell'Inps e dello Stato, costituito, in prevalenza da edifici adibiti ad *ex* colonie in disuso.

Nel corso dell'esercizio è proseguito il processo di definizione di un nuovo modello di gestione del *senior housing*, il quale prevede l'ipotesi di assenza di un gestore specializzato; la componente di assistenza sarà erogata attraverso una polizza assicurativa negoziata dalla Sgr con una primaria compagnia assicurativa, atta a garantire l'erogazione di servizi di assistenza

agli utenti, sulla base di protocolli definiti con riferimento ai diversi gradi di fragilità o delle tipologie di retrostanti cronicità. Sono state avviate le attività di progettazione di fattibilità tecnico-economica in ordine a due progetti pilota, precedentemente individuati.

Il patrimonio del Fondo è costituito da 6 immobili. Il valore complessivo del Fondo è di 22,2 mln alla data del 31 dicembre 2022.

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 200.000.

### **3.3.9 Fondo i3-Dante - Comparto Convivio**

Al termine del 2020, la Sgr ha avviato e concluso l'istituzione del Comparto Convivio del Fondo i3-Dante, ai sensi dell'art. 33, del decreto-legge n. 98 del 2011, partecipato interamente da Poste Vita S.p.A.

L'oggetto di investimento è rappresentato da immobili a destinazione uso ufficio, commerciale, ricettizia e residenziale, localizzati in zone centrali delle principali città italiane. Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare gestito, tra le quali si segnala il perfezionamento di un nuovo contratto di locazione per un immobile adibito ad uso alberghiero e la vendita di un immobile ad un valore complessivo di 2,5 mln.

Il patrimonio del Fondo è costituito da 21 immobili. Il valore complessivo del Fondo è di 266,6 mln alla data del 31 dicembre 2022 (262,7 mln nel 2021).

Le commissioni di gestione per la Sgr sono state pari ad euro 1.594.778 (euro 1.672.919 nel 2021).

## 4. FUNZIONI DI CONTROLLO

La Società ha predisposto, per ogni processo codificato, diverse attività di controllo al fine di ridurre al minimo il rischio connesso al mancato raggiungimento degli obiettivi. Tali attività sono svolte, ai diversi livelli organizzativi, mediante controlli specifici e controlli automatici.

### 4.1 Internal Audit

Il regolamento di attuazione degli articoli 4-*undecies* e 6, comma primo, lett. b) e c-bis) del TUF, adottato dalla Banca d'Italia in data 5 dicembre 2019, stabilisce che le società di gestione del risparmio debbano assicurare la costante valutazione dell'adeguatezza e dell'efficacia dei sistemi, dei processi e dei meccanismi di controllo delle società stesse.

A tal fine, la Sgr si è dotata della Funzione di revisione interna (*Internal audit*), che svolge i seguenti compiti:

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

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

Dalle relazioni annuali sulle attività svolte dalla funzione e, in particolare, da quella relativa all'esercizio 2022 esaminata dal Consiglio di amministrazione nell'aprile 2023, è emerso che, nel complesso, i punti di attenzione evidenziati non sono stati tali da compromettere la sostanziale adeguatezza del sistema dei controlli interni, tenuto anche conto delle attività correttive intraprese e programmate dalla Società a fronte dei rilievi formulati.

Con riferimento alle relazioni predisposte, a partire dal 2021, sul corretto funzionamento dei sistemi interni di segnalazione, non sono emerse segnalazioni, né dal *test* effettuato sono sorte



criticità in merito al funzionamento della piattaforma informatica adottata per la gestione delle segnalazioni stesse. Va aggiunto che, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 10 marzo 2023, n. 24, nell'agosto 2023 sono stati aggiornati: le Linee guida in materia di tutela del dipendente che segnala illeciti (c.d. *whistleblowing*), divenute *Policy whistleblowing*, e il Modello organizzativo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (cfr. par. successivo: Organismo di vigilanza). Quale gestore del canale di segnalazione interna, è stato nominato il Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza (RPCT), in conformità a quanto previsto dall'art. 4, comma 5, del d.lgs. n. 24 del 2023.

## **4.2 Organismo di vigilanza**

Lo statuto di InvImIt del maggio 2013 - come modificato, da ultimo, con delibera dell'Assemblea dei soci del 15 dicembre 2016 - prevede all'art. 20 l'adozione di un Modello organizzativo ai sensi del decreto legislativo n. 231 del 2001. Il c.d. "Modello 231" prevede, a sua volta, la costituzione di un Organismo di vigilanza e l'adozione di un regolamento di disciplina dello stesso, a cura del Consiglio di amministrazione.

L'Organismo di vigilanza è stato istituito il 27 marzo 2014, data in cui è stato altresì approvato il relativo regolamento. La revisione del Modello organizzativo, da ultimo approvata dal Consiglio di amministrazione nella riunione del 2 agosto 2023, ha principalmente riguardato l'allineamento delle fattispecie di reato rilevanti a quelle *medio tempore* intervenute, graduate con specifico riferimento alla realtà operativa della Società, ed ha tenuto conto delle previsioni contenute nel d.lgs. n. 24 del 2023.

Il 12 novembre 2019, il Consiglio, attesa la necessaria presenza nell'ambito dell'Organismo del responsabile della funzione di revisione interna, aveva nominato i due componenti esterni (uno dei quali con il ruolo di Presidente), valutandoli sulla base dell'esperienza e della competenza in tema di conoscenza dei Modelli 231 e di partecipazione, quali componenti, ad altri organismi di vigilanza.

Il Consiglio di amministrazione, nella riunione del 3 agosto 2022, ha deliberato il rinnovo, per un ulteriore triennio dalla data della scadenza, dell'Organismo nella sua attuale composizione.

### **4.3 Prevenzione della corruzione**

La Società, a far tempo dal 1° marzo 2017, ha nominato il responsabile in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, in conformità alla nota del Mef recante le disposizioni di attuazione per le relative nomine. In coerenza con quanto previsto dall'art. 1, ottavo comma, della legge 6 novembre 2012, n. 190, il Consiglio di amministrazione, con deliberazione del 29 marzo 2023, ha aggiornato il Piano triennale di prevenzione della corruzione per il triennio 2023-2025, contenente l'analisi e la valutazione dei rischi specifici di corruzione, nonché le misure organizzative volte a prevenirli. Nella medesima riunione consiliare sono state approvate le Linee guida in tema di prevenzione della corruzione e trasparenza per i fondi gestiti.

Dal mese di gennaio 2022, la funzionaria responsabile della Funzione *compliance* e antiriciclaggio ha assunto la qualifica anche di responsabile della Funzione anticorruzione e trasparenza.

### **4.4 Trasparenza**

Nel contesto del Piano triennale di prevenzione della corruzione per il 2023-2025 sono state previste le misure relative alla trasparenza, ai sensi del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33.

La Società ha nominato il responsabile della trasparenza con l'incarico di porre in essere le iniziative più opportune volte ad adempiere agli obblighi di pubblicità e trasparenza ad essa riconducibili; in particolare, sulla *home page* del sito istituzionale è stata istituita la sezione 'Società trasparente', in cui vengono pubblicate, tra l'altro, le informazioni previste dal d.lgs. n. 33 del 2013 e dalle connesse determinazioni adottate dall'Anac.

La Società ha provveduto a pubblicare nella medesima sezione le relazioni della Corte dei conti, ivi compresa la determinazione del 28 febbraio 2023, n. 19, relativa all'esercizio 2021, pubblicata il 28 luglio 2023.

### **4.5 Risk management**

La Società ha istituito, in piena indipendenza rispetto alle funzioni operative, la funzione di *risk management*, alla quale è stato devoluto il compito di provvedere alla misurazione, alla gestione ed al controllo sia dei rischi inerenti ai patrimoni gestiti, sia dei rischi operativi e

reputazionali. Il responsabile della funzione riferisce direttamente al Consiglio di amministrazione.

La funzione, che include anche l'attività di valutazione immobiliare, è attualmente svolta da due unità di personale.

La Sgr, con deliberazione del 17 gennaio 2014, aveva adottato un'apposita procedura volta a regolare tale attività, sostituita in data 28 aprile 2016 dalla 'Politica di gestione del rischio'. In data 27 aprile 2023 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione un nuovo *framework* di *Risk management*; esso include:

- una nuova politica di gestione dei rischi, che disciplina:
  - i. i ruoli e le responsabilità degli organi e delle funzioni aziendali in materia di gestione del rischio;
  - ii. le linee guida per la individuazione, misurazione e gestione dei rischi della Sgr e dei fondi di investimento alternativi (FIA);
  - iii. l'elenco e la definizione dei rischi applicabili alla Sgr e ai FIA;
  - iv. le tecniche e gli strumenti adottati per la identificazione, misurazione, valutazione, gestione, monitoraggio;
  - v. i termini, il contenuto, la frequenza e i destinatari degli aggiornamenti periodici da parte della Funzione;
- il regolamento della funzione, il quale fornisce una disciplina di maggior dettaglio in merito alle principali attività che devono essere svolte in materia di gestione dei rischi, nonché, in merito alle attività, ai presidi e alle responsabilità afferenti alla Funzione stessa.

Nel corso della medesima seduta, il Consiglio ha esaminato anche la relazione semestrale sui rischi finanziari dei fondi, con la quale sono state illustrate - con riferimento al secondo semestre 2022 - le attività di verifica in merito al rispetto dei limiti d'investimento e al monitoraggio del livello di rischio dei fondi gestiti.

La relazione annuale sull'attività svolta dalla funzione nell'esercizio 2022 è stata esaminata in data 30 maggio 2023 dal Consiglio di amministrazione. La relazione ha provveduto ad illustrare le attività svolte in ordine al controllo dei rischi, con particolare riguardo alle operazioni di apporto di immobili, di verifica delle relazioni di stima degli esperti indipendenti dei fondi e dei *business plan* dei fondi. Nella stessa seduta, il responsabile della funzione ha presentato gli

esiti dell'attività di *risk assessment* effettuata, con riferimento sia ai processi tipici della Sgr sia a quelli dei fondi gestiti.

#### **4.6 Compliance e antiriciclaggio**

La relazione annuale sulle attività poste in essere nel 2022 - esaminata in data 27 aprile 2023 dal Consiglio di amministrazione - espone: l'attività svolta ai fini dell'aggiornamento del *corpus* procedurale ed al supporto consultivo agli organi di vertice aziendale ed alle funzioni operative, le attività *ex ante* svolte, l'aggiornamento dei registri obbligatori conflitti e reclami, nonché le verifiche *ex post* effettuate ed i risultati emersi; in particolare, le verifiche *ex-post* effettuate hanno avuto ad oggetto i seguenti profili:

- la *governance* fondi: determinazioni delle assemblee e comitati per la valutazione dei profili di rischio di mancata/non corretta osservanza dei processi previsti dai regolamenti di gestione dei fondi per l'assunzione delle decisioni da parte degli organi rappresentativi degli investitori (assemblee e comitati);
- il ciclo passivo: identificazione delle potenziali fattispecie di conflitto e misure di prevenzione, finalizzata a valutare il rischio di mancata identificazione di ipotesi di conflitto di interessi nella selezione di fornitori e *advisor*;
- l'attuazione del piano degli interventi in materia di trattamento dei dati personali, in conformità al piano definito con la verifica in materia di *privacy* svolta con competenza 2021, con l'obiettivo di monitorare il rischio di mancata/non corretta osservanza delle disposizioni in materia di trattamento dei dati personali.

Con riferimento all'esercizio 2022 e ai fini dell'adempimento degli obblighi di tenuta dell'archivio unico informativo e di conformità delle segnalazioni periodiche, sono state svolte due verifiche inerenti agli obblighi di corretta conservazione e segnalazione dei dati e delle informazioni acquisite.

Nel corso del 2022 è stato aggiornato l'intero corpo procedurale per la gestione ed il monitoraggio del rischio antiriciclaggio e antiterrorismo, con l'introduzione di una piattaforma informatica per il calcolo del rischio medesimo.

La relazione annuale antiriciclaggio, corredata dall'esercizio di autovalutazione, dal resoconto delle attività formative svolte nel corso del 2022 e dal piano delle verifiche previste per il 2023, è stata portata all'attenzione del Consiglio di amministrazione il 27 aprile 2023.

## **5. LA GESTIONE ECONOMICO-FINANZIARIA**

### **5.1 Il bilancio al 31 dicembre 2022**

Il bilancio di InvImIt Sgr S.p.A. 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 della Banca d'Italia del 29 ottobre 2021 'Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari', emanato in attuazione dell'art. 43 del decreto legislativo 18 agosto 2015, n. 136.

Il progetto di bilancio relativo all'esercizio 2022 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione il 29 marzo 2023, ed è stato deliberato dall'Assemblea il 16 maggio 2023, corredato dalle relazioni del Collegio sindacale e della Società di revisione licenziate il 14 aprile 2023.

I prospetti contabili (stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario) e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati al 31 dicembre 2021.

Il bilancio, ai sensi dell'art. 19, terzo comma, del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39, è sottoposto a certificazione da parte della società di revisione.

### **5.2 Lo stato patrimoniale**

Come si evince dalla tabella che segue, l'attivo patrimoniale passa da euro 18.727.317 ad euro 22.246.659, con un incremento del 18,8 per cento.

**Tabella 7 - Stato patrimoniale**

Voci dell'attivo	31.12.2021	31.12.2022	Var % 2022-2021
Cassa e disponibilità liquide	14.616.309	1.255.026	-91,41
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.065.075	17.512.535	748,03
Attività materiali	1.097.978	2.506.277	128,26
Attività immateriali	4.995	0	-100,00
Attività fiscali:	423.439	249.957	-40,97
<i>a) correnti</i>	352.195	187.273	-46,83
<i>b) anticipate</i>	71.244	62.684	-12,02
Altre attività	519.520	722.864	39,14
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>18.727.317</b>	<b>22.246.659</b>	<b>18,8</b>
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	993.054	2.340.322	135,67
Passività fiscali:	0	0	0
<i>a) correnti</i>	0	0	0
<i>b) differite</i>	0	0	0
Altre passività	1.212.244	1.444.162	19,13
Trattamento di fine rapporto del personale	613.625	661.886	7,86
Fondi per rischi e oneri:	161.448	165.558	2,55
<i>a) impegni e garanzie rilasciate</i>	-	-	-
<i>b) quiescenza e obblighi simili</i>	-	-	-
<i>c) altri fondi per rischi e oneri</i>	161.448	165.558	2,55
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>15.746.946</b>	<b>17.634.731</b>	<b>11,99</b>
Capitale	5.700.000	5.700.000	0
Riserve	7.513.418	10.125.187	34,76
Riserve di valutazione	-78.241	-59.402	24,08
Utile (Perdita) d'esercizio	2.611.769	1.868.946	-28,44
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>18.727.317</b>	<b>22.246.659</b>	<b>18,8</b>

Fonte: Bilancio Ente

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 1.255.026, a fronte di euro 14.616.309 del precedente esercizio (-91,4 per cento). La variazione è determinata dall'impiego delle disponibilità liquide per la sottoscrizione di contratti di deposito vincolato a breve termine (*time deposit*), rilevati tra le attività finanziarie e valutate al costo ammortizzato.

I crediti (attività finanziarie valutate al costo ammortizzato) alla data del 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 17.512.535, a fronte di euro 2.065.075 del precedente esercizio. Detti crediti, oltre ai *time deposit* del valore di euro 15,5 mln, sono costituiti dai 'Crediti per gestione di Oicr (Organismi di investimento collettivo del risparmio), relativi prevalentemente alle commissioni spettanti alla Sgr ed ai conguagli annuali determinati in conformità ai regolamenti di gestione.

Le 'Attività materiali', pari ad euro 2.506.277 al netto dei relativi ammortamenti, hanno registrato nel corso dell'anno 2022 un incremento netto pari ad euro 1.408.299, rispetto al valore dell'esercizio precedente, imputabile prevalentemente - per euro 1.827.785 - all'iscrizione del diritto d'uso per la nuova sede operativa di Milano, nonché all'adeguamento dell'importo del *leasing* finanziario della sede sociale secondo il principio contabile IFRS 16, agli ammortamenti, per euro 418.314, e agli investimenti netti effettuati nell'esercizio, per euro 170.183.

La tabella seguente espone nel dettaglio la composizione della voce 'Altre attività', pari nel 2022 ad euro 722.864, a fronte di euro 519.520 dell'esercizio 2021.

**Tabella 8 - Altre attività**

Altre attività	31.12.2021	31.12.2022
Depositi cauzionali	62.687	192.687
Risconti attivi	62.999	97.760
Crediti vs altri	5.862	28.969
Ratei attivi	0	45.798
Acconti a fornitori	147.992	104.938
Note di credito da ricevere	5.627	22.837
Altri crediti	175.867	135.143
Fatture da emettere	58.486	55.451
Credito per Iva	0	39.281
<b>Totale</b>	<b>519.520</b>	<b>722.864</b>

Fonte: Bilancio Ente

Tra le poste di maggior peso vengono in rilievo i 'Depositi cauzionali', i quali si riferiscono alle somme corrisposte a titolo di deposito previste dal contratto di locazione degli uffici della Società. La componente 'Altri crediti' si riferisce principalmente al credito verso i partecipanti per l'imposta di bollo virtuale versata dalla Sgr. I 'Risconti attivi', relativi a costi contabilizzati nell'esercizio ma di competenza di periodi successivi, si riferiscono principalmente ai premi assicurativi. I 'Ratei attivi' riguardano gli interessi maturati sulle attività finanziarie costituite da depositi vincolati (*time deposit*). Gli 'Acconti ai fornitori' si riferiscono principalmente al pagamento del canone di locazione della sede relativo al primo trimestre 2023 ed al pagamento dei premi assicurativi per la copertura di rischi relativi al personale dipendente di competenza dell'anno 2023. Le 'Fatture da emettere', sono relative principalmente al recupero dei costi di pubblicazione delle gare nei confronti degli aggiudicatari.

Per quanto riguarda le voci ricomprese tra le "Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato", i debiti per *leasing* sono pari a euro 2.298.180, iscritti a seguito dell'adozione

del principio IFRS 16; essi si riferiscono ai contratti di locazione per le sedi della Società e ai debiti per attività di gestione proprie che, in particolare, fanno riferimento ai conguagli effettuati sulle commissioni a favore dei fondi gestiti.

Infine, la tabella seguente indica in dettaglio la composizione della voce 'Altre passività'.

**Tabella 9 - Altre passività**

<b>Altre Passività</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Debiti vs fornitori	439.235	537.346
Debiti vs dipendenti	296.222	355.822
Debiti vs Inps	196.401	195.894
Debiti vs amministratori	8.606	14.965
Debiti vs Erario	126.436	136.884
Debiti vs altri enti previdenziali	40.697	13.239
Debiti vs sindaci	63.798	-
Debiti vs Inail	1.655	1.410
Altri debiti	39.194	188.602
<b>Totale</b>	<b>1.212.244</b>	<b>1.444.162</b>

Fonte: Bilancio Ente

I debiti verso dipendenti riguardano i ratei di quattordicesima mensilità, nonché ferie e permessi maturati e non goduti alla data del 31 dicembre 2022 dal personale dipendente.

I debiti verso l'Inps e verso l'Erario comprendono rispettivamente i contributi e le ritenute relativi ai lavoratori dipendenti.

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

Gli altri debiti si riferiscono principalmente alle cauzioni versate da alcuni fornitori per la partecipazione a gare.

La tabella seguente espone in dettaglio il debito nei confronti dei fornitori, costituito sia dal debito per acquisti di beni e servizi non ancora liquidati, sia dai debiti per fatture da ricevere, riferiti a costi ed oneri di competenza dell'anno. Nell'anno in esame, tale voce presenta un incremento netto di euro 98.111 (+22,34 per cento), principalmente dovuto all'incremento delle fatture da ricevere (a fronte del decremento dei debiti vs fornitori).



**Tabella 10 - Dettaglio debiti v/fornitori**

Debiti verso fornitori	31.12.2021	31.12.2022	Var % 2022-2021
Debiti diversi	521	0	-100
Fatture da ricevere	242.594	431.551	77,89
Fornitori	196.120	105.795	-46,06
<b>Totale</b>	<b>439.235</b>	<b>537.346</b>	<b>22,34</b>

Fonte: Bilancio Ente

### 5.2.1 Il patrimonio netto

Il patrimonio netto è pari ad euro 17.634.731, in aumento del 12 per cento rispetto al precedente esercizio (euro 15.746.946).

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

**Tabella 11 - Patrimonio netto: composizione**

	31.12.2021	31.12.2022
<b>1. Capitale</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>
<b>2. Sovrapprezzi di emissione</b>		
<b>3. Riserve</b>	<b>7.513.418</b>	<b>10.125.187</b>
- di utili		
a) legale	424.977	555.565
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	7.088.441	9.569.622
- altre		
<b>4. (Azioni proprie)</b>		
<b>5. Riserve di valutazione</b>	<b>(78.241)</b>	<b>(59.402)</b>
- 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		
- Leggi speciali di rivalutazione		
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali	(78.241)	(59.402)
- Quota delle riserve da valutazione relative a partecipazioni valutate al patrimonio netto		
<b>6. Strumenti di capitale</b>		
<b>7. Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>2.611.769</b>	<b>1.868.946</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>15.746.946</b>	<b>17.634.731</b>

Fonte: Bilancio Ente

Alla data del 31 dicembre 2022, il capitale sociale risulta interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie, ciascuna del valore nominale di euro 1,00, interamente detenute dal Ministero dell'economia e delle finanze.

L'utile dell'esercizio 2022, pari ad euro 1.868.946, è stato destinato:

- per il 5 per cento, pari a euro 93.447, a riserva legale;
- per euro 1.775.499 a utili a nuovo.

La decisione di riportare a nuovo gli utili è correlata all'obiettivo di patrimonializzare ulteriormente la Sgr, al fine di dotarla delle risorse necessarie ad affrontare le attività del prossimo triennio.

### **5.2.2 Il patrimonio di vigilanza**

Le Sgr sono sottoposte alla vigilanza della Banca d'Italia, la quale, nell'esercizio del potere regolamentare di cui all'art. 6 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico della finanza), ha previsto, con regolamento del 19 gennaio 2015, particolari disposizioni in materia di adeguatezza patrimoniale e contenimento dei rischi tipici del servizio di gestione collettiva del risparmio.

Il regime prudenziale applicabile alle Sgr prevede l'applicazione di requisiti patrimoniali specifici. Oltre ad un capitale sociale minimo di 1 milione di euro, previsto ai fini dell'autorizzazione allo svolgimento dell'attività, le Sgr devono dotarsi di un patrimonio di vigilanza, calcolato come somma algebrica di una serie di elementi positivi e negativi la cui computabilità viene messa in relazione alla qualità patrimoniale riconosciuta a ciascuno di essi. Gli elementi positivi che costituiscono il patrimonio devono essere nella piena disponibilità della Sgr, in modo da poter essere utilizzati senza limitazioni per la copertura dei rischi e delle perdite aziendali.

In particolare, il patrimonio di vigilanza della Sgr è costituito dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto e versato, riserve ed utili degli esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e del patrimonio supplementare, al netto di particolari elementi da dedurre (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione etc.).

L'ammontare del patrimonio di vigilanza non deve essere inferiore alla somma:

- 1) del maggiore importo tra:

A. la copertura patrimoniale richiesta per la massa gestita di Oicr<sup>2</sup>;

B. la copertura patrimoniale richiesta per il rispetto del coefficiente 'altri rischi'<sup>3</sup>;

2) della copertura patrimoniale a fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale, prevista per le Sgr che gestiscono FIA<sup>4</sup>.

In ogni caso, il patrimonio di vigilanza non può essere inferiore all'ammontare del capitale minimo richiesto per l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di gestione collettiva del risparmio (pari a 1 milione di euro). Le Sgr verificano costantemente il rispetto dei requisiti minimi di patrimonio, tenendo presente che la Banca d'Italia può sempre prevedere, ove la situazione patrimoniale, economica o finanziaria di una SGR o il profilo di rischio della stessa lo richieda, l'applicazione di misure di adeguatezza patrimoniale più stringenti rispetto a quelle determinate in via generale.

**Tabella 12 - Patrimonio di vigilanza**

	31.12.2021	31.12.2022
<b>A. Patrimonio di base prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>	<b>13.130.182</b>	<b>15.765.785</b>
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base		
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)</b>	<b>13.130.182</b>	<b>15.765.785</b>
<b>D. Patrimonio Supplementare prima dell'applicazione dei filtri prudenziali</b>		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare		
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi		
<b>F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)</b>		
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
<b>H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)</b>	<b>13.130.182</b>	<b>15.765.785</b>

Fonte: Bilancio Ente

<sup>2</sup> Si fa riferimento alla somma delle attività degli OICR che eccede i 250 milioni; sull'importo così determinato si calcola un requisito patrimoniale pari allo 0,02 per cento, fino a un massimo di 10 milioni. Nella specie: attivo gestito pari a 1.717.088.029 - 250.000.000 = 1.467.088.029 x 0,02 % = 293.418

<sup>3</sup> Sui costi operativi fissi risultanti dal bilancio dell'ultimo esercizio (rappresentati dalla somma della voce "Spese amministrative" e degli oneri ricompresi nella voce "Altri proventi e oneri di gestione" dello schema di conto economico) si applica una copertura patrimoniale nella misura del 25 per cento, salva la facoltà della Banca d'Italia di ridurre tale obbligo in caso di modifica sostanziale dell'attività rispetto all'esercizio precedente. Nella specie: Spese amministrative 6.190.022 + Altri oneri 37.785 = 6.227.807 x 25 % = 1.556.952. Il maggior valore da considerare per la copertura patrimoniale è, pertanto, pari a euro 1.556.952.

<sup>4</sup> A fronte del rischio derivante dalla responsabilità professionale, la Società ha costituito un'apposita dotazione patrimoniale aggiuntiva, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente. Al valore da considerare per la copertura patrimoniale, pertanto, va aggiunto l'ulteriore requisito per la responsabilità professionale dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull'attivo gestito (1.717.088.029 X 0,01 %), pari a 171.709.

Il predetto regolamento, in tema di adeguatezza patrimoniale, dispone che l'ammontare del patrimonio di vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- copertura patrimoniale commisurata alla massa gestita di Oicr, (esclusa quella relativa ai fondi *retail*), pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni;
- copertura patrimoniale, a fronte degli "altri rischi", pari al 25 per cento dei costi operativi fissi (somma delle voci 'Spese amministrative' e 'Altri oneri di gestione' del conto economico) risultanti dal bilancio dell'ultimo esercizio.<sup>5</sup>

**Tabella 13 - Requisito Patrimonio totale**

Categorie/Valori	31.12.2021	31.12.2022
Requisito relativo alla massa gestita (A)	276.867	293.418
Requisito 'altri rischi' (B)	1.316.939	1.556.952
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale (C)		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA (D)	163.433	171.709
<b>Requisito patrimoniale totale (B+D)</b>	<b>1.480.372</b>	<b>1.728.661</b>

Fonte: Bilancio Ente

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

### 5.3 Il conto economico

L'esercizio 2022 ha registrato un utile netto di euro 1.868.946, con ricavi da commissioni di gestione pari ad euro 9.241.903, corrispondenti ad un aumento del 1,13 per cento rispetto al 2021. Tale incremento è correlato prevalentemente ai flussi del nuovo comparto Invitalia, mitigati solo parzialmente dalle vendite *pro tempore* effettuate. Le commissioni non ricorrenti

<sup>5</sup> Tra i requisiti previsti dal provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 è previsto che l'ammontare del Patrimonio di vigilanza delle Sgr non debba essere inferiore al maggiore tra i seguenti due importi:

- **A) copertura patrimoniale** commisurata alla **massa gestita** di OICR pari allo 0,02 per cento dell'ammontare che eccede i 250 milioni di euro, così calcolata:  $ATTIVO\ GESTITO = 1.717.088.029 - 250.000.000 = 1.467.088.029 \times 0.02$  per cento = 293.418;
- **B) 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, così calcolato:  $Spese\ amministrative = 6.190.022 + Altri\ oneri = 37.785$  totale  $6.227.807 \times 25$  per cento = 1.556.952.

Pertanto, il valore da considerare per la **copertura patrimoniale** è il maggiore B) pari a euro 1.556.952.

A questo va aggiunto l'ulteriore requisito per la **responsabilità professionale** dei fondi gestiti, pari allo 0,01 per cento sull'ATTIVO GESTITO =  $1.717.088.029 \times 0.01$  per cento = 171.709.

La somma dei due parametri rappresenta il PdV "minimo" della Sgr, pari a euro 1.728.661.

comprendono *disposal/rental fee*, pari a euro 260 mila e *structuring fees* del neo-comparto Invitalia, pari a euro 80 mila. I costi di struttura, pari a euro 6.190.022, presentano un incremento del 18,1 per cento rispetto al 2021.

Gli interessi attivi e proventi assimilati, pari ad euro 56.936 (a fronte di euro 2.194 del precedente esercizio), sono maturati principalmente sui *time deposit* e sulle somme detenute sul conto corrente bancario.

Gli interessi passivi e oneri assimilati, pari ad euro 24.552, a fronte di euro 20.357 dello scorso esercizio, si riferiscono alle competenze rilevate sulle passività del *leasing* immobiliare in conformità alle previsioni del principio IFRS 16.

Le spese amministrative (costi della struttura) compendiano il costo del personale (euro 4.538.724), comprensive dei compensi per amministratori e sindaci, con un'incidenza di circa il 73,3 per cento sui costi complessivi, e le altre spese generali, pari ad euro 1.651.298, comprensive dei costi di sede e delle spese per consulenze, con un'incidenza di circa il 26,7 per cento sui costi complessivi.

Le voci Rettifiche di valore nette su attività materiali e immateriali attengono agli ammortamenti rilevati nel corso dell'esercizio.

La componente netta "Altri proventi e oneri di gestione" concerne prevalentemente i costi sostenuti per la pubblicazione degli avvisi di gara, nonché per alcuni servizi di competenza dei fondi e i relativi recuperi di spesa.

Il risultato della gestione operativa è pari a euro 2.655.903, in flessione del 25,4 per cento rispetto al 2021.

La tabella che segue espone una sintesi del conto economico dell'esercizio 2022, posto a raffronto con i risultati dell'esercizio precedente.

**Tabella 14 - Conto economico - Prospetto sintetico**

<b>Voci</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Commissioni attive	9.138.729	9.241.903
Commissioni passive	0	0
<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>9.138.729</b>	<b>9.241.903</b>
Interessi attivi e proventi assimilati	2.194	56.936
Interessi passivi e oneri assimilati	(20.357)	(24.552)
<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>9.120.566</b>	<b>9.274.287</b>
Spese amministrative:	(5.240.433)	(6.190.022)
<i>a) spese per il personale</i>	(4.122.446)	(4.538.724)
<i>b) altre spese amministrative</i>	(1.117.987)	(1.651.298)
Rettifiche di valore nette su attività materiali	(293.658)	(418.314)
Rettifiche di valore nette su attività immateriali	(25.315)	(4.995)
Altri proventi e oneri di gestione	(1.360)	(5.053)
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE OPERATIVA</b>	<b>3.559.800</b>	<b>2.655.903</b>
<b>Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente</b>	<b>(948.031)</b>	<b>(786.957)</b>
<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>2.611.769</b>	<b>1.868.946</b>

Fonte: Bilancio Ente

La tabella seguente indica in dettaglio le componenti della voce "Altre spese amministrative", pari a euro 1.651.298 nell'esercizio 2022.

**Tabella 15 - Altre spese amministrative**

<b>Voci</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Affitti passivi e spese condominiali	69.759	85.164
Costi Informatici	325.269	372.549
Viaggi e trasferte	123.747	217.414
Supporto alla Funzione comunicazione	66.699	66.369
Consulenze organizzative	144.918	170.239
Canoni e licenze sistema gestionale	4.788	4.217
Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	36.837	35.209
Tarsu, Tari ed altre imposte	23.849	16.510
Compensi Organismo di Vigilanza	16.442	16.494
Cancelleria e stampati	5.412	12.079
Spese telefoniche	14.175	19.528
Spese per partecipazione a convegni	4.770	47.642
Beni strumentali inf. 516,46	841	0
Quote associative e abbonamenti	55.204	78.798
Spese di rappresentanza	1.036	10.559
Revisione legale	7.259	9.160
Spese per ricerca del personale	59.160	66.868
Altre spese amministrative	7.114	15.635
Consulenze legali	46.050	57.053
Supporto alle funzioni di controllo	86.647	197.212
Spese di manutenzione e riparazione	49	38.341
Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	17.106	7.142
Prestazioni notarili	856	0
Consulenze strategiche	0	107.116
<b>Totale</b>	<b>1.117.987</b>	<b>1.651.298</b>

Fonte: Bilancio Ente

In relazione alla voce i" Viaggi e trasferte" (spese di trasferta), va segnalato che il Consiglio di amministrazione, in data 14 ottobre 2020, aveva ravvisato l'opportunità di acquisire un parere da parte di professionisti esterni in merito al tema dei rimborsi delle spese sostenute per i componenti degli organi societari non residenti in Roma. Il parere acquisito deponesse nel senso della rimborsabilità delle spese sostenute dagli amministratori residenti fuori sede, sul presupposto che tali spese non sono comprese nel concetto di onnicomprensività del compenso, né nel tetto retributivo.

Le Spese per la ricerca del personale - in aumento rispetto al precedente esercizio -, si riferiscono ai costi sostenuti per le selezioni disposte ed effettuate nel corso dell'esercizio in larga misura per la sostituzione del personale dimissionario.

#### **5.4 Il rendiconto finanziario**

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario di seguito riportato in tabella, il quale evidenzia i flussi finanziari che hanno determinato la diminuzione della liquidità rispetto a quella disponibile a fine esercizio 2021, passata da euro 14.616.309 ad euro 1.255.027.

L'importo differenziale negativo (euro 13.361.282) è stato determinato dall'impiego delle disponibilità liquide in *time deposit*, reso possibile dalle mutate condizioni di mercato.

**Tabella 16 - Rendiconto finanziario**

Metodo indiretto	31.12.2021	31.12.2022
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
1. Gestione	1.204.910	1.900.918
- risultato d'esercizio (+/-)	2.611.769	1.868.946
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	286.786	424.481
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(446.699)	(565.991)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	(1.246.946)	173.482
2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie	2.734.473	(13.613.330)
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.645.436	(13.488.275)
- altre attività	89.037	(125.055)
3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie	(1.401.217)	(1.497.526)
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(171.432)	(310.333)
- altre passività	(1.229.785)	(1.187.193)
<b>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>2.538.166</b>	<b>(13.209.938)</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
1. Liquidità generata da	4.500	0
- vendite di attività materiali	4.500	0
2. Liquidità assorbita da	(67.419)	(170.183)
- acquisti di attività materiali	(67.419)	(170.183)
<b>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(62.919)</b>	<b>(170.183)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVVISTA</b>		
- distribuzione dividendi e altre finalità	7.748	18.839
<b>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>7.748</b>	<b>18.839</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)</b>	<b>2.482.995</b>	<b>(13.361.282)</b>
<b>RICONCILIAZIONE</b>		
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	12.133.314	14.616.309
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	2.482.995	(13.361.282)
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
<b>Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio</b>	<b>14.616.309</b>	<b>1.255.027</b>

Fonte: Bilancio Ente



## 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Investimenti Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio Società per Azioni è stata costituita con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 19 marzo 2013, ai sensi dell'art. 33, comma 1, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98.

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

La Società, oltre a valorizzare o dismettere il patrimonio immobiliare disponibile, investe, anche direttamente, al fine di acquisire immobili in locazione passiva per le pubbliche amministrazioni.

Nel corso del 2020, la società è stata, per la prima volta, inserita nell'elenco delle "*unità istituzionali appartenenti al settore delle amministrazioni pubbliche*" redatto dall'Istituto Nazionale di Statistica - Istat, ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196. La Società ha impugnato il provvedimento davanti le Sezioni riunite della Corte dei conti in speciale composizione. Il relativo giudizio è tuttora pendente.

Il capitale sociale, pari ad euro 5.700.000, è detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, che esercita i diritti dell'azionista.

Nel 2022 la spesa per gli organi (Presidente, Consiglio d'amministrazione e Collegio sindacale) è stata pari ad euro 498.446, risultando sostanzialmente stabile rispetto al precedente esercizio (508.203 euro nel 2021).

Per quanto riguarda le risorse umane, si è registrato un incremento di cinque unità, che ha elevato a 47 il numero complessivo delle risorse in servizio, con conseguente incremento del costo globale di euro 426.036 (+11,8 per cento). Il costo medio unitario del personale - sostanzialmente in linea con quello dell'esercizio precedente - risulta, ad avviso della Società, mediamente inferiore rispetto a quello rilevato nelle società private che svolgono analoga attività e che costituiscono il *benchmark* di riferimento.

Le spese sostenute per compensi professionali e di lavoro autonomo, pari ad euro 1.105.411, segnano un sensibile aumento del 36,9 per cento rispetto al 2021, legato alle necessità di adeguamento delle strutture di supporto alle funzioni di controllo, alla implementazione del sistema contabile e a consulenze strategiche.

Il valore complessivo lordo (AUM) dei fondi gestiti dalla Società ammonta a 2.330 milioni di euro, ripartiti tra un fondo di gestione di altri fondi comuni di investimento immobiliare (fondo I3-Core, con un *asset* di circa euro 621,2 mln) e diversi fondi a gestione diretta. Tra questi ultimi, nel corso dell'esercizio 2022, è stato istituito un ulteriore comparto del fondo i3-Sviluppo Italia, denominato 'Invitalia', mediante l'apporto di 7 strutture alberghiere per un valore di 94 mln. A far tempo dal 1° gennaio 2023, la Società è subentrata nella gestione del fondo denominato Mefin (già Neopolis), con un patrimonio di circa 300 mln, locato in prevalenza alla pubblica amministrazione.

I risultati del bilancio 2022 evidenziano un patrimonio netto pari a euro 17.634.731, in aumento di quasi il 12 per cento rispetto al precedente esercizio. L'utile di esercizio ha subito una contrazione da euro 2.611.769 ad euro 1.868.946, con un incremento del margine di intermediazione - da euro 9.120.566 ad euro 9.274.022 - e dei costi di struttura - da euro 5.240.433 ad euro 6.190.022. L'utile d'esercizio è stato destinato per il 5 per cento a riserva legale e per euro 1.775.499 a utili a nuovo.

I ricavi da commissioni di gestione sono risultati pari ad euro 9.241.903, corrispondenti ad un aumento del 1,13 per cento rispetto al 2021. Tale incremento è correlato, prevalentemente, ai flussi del nuovo comparto Invitalia.

Il rendiconto finanziario evidenzia un decremento delle disponibilità liquide a fine esercizio da euro 14.616.309 ad euro 1.255.027, essenzialmente determinato dall'impiego delle disponibilità liquide in contratti di deposito vincolato a breve termine (*time deposit*), per un valore di 15,5 mln, reso possibile dalle mutate condizioni di mercato.





# Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022**  
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.  
14 aprile 2023



KPMG S.p.A.  
Revisione e organizzazione contabile  
Via Curtatone, 3  
00185 ROMA RM  
Telefono +39 06 80961.1  
Email [it-fmauditaly@kpmg.it](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto:kpmgspa@pec.kpmg.it)

## **Relazione della società di revisione indipendente ai sensi degli artt. 14 e 19-bis del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

*Agli Azionisti della  
Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.*

### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa che include anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. 136/15.

#### **Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "*Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio*" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto a Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Altri aspetti – Informazioni comparative**

Il bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 31 maggio 2022, ha espresso un giudizio senza rilievi su tale bilancio.



**Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2022

### **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. 136/15 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;



**Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A.**

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2022

- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Roma, 14 aprile 2023

KPMG S.p.A.

Riccardo De Angelis  
Socio



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani

**BILANCIO  
AL 31 DICEMBRE 2022**





## INDICE

RELAZIONE SULLA GESTIONE .....	3
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022 .....	19
1. STATO PATRIMONIALE .....	19
2. CONTO ECONOMICO .....	20
3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA .....	20
4. PROSPETTO DELLE VARIAZIONI DEL PATRIMONIO NETTO .....	21
5. RENDICONTO FINANZIARIO .....	22
NOTA INTEGRATIVA .....	23
PARTE A – POLITICHE CONTABILI .....	23
<u>A.1 - PARTE GENERALE</u> .....	23
Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali .....	23
Sezione 2 – Principi generali di redazione\.....	23
Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio .....	27
Sezione 4 – Altri aspetti .....	27
A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO.....	28
A.3 – INFORMATIVA SUI TRASFERIMENTI TRA PORTAFOGLI DI ATTIVITA' FINANZIARIE .....	32
<u>A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE</u> .....	32
A.5 – INFORMATIVA SUL C.D. “DAY ONE PROFIT/LOSS” .....	33
PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE .....	34
ATTIVO .....	34
Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10.....	34
Sezione 4 – Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40 .....	34
Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80 .....	35
Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90 .....	36
Sezione 10 – Attività fiscali e passività fiscali – Voci 100 dell’attivo e 60 del passivo .....	37
Sezione 12 - Altre attività – Voce 120 .....	39
PASSIVO .....	40
Sezione 1 – Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato - Voce 10.....	40
Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80 .....	41
Sezione 9 - Trattamento di fine rapporto del personale - Voce 90.....	41
Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100 .....	42
Sezione 11 – Patrimonio - Voci 110, 120, 130, 140, 150 e 160.....	42
PARTE C - INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO .....	44
Sezione 1 – Commissioni attive e passive - Voci 10 e 20 .....	44
Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60.....	44
Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140 .....	45
Sezione 11 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali – Voce 160 .....	48
Sezione 12 – Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali – Voce 170 .....	49
Sezione 13 – Altri proventi e oneri di gestione - Voce 180.....	49
Sezione 18 - Imposte sul reddito dell’esercizio dell’operatività corrente - Voce 250.....	49
PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI .....	51
Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte .....	51
Sezione 2 – Informazioni sulle entità strutturate .....	52
Sezione 3 – Informazioni sui rischi e sulle relative politiche di copertura .....	52
Sezione 4 – Informazioni sul patrimonio .....	53
Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva .....	55
Sezione 6 – Operazioni con parti correlate .....	55
Sezione 7 – Altri dettagli informativi .....	55

## RELAZIONE SULLA GESTIONE.

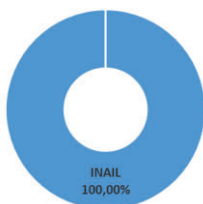
### Signori Azionisti,

Sottoponiamo alla Vostra attenzione il Progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni (la "SGR", "InvImIt" o la "Società").

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



Il Fondo ha come obiettivo quello di effettuare investimenti conformemente a quanto previsto dall'art. 33, comma 1 (afferenti ex Comparto Territorio), 8-bis, 8ter e 8-quater (afferenti ex Comparto Stato) della legge 15 luglio 2011, n. 111 (la "Legge").



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 1, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	1 agosto 2014
<b>Durata</b>	30 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Quote di fondi immobiliari
<b>Numero fondi partecipati</b>	10
<b>AUM</b>	Euro 621,2 milioni
<b>Numero quote</b>	1.117
<b>Valore quota</b>	Euro 556.052
<b>Classificazione</b>	Core

3

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

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

Il patrimonio del Fondo, al 31 dicembre 2022, risulta investito in quote di fondi gestiti dalla SGR per circa Euro 614 milioni, con un attivo residuo di Euro 7,5 milioni.

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti al partecipante proventi per circa Euro 22,8 milioni e rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 22,9 milioni.

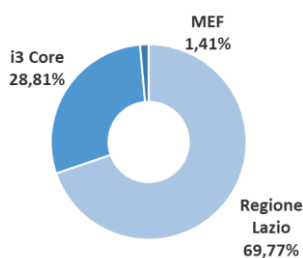
La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. Trattandosi di un fondo di fondi non è stato conferito alcun incarico di esperto indipendente.

\*\*\*\*

Relativamente ai **fondi a gestione diretta**, la SGR ha istituito, ai sensi dell'art.33, comma 8 ter e comma 8 quater, della Legge, i fondi denominati "i3-INAIL", "i3-Università", "i3-INPS", "i3-Silver e tre fondi multi-comparto denominati "i3-Sviluppo Italia", i3-Regione Lazio" e "i3-Dante".

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

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



Il Comparto Regione del Fondo i3 – Regione Lazio prevede un ammontare minimo pari a Euro 40 milioni, con un ammontare *target* di Euro 400 milioni ed ha come sottoscrittori la Regione Lazio, il MEF ed il fondo i3-Core. Al 31 dicembre 2022 il Comparto presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	28 maggio 2015
<b>Durata</b>	15 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	40
<b>AUM</b>	Euro 153 milioni
<b>Numero quote</b>	354
<b>Valore quota</b>	Euro 427.331
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

4

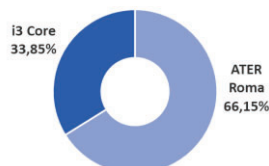
L'oggetto dell'investimento del Comparto Regione comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio. e di altri enti pubblici del territorio regionale o di società interamente partecipate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

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di circa Euro 0,7 milioni. Nel corso dell'esercizio sono state effettuate vendite per circa Euro 5,9 milioni, con un plusvalore di 1,7 milioni circa rispetto al costo storico.

Dall'avvio dell'operatività del Comparto sono stati distribuiti ai partecipanti proventi per circa Euro 14,9 milioni e rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 75,3 milioni.

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

Al 31 dicembre 2022 il Comparto presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	27 febbraio 2020
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Commerciale
<b>Numero Immobili</b>	25
<b>AUM</b>	Euro 33,5 milioni
<b>Numero quote</b>	65
<b>Valore quota</b>	Euro 509.103,861
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

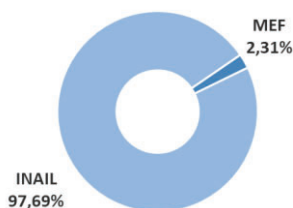
L'oggetto dell'investimento del Comparto Ater comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato e non più utilizzati per finalità istituzionali, anche agli immobili non strumentali di proprietà della Regione Lazio. e di altri enti pubblici del territorio regionale o di società interamente partecipate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

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 1,3 milioni. Nel corso dell'esercizio è proseguita la valorizzazione locativa del portafoglio mediante la rinegoziazione di alcune posizioni con la messa a reddito delle unità libere.

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

5

Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 30 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come sottoscrittori l'INAIL e il MEF. Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	9 aprile 2015
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	39
<b>AUM</b>	Euro 111,4 milioni
<b>Numero quote</b>	216
<b>Valore quota</b>	Euro 505.894
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

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.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canoni di locazione di circa Euro 2,3 milioni e sono in corso le attività di valorizzazione locativa per le unità libere.

Nel corso dell'esercizio sono state finalizzate vendite per un valore complessivo pari ad Euro 5,3 milioni con un plusvalore di Euro 1,1 milione rispetto al costo storico.

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti ai partecipanti rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 9,6 milioni.

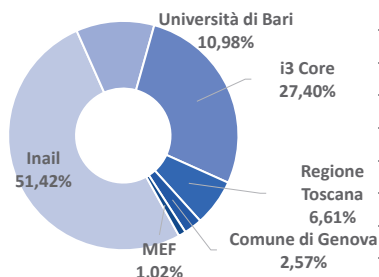
La banca depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch.

L'esperto indipendente del Fondo è la società RINA Prime Value Services S.p.A.



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

Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	29 dicembre 2015
<b>Durata</b>	30 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	12
<b>AUM</b>	Euro 71,1 milioni
<b>Numero quote</b>	200,373
<b>Valore quota</b>	Euro 348.075
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

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.

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

Sono proseguite le attività di valorizzazione degli immobili in portafoglio, con particolare riguardo al compendio denominato "Ex Manifattura Tabacchi" di Bari. Il progetto – che sarà destinato alla nuova Area della Ricerca di Bari - ha ottenuto nel corso del 2022 l'aggiudicazione di un finanziamento a fondo perduto pari a Euro 20 milioni da destinare alla valorizzazione dell'immobile.

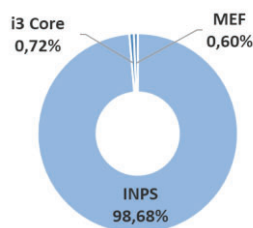
La banca depositaria del Fondo è Société Générale Security Services S.p.A.. L'esperto indipendente del fondo è la società KROLL Advisory.

6



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

Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	3 agosto 2017
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Direzionale/Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	78
<b>AUM</b>	Euro 289,1 milioni
<b>Numero quote</b>	832
<b>Valore quota</b>	Euro 338.900
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

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.

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone annuo di oltre Euro 6,3 milioni.

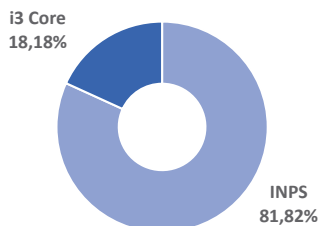
Nel corso dell'anno sono state realizzate vendite per un valore complessivo pari a Euro 10,2 milioni con un plusvalore di Euro 1,8 milioni circa rispetto al costo storico.

Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti ai partecipanti proventi per circa 32,2 milioni di euro e rimborsi parziali pro-quota per circa 191,4 milioni di euro.

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



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 20 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori INPS ed il fondo i3-Core. Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	10 luglio 2018
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Senior housing
<b>Numero Immobili</b>	6
<b>AUM</b>	Euro 22,2 milioni
<b>Numero quote</b>	55
<b>Valore quota</b>	Euro 396.587
<b>Classificazione</b>	<i>Opportunity</i>

L'oggetto di investimento è basato principalmente in beni immobili e diritti reali immobiliari destinati ad edilizia socio-assistenziale, anche per uso residenziale (Senior Housing). Gli immobili sono localizzati prevalentemente nell'Italia centro settentrionale e si trovano in uno stato manutentivo generale che necessiterà di importanti investimenti ai fini della valorizzazione.

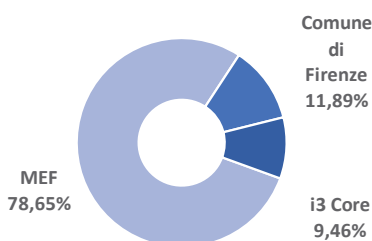
7

Nel corso del 2022 è proseguito, con il supporto di consulenti di primario standing, il processo di costruzione di un nuovo modello di gestione *senior housing* che contempla la presenza come parte attiva di Compagnie Assicuratrici a fianco della componente immobiliare. Nell'ambito del progetto di valorizzazione sono stati individuati due progetti pilota sui quali sono state avviate le attività di progettazione di fattibilità tecnico-economica.

La Banca Depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch. L'Esperto Indipendente del Fondo è la società Rina Prime Value Services S.p.A..



Il Comparto 8 ter del Fondo i3 – Sviluppo Italia prevede un ammontare minimo pari a Euro 15 milioni, con un ammontare *target* di Euro 500 milioni ed ha come sottoscrittori il MEF, il Comune di Firenze ed il fondo i3-Core. Al 31 dicembre 2022 il Comparto presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 ter, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	12 ottobre 2016
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	15
<b>AUM</b>	Euro 55,6 milioni
<b>Numero quote</b>	1.020
<b>Valore quota</b>	Euro 54.351
<b>Classificazione</b>	<i>Opportunity</i>

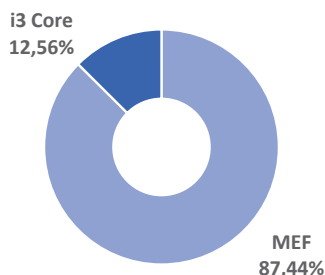
L'oggetto dell'investimento del Comparto comprende oltre agli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati per finalità istituzionali, anche gli immobili di proprietà di Enti Territoriali.

Nel corso dell'esercizio l'attività operativa si è concentrata nel proseguimento delle attività volte alla valorizzazione urbanistica delle aree a sviluppo presenti in portafoglio, al fine di pianificarne la cessione al mercato a medio termine, oltre a perseguire la vendita nel breve delle unità immobiliari in portafoglio. Dall'avvio dell'operatività del Comparto sono stati distribuiti ai partecipanti rimborsi parziali pro-quota per circa Euro 2,4 milioni.



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

Al 31 dicembre 2022 il Comparto presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 quater, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	6 giugno 2016
<b>Durata</b>	20 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro (ex caserme)
<b>Numero Immobili</b>	4
<b>AUM</b>	Euro 88,5 milioni
<b>Numero quote</b>	1.453,618
<b>Valore quota</b>	Euro 60.099
<b>Classificazione</b>	<i>Opportunity</i>

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.

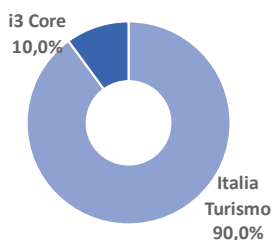
Nell'ambito dell'attività di valorizzazione condotte per gli immobili in portafoglio, va segnalato un progetto allo studio che prevedrebbe la dismissione dell'Area Milano Pizza d'Armi – Baggio tramite un apporto ad un nuovo fondo immobiliare e la successiva cessione a investitori professionali della maggioranza delle quote rivenienti dall'apporto. Il Comparto, in qualità di partecipante di minoranza, conserverebbe così il diritto agli utili derivanti dalla futura attività di valorizzazione.

8

Nel 2022 si è avuto il perfezionamento della cessione, grazie al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Mibact, dell'immobile di particolare interesse storico artistico sito a Udine.

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

In data 7 luglio 2022 si è avuto l'avvio dell'operatività del Comparto Invitalia del fondo multicomparto i3-Sviluppo Italia mediante l'apporto di 7 strutture alberghiere di proprietà di Italia Turismo S.p.A. (società partecipata da Invitalia S.p.A.), per un valore complessivo di circa 94 milioni di euro.



Il Fondo prevede un ammontare minimo pari a Euro 50 milioni, con un ammontare *target* di Euro 300 milioni ed ha come unico partecipante Invitalia S.p.A., a seguito dell'acquisto delle quote dall'apportante Italia Turismo S.p.A. (controllata al 100%).

Alla data di avvio dell'operatività il Comparto presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	7 luglio 2022
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	7
<b>AUM</b>	Euro 107,2 milioni
<b>Numero quote</b>	2.090



<b>Valore quota</b>	Euro 50.925
<b>Classificazione</b>	<b>Value Added</b>

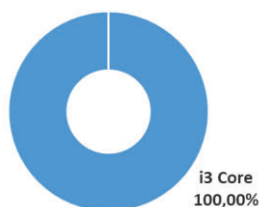
In data 13 dicembre 2022, il Comparto ha costituito una società a responsabilità limitata, denominata Discovery Hotels Srl ai fini dell'acquisizione dei rami d'azienda relativi alle strutture alberghiere di proprietà di Italia Turismo S.p.A. (costituiti dai beni e diritti che le compongono) in affitto alle società che gestiscono le strutture medesime.

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



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

Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:



<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	27 ottobre 2015
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Uffici pubblici
<b>Numero Immobili</b>	86
<b>AUM</b>	Euro 502,4 milioni
<b>Numero quote</b>	800
<b>Valore quota<sup>1)</sup></b>	Euro 622.391
<b>Classificazione</b>	<i>Core</i>

9

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).

Ad oggi il portafoglio immobiliare presenta un monte canone di locazione/indennità di occupazione di oltre Euro 17,17 milioni. Nel corso dell'esercizio sono proseguite le attività di valorizzazione del patrimonio con interventi pari a circa Euro 3,8 milioni.

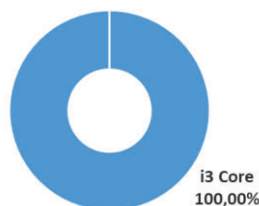
Dall'avvio dell'operatività del Fondo sono stati distribuiti al partecipante proventi per circa Euro 35,1 milioni.

La banca depositaria del Fondo è State Street Bank GmbH - Succursale Italia. L'esperto indipendente del Fondo, è la società KROLL Advisory.



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

Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:



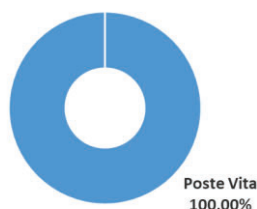
<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	23 novembre 2017
<b>Durata</b>	25 anni
<b>Destinazione prevalente</b>	Altro
<b>Numero Immobili</b>	1
<b>AUM</b>	Euro 9 milioni



<b>Numero quote</b>	795
<b>Valore quota</b>	Euro 11.191
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

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.

La Banca Depositaria del Fondo è Caceis Bank – Italy Branch Italia. L'Esperto indipendente del Fondo, è la società KROLL Advisory.



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

Al 31 dicembre 2022 il Fondo presenta i seguenti dati:

<b>Norma di riferimento</b>	Art. 33, comma 8 bis, D.L. 98/11
<b>Data avvio operatività</b>	29 dicembre 2020
<b>Durata residua</b>	15
<b>Destinazione prevalente</b>	Residenziale
<b>Numero Immobili</b>	21
<b>AUM</b>	Euro 266,6 milioni
<b>Numero quote</b>	497
<b>Valore quota</b>	533.103
<b>Classificazione</b>	<i>Value Added</i>

10

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

Nel corso dell'esercizio si è avuto il perfezionamento di un nuovo contratto di locazione per l'immobile adibito struttura alberghiera e il recupero della morosità pregressa maturata sullo stesso immobile.

Inoltre, sono proseguite le attività di valorizzazione del portafoglio immobiliare gestito, nonché è stata finalizzata la vendita dell'immobile ad un valore complessivo di Euro 2,5 milioni con un plusvalore del 0,31 milioni di Euro rispetto al costo storico.

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

## LA SOCIETÀ

Il capitale sociale della SGR è pari ad euro 5.700.000,00, integralmente versato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (di seguito, il "MEF") e rappresentato da n. 5.700.000 di azioni nominative, del valore nominale di Euro 1 ciascuna, come di seguito schematizzato.

Azionista unico	Quote detenute	Numero di azioni <sup>1</sup>
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 InvImt attività di direzione e coordinamento, secondo quanto previsto dall'art. 2497 del Codice Civile, né si ritiene che la SGR appartenga a un gruppo. In ragione del proprio azionariato, la Società è soggetta – salve le deroghe ivi previste – alla disciplina introdotta dal d.lgs. n. 175 del 2016 recante "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica".

In data 30 dicembre 2021 sono stati nominati i componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, in carica sino alla data di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 e, in ogni caso, sino alla nuova ricostituzione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, ai sensi del comma 2 dell'art. 2385 c.c..

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

- ✓ Trifone Altieri – Presidente
- ✓ Giovanna Della Posta – Amministratore Delegato<sup>2</sup>
- ✓ Carlo Cerami – Consigliere Indipendente
- ✓ Raffaele Agrusti – Consigliere Indipendente
- ✓ Monica Scipione – Consigliere Indipendente

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

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

- ✓ Giovanni Ciuffarella – Presidente;
- ✓ Giuliana Tulino – Sindaco effettivo;
- ✓ Stefania Viscomi – Sindaco effettivo;
- ✓ Michelina Scioli – Sindaco supplente;
- ✓ Filippo Fiume Fagioli – Sindaco supplente.

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

Si fa presente, inoltre, che la SGR è soggetta – come previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 7 gennaio 2014 – al controllo della Corte dei Conti con le modalità di cui all'art. 12 della legge 21

<sup>1</sup> Valore unitario Euro 1,00.

<sup>2</sup> Deleghe attribuite dal Consiglio di Amministrazione con delibera del 26 gennaio 2022

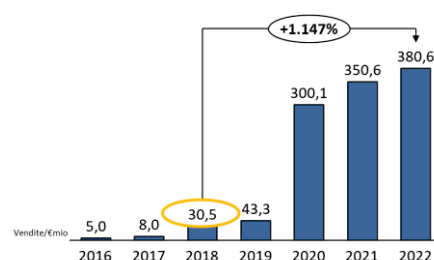
marzo 1958, n. 259. Ai sensi di tale previsione, in particolare, la Corte dei Conti riferisce al Parlamento in merito al risultato dei controlli condotti sulla gestione finanziaria della Società.

Dal mese di gennaio 2022 il Magistrato delegato al controllo sulla gestione finanziaria della Società da parte della Corte dei Conti è il Presidente Piercarlo Floreani. A far data dal 1° gennaio 2023 il delegato sostituito al controllo sulla gestione finanziaria della Società è il Referendario Ilaria Cirillo.

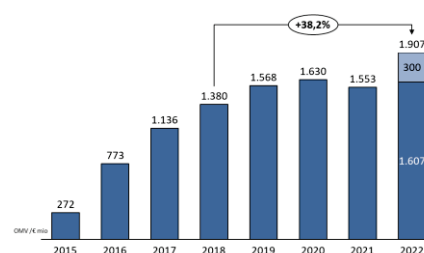
In data 28 giugno 2021 è stato notificato alla SGR il dispositivo di Ordinanza reso dalla Corte dei Conti Sezioni Riunite, con il quale la Corte ha sospeso cautelativamente l'inclusione della SGR nel conto economico consolidato tenuto ed aggiornato dell'ISTAT<sup>3</sup>.

## ANDAMENTO PATRIMONIALE ED ECONOMICO

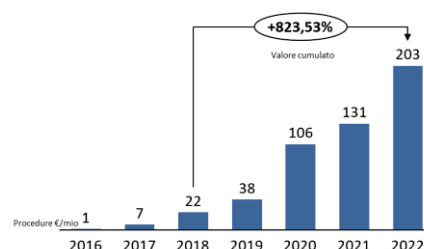
Dalla sua istituzione Invimit ha conseguito importanti risultati, realizzando dismissioni per circa 400 milioni di euro - contribuendo così alla riduzione del debito pubblico - e incrementando il patrimonio immobiliare gestito (OMV) fino a raggiungere 1,9 miliardi di euro<sup>4</sup>.



La SGR ha in gestione 340 immobili in portafoglio, con caratteristiche e destinazioni d'uso diverse, come aree di sviluppo, hotel, uffici, uffici pubblici, residenziali, distribuiti in 13 fondi oltre ad un fondo di fondi. Sono stati distribuiti ai partecipanti oltre 100 milioni di euro di proventi e oltre 300 milioni rimborsi anticipati pro-quota di equity.



La SGR ha, inoltre, espletato nel periodo 2016-2022 oltre 2600 procedure di acquisti di beni e servizi per circa 200 milioni di euro, di cui l'80% affidate con procedure ad evidenza pubblica.



<sup>3</sup> A seguito del ricorso presentato contro l'ISTAT per l'accertamento dei presupposti per l'inclusione della Società nell'elenco delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico dello Stato, già rappresentato nel bilancio alla data del 31 dicembre 2020, in data 28 giugno 2021 è stato notificato alla SGR il dispositivo di Ordinanza reso dalla Corte dei Conti Sezioni Riunite, con il quale la Corte "accoglie l'istanza cautelare presentata dalla Società INVIMIT - SGR S.p.A., a tutti gli effetti, ivi compresi quelli sui saldi di finanza pubblica, e sospende il presente giudizio, nelle more della pubblicazione, nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea, della decisione della Corte di giustizia europea sulle questioni pregiudiziali euro-unitarie sollevate con ordinanze di queste Sezioni riunite 3 giugno 2021, n. 5 e 10 giugno 2021, n. 6. Spese al definitivo".

<sup>4</sup> A fine dicembre sono state concluse le attività per il subentro nella gestione del fondo Mefin (ex Neopolis), con effetti dal 1 gennaio 2023, che ha consentito un incremento dell'OMV della SGR di ca 300 milioni.

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

Voci stato patrimoniale	in migliaia di euro		Δ%
	31/12/2022	31/12/2021	
Attività immateriali e materiali	2.506	1.103	127%
Altre attività	18.235	2.585	606%
Crediti per attività fiscali	250	423	-41%
Liquidità	1.255	14.616	-91%
<b>Totale attivo</b>	<b>22.247</b>	<b>18.727</b>	
Passività	3.784	2.205	72%
Fondo oneri futuri	166	161	3%
Fondo TFR	662	614	8%
<b>Totale passivo</b>	<b>4.612</b>	<b>2.980</b>	
Patrimonio Netto	17.635	15.747	12%

Le Attività materiali e immateriali registrano una variazione in aumento del 127% rispetto allo scorso esercizio. La sensibile crescita della voce di bilancio è sostanzialmente spiegata dall'iscrizione iniziale del diritto d'uso, contabilizzato in conformità al principio contabile IFRS 16, per la sottoscrizione del contratto di locazione per la nuova sede operativa della SGR a Milano. Il costo per l'attività risulta pari a circa 1.596 mila euro. Nel corso dell'esercizio sono stati inoltre effettuati nuovi investimenti in beni strumentali a servizio dell'attività operativa per un valore pari a circa 170 mila euro. Gli ammortamenti e le altre riduzioni di valore delle attività immobilizzate di competenza dell'esercizio ammontano a circa 424 mila euro

13

L'incremento della voce Altre attività è sostanzialmente determinata dall'impiego di disponibilità liquide in attività finanziarie costituite da depositi vincolati a breve termine (*time deposit*), che è stato possibile effettuare grazie alle mutate condizioni di mercato. Alla chiusura dell'esercizio risultano sottoscritti due contratti di deposito vincolato a tasso fisso, della durata di mesi 6, dal valore complessivo di 15.500 mila euro. La voce Altre Attività accoglie inoltre i crediti derivanti dall'esercizio dell'attività finanziaria nei confronti dei fondi immobiliari gestiti (inclusi i conguagli di competenza) e da ogni altro diritto derivante dall'attività operativa.

La riduzione della voce Crediti per attività fiscali è imputabile al versamento di minori rispetto alle imposte a debito di competenza dell'esercizio relativamente all'IRES e all'IRAP.

La voce Liquidità accoglie le attività risultanti dal saldo a credito nei rapporti di conto corrente bancario di cui la SGR è titolare e dalle disponibilità monetarie di cassa. Rispetto all'anno precedente, si registra un decremento del 91% determinato dall'impiego delle disponibilità in *time deposit*.

Il saldo delle Passività in bilancio rileva un incremento del valore rispetto allo scorso esercizio del 72%. La variazione, pari in valore assoluto a 1.579 mila euro, è determinata fondamentalmente dalla passività di *leasing* iscritta in conformità al principio contabile IFRS 16, in dipendenza del nuovo contratto di locazione per la sede operativa di Milano. Alla data di chiusura del bilancio, la passività di *leasing* risulta pari a circa 1.543 mila euro.

La voce Fondo oneri futuri accoglie la componente variabile dei compensi che saranno riconosciuti all'Amministratore Delegato e al personale dipendente, in funzione del grado di conseguimento degli obiettivi di *performance* assegnati, a seguito della relativa consuntivazione. La voce è sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

Il Fondo TFR registra un incremento del 8% rispetto allo scorso esercizio, passando da 614 mila euro a 662 mila euro. Concorrono a determinare il saldo contabile della passività alla data del 31 dicembre 2022, l'incremento degli accantonamenti d'esercizio, per un valore pari a circa 193 mila euro e il decremento generato dalle liquidazioni erogate in corso d'anno, pari a circa 57 mila euro, oltre alle altre variazioni in diminuzioni includenti gli *actuarial gains* -per un valore complessivo pari a circa 88 mila euro.

Il Patrimonio netto alla data del 31 dicembre 2022 rileva un incremento del 12% rispetto all'esercizio precedente, quale conseguenza dell'utile conseguito, pari a 1,9 milioni di euro.

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

Voci conto economico	in migliaia di euro		Δ%
	31/12/2022	31/12/2021	
Commissioni Attive	9.242	9.139	1%
<b>Ricavi</b>	<b>9.242</b>	<b>9.139</b>	
Costi del Personale	(4.539)	(4.122)	10%
Spese Generali	(1.651)	(1.118)	48%
Altri costi	(5)	(1)	
<b>Costi</b>	<b>(6.195)</b>	<b>(5.242)</b>	18%
<b>Ebitda</b>	<b>3.047</b>	<b>3.897</b>	
Ammortamenti	(423)	(319)	
<b>Ebit</b>	<b>2.624</b>	<b>3.578</b>	-27%
Altri Proventi/Oneri finanziari	32	(18)	
<b>Ebt</b>	<b>2.656</b>	<b>3.560</b>	
Imposte	(787)	(948)	
<b>Utile/Perdita</b>	<b>1.869</b>	<b>2.612</b>	-28%

14

La Società ha rilevato ricavi per commissioni di gestione pari a circa 9.242 mila euro, in sostanziale continuità (+1%) con le componenti positive di reddito della gestione operativa realizzate nell'anno precedente. La variazione è attribuibile ai flussi del nuovo comparto Invitalia, mitigati parzialmente dalle vendite protempore effettuate. Le commissioni non ricorrenti comprendono disposal/rental fee (260 mila euro) e le structuring fees del neo-comparto Invitalia (80 mila euro).

I costi della gestione operativa, pari a circa 6.195 mila euro, aumentano di circa il 18% rispetto allo scorso esercizio. La macro-voce del prospetto di conto economico riclassificato è costituita da:

- ✓ **Costi del personale**, pari a circa 4.539 mila euro, comprensivi dei compensi per gli amministratori e sindaci, con un'incidenza relativa sul totale dei costi operativi del 73%. Rispetto all'esercizio precedente è rilevabile una variazione incrementativa del 10%, legato alla variazione del numero delle risorse e alla ordinaria politica meritocratica.
- ✓ **Spese generali** (comprensive dell'iva indetraibile), pari a circa 1.651 mila euro, segnano un incremento di circa Euro 553 mila (+48%) rispetto allo scorso esercizio.

Di seguito un dettaglio degli scostamenti delle principali classi di costo che compongono la voce del conto economico riclassificato:

- Costi IT, pari a circa Euro 377 mila euro, comprensivi dei canoni e delle licenze d'uso dei software, per un incremento rispetto all'anno precedente del 14%, legati prevalentemente ai costi *una tantum* sostenuti per l'implementazione del nuovo sistema contabile.
- Consulenze e supporti, pari a circa 567 mila euro, nello specifico:
  - Supporto richiesto dalle funzioni di controllo, pari a circa 197 mila euro, necessario al rafforzamento dei presidi in materia antiriciclaggio e alla strutturazione di nuovi processi (*liquidity stress test, business continuity, progetto ESG, evoluzione policy risk management,..*). Si tratta del principale scostamento rilevato rispetto allo scorso esercizio derivante da interventi previsti dalla normativa di settore e dal rafforzamento dei processi richiesto dalle Autorità di Vigilanza.
  - Supporto organizzativo, pari a circa 170 mila euro, riferito prevalentemente ai presidi operativi attivati per la predisposizione delle procedure di gara e per supporto ad altri processi aziendali.
  - Consulenze strategiche, pari a circa 107 mila euro, relativi ad approfondimenti condotti su temi organizzati e giuridici della SGR.
- Spese di trasferta e partecipazioni a convegni, pari a circa 225 mila euro, presenta un incremento rispetto all'anno precedente del 75%, dovuto sia all'aumento del costo dei servizi utilizzati (vitto, alloggio, trasporti) sia per il graduale ritorno alle ordinarie condizioni di operatività del personale dipendente e degli organi sociali, post pandemia Covid.
- Costi di sede, pari a circa 160 mila euro, si rileva un incremento della voce di spesa del 48%, imputabile prevalentemente ai lavori per l'adeguamento delle postazioni di lavoro della sede legale nonché a quelli funzionali all'apertura della sede operativa di Milano.
- Convegni, pari a circa 48 mila euro, relativi prevalentemente alla partecipazione ad un evento organizzato dall'ANCI nel corso del quale è stata svolta attività per la promozione della SGR;
- Supporto alla comunicazione, per un ammontare pari a 66 mila euro, risulta sostanzialmente in linea al costo sostenuto nell'esercizio precedente.
- Spese per la ricerca del personale, pari a circa 67 mila euro, in aumento del 13% rispetto al costo sostenuto nell'esercizio precedente, a fronte delle attività di selezione funzionali alle assunzioni che hanno caratterizzato l'esercizio.
- Altre spese amministrative, pari a circa 150 mila euro, principalmente relative alle spese per la revisione legale, ai compensi riconosciuti all'Organismo di Vigilanza nonché alle quote associative, rispetto all'esercizio precedente è rilevabile un incremento in termini relativi del 35%.

L'Ebitda, pari ad 3.047 mila euro in valore assoluto, rappresenta il 33% dei ricavi operativi costituiti dalle commissioni nette realizzate nell'esercizio. Rispetto all'anno precedente, l'incidenza relativa dell'Ebitda sul valore della produzione si riduce del 10%.

L'utile di esercizio, al netto delle imposte di competenza, risulta pari a 1.869 mila euro. Il risultato netto costituisce il 20% dei ricavi della gestione operativa. Nell'esercizio precedente, il risultato netto costituiva il 28% dei ricavi della gestione operativa.

\* \* \*

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 2020-2022 per le società controllate, stabilendo che nel caso di una variazione:

- ✓ in aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%;

- ✓ in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

Con riferimento a detto obiettivo, la SGR ha consuntivato nell'esercizio uno scostamento negativo di circa il 7% rispetto all'indicatore target del 57,6%; tuttavia solo grazie alle efficienze cumulate nel biennio precedente, in parte legate al personale, è stato possibile registrare per il triennio di osservazione il pieno conseguimento dell'obiettivo, con una eccedenza finale di circa 750 mila Euro<sup>5</sup>.

## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La SGR, come noto, svolge il ruolo istituzionale di valorizzare gli immobili in gestione con il fine di concorrere al processo di riduzione del debito pubblico in capo ai partecipanti dei fondi gestiti, attraverso i flussi generati:

- dalla cessione delle quote dei fondi immobiliari;
- dal processo di gestione/dismissione degli *asset* presenti nei fondi immobiliari stessi.

La SGR si è dotata, in ottemperanza ai principi di sana e prudente gestione, del Piano Industriale 2020-2022<sup>6</sup>, declinando nel documento, per ciascun *target* di valorizzazione, le strategie d'azione e il ruolo da svolgere, e prevedendo un'innovazione del modello operativo ed organizzativo e in particolare il rafforzamento della struttura presente con presidi e professionalità in linea con i più elevati *standard* di mercato.

Attualmente sono in corso le attività per la predisposizione del nuovo Piano Industriale 2023-2025, avvalendosi del supporto di un primario *advisory* strategico - individuato tramite l'espletamento di una procedura di gara aperta ai sensi del codice dei contratti - nell'ambito del quale saranno declinate le linee strategiche volte da un lato a rafforzare il proprio posizionamento sul mercato e dall'altra individuare modalità innovative per la valorizzazione del patrimonio immobiliare in gestione.

16

## STRUTTURA ORGANIZZATIVA DELLA SGR

La struttura organizzativa<sup>7</sup> della SGR al 31 dicembre 2022 è di seguito rappresentata:

<sup>5</sup> Come chiarito dal Ministero dell'economia e delle finanze (Comunicazione Mef prot. 96831 28/12/2020), la verifica del parametro obiettivo deve essere effettuata utilizzando il seguente algoritmo:

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

dove

CO<sub>t</sub>= Costi operativi nell'esercizio t;

CO<sub>medio</sub>= Costi operativi medi nel triennio 2017-2019

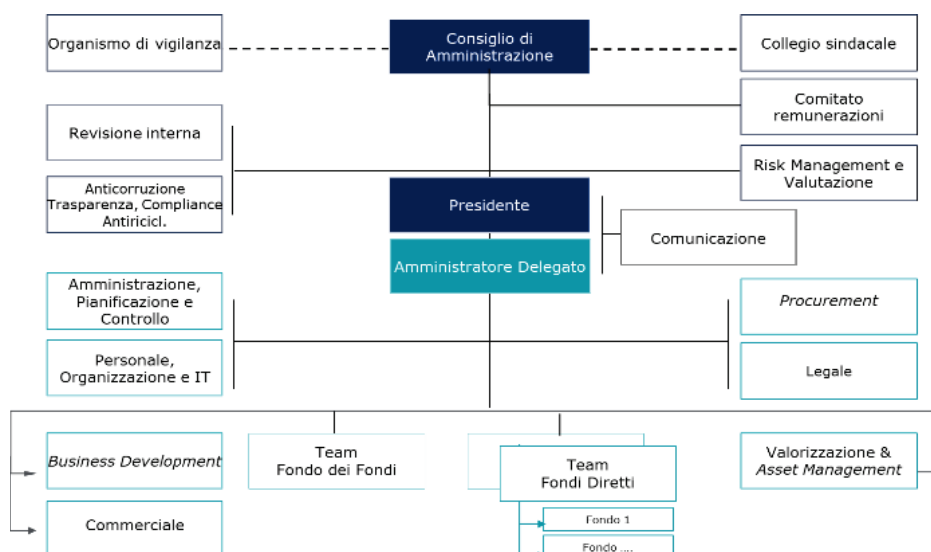
VP<sub>t</sub>= valore della produzione nell'esercizio t

VP<sub>medio</sub>= Valore della produzione medio nel triennio 2017-2019.

Ai fini della valorizzazione per costi operativi è compreso il totale dei costi della produzione di cui alla lettera B dell'art.2425 del codice civile, al netto dell'iva indetraibile (esclusi ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi comprese tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria). Inoltre, anche dal valore della produzione dovranno essere esclusi i proventi di entità o incidenza eccezionali.

<sup>6</sup> Documento approvato dal Consiglio di Amministrazione della SGR in data 27 novembre 2020;

<sup>7</sup> Approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 22 dicembre 2020, ed efficace dal 1° gennaio 2021.



Nel corso del 2022, è proseguita l'attività volta ad inserire nella struttura aziendale figure professionali qualificate e valorizzare risorse interne, anche alla luce della crescita delle masse in gestione e delle linee strategiche prospettate nel Piano Industriale 2020 -2022.

Alla data del 31 dicembre 2022 l'organico della SGR risulta composto da 46 risorse

Qualifica	31/12/2021	Passaggi di qualifica	Assunzioni	(Dimissioni-Cessazioni)	Distacchi	31/12/2022
Dirigenti	5					5
Quadri	12	1	2			15
Impiegati	25	(1)	8	(9)	1	24
Stage	-		2			2
<b>Totale</b>	<b>42</b>	-	<b>12</b>	<b>(9)</b>	<b>1</b>	<b>46</b>

Le assunzioni effettuate nell'esercizio - a seguito della conclusione dei rispettivi processi di selezione - comprendono 7 risorse con contratti a tempo indeterminato e 3 risorse con contratto a tempo determinato, di cui 2 relativi a precedenti posizioni in *stage*. Inoltre nell'esercizio si è registrata il rientro in organico di una risorsa precedentemente distaccata presso il Mose.

Di seguito una tabella con la suddivisione del personale alla data del 31 dicembre 2022, per inquadramento, genere, età media anagrafica e lavorativa:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Stage	Totale	%
Donne	1	5	18	2	26	57%
Uomini	4	10	6	-	20	43%
<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>46</b>	<b>100%</b>
Età media	49,38	46,55	34,89	30,92	40	
Anzianità lavorativa media in INIVMIT	4,63	5,95	1,14	0,49	3	
Tempo Inderminato	5	15	21		41	89%
Tempo Determinato			3	2	5	11%

Con riferimento al 2022 sono state svolte diverse attività formative, tra cui alcune obbligatoria su normativa e regolamenti del settore, quali:

- Salute e sicurezza;



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

#### **RAPPORTI CON PARTI CORRELATE**

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

#### **ATTIVITÀ DI RICERCA E SVILUPPO**

La SGR non svolge attività di ricerca e sviluppo.

#### **PROPOSTE ALL'ASSEMBLEA**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione propone di destinare l'utile d'esercizio, pari a Euro 1.868.946, come segue:

- per il 5%, pari a Euro 93.447, a Riserva Legale;
- per Euro 1.775.499 a Utili a nuovo.

L'obiettivo di riportare a nuovo gli utili è quello di patrimonializzare ulteriormente la SGR al fine di dotarla delle risorse necessarie ad affrontare le sfide in termini di crescita che caratterizzeranno la società nel prossimo triennio.

Roma, lì 29 marzo 2023

Il Presidente del  
Consiglio di Amministrazione  
Trifone Abate  
14.04.2023  
09:43:30  
GMT+01:00

18



NICOLA  
FOBIA  
14.04.2023  
09:53:35  
GMT+01:00

**BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022****1. STATO PATRIMONIALE**

	Voci dell'attivo	31/12/2022	31/12/2021
10.	Cassa e disponibilità liquide	1.255.026	14.616.309
20.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico	-	-
30.	Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività	-	-
40.	Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	17.512.535	2.065.075
80.	Attività materiali	2.506.277	1.097.978
90.	Attività immateriali	-	4.995
	di cui:		
	- avviamento	-	-
100.	Attività fiscali:	249.957	423.439
	a) correnti	187.273	352.195
	b) anticipate	62.684	71.244
120.	Altre attività	722.864	519.521
		-	-
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>22.246.659</b>	<b>18.727.317</b>

	Voci del passivo e del patrimonio netto	31/12/2022	31/12/2021
10.	Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.340.322	993.054
	a) Debiti	2.340.322	993.054
	b) Titoli in circolazione	-	-
60.	Passività fiscali:	-	-
	a) correnti	-	-
	b) differite	-	-
80.	Altre passività	1.444.162	1.212.244
90.	Trattamento di fine rapporto del personale	661.886	613.625
100.	Fondi per rischi e oneri:	165.558	161.448
	a) impegni e garanzie rilasciate	-	-
	b) quiescenza e obblighi simili	-	-
	c) altri fondi per rischi e oneri	165.558	161.448
110.	Capitale	5.700.000	5.700.000
150.	Riserve	10.125.187	7.513.418
160.	Riserve di valutazione	(59.402)	(78.241)
170.	Utile (Perdita) d'esercizio	1.868.946	2.611.769
	<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>22.246.659</b>	<b>18.727.317</b>

## 2. CONTO ECONOMICO

	Voci	31/12/2022	31/12/2021
10.	Commissioni attive	9.241.903	9.138.729
20.	Commissioni passive	-	-
30.	<b>COMMISSIONI NETTE</b>	<b>9.241.903</b>	<b>9.138.729</b>
50.	Interessi attivi e proventi assimilati	56.936	2.194
	di cui:		
	- interessi attivi calcolati con il metodo dell'interesse effettivo	56.936	2.194
60.	Interessi passivi e oneri assimilati	(24.552)	(20.357)
110.	<b>MARGINE DI INTERMEDIAZIONE</b>	<b>9.274.287</b>	<b>9.120.566</b>
130.	<b>RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>9.274.287</b>	<b>9.120.566</b>
140.	Spese amministrative:	(6.190.022)	(5.240.433)
	a) spese per il personale	(4.538.724)	(4.122.446)
	b) altre spese amministrative	(1.651.298)	(1.117.987)
150.	Accantonamenti netti ai fondi per rischi e oneri	-	-
160.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali	(418.314)	(293.658)
170.	Rettifiche/riprese di valore nette su attività immateriali	(4.995)	(25.315)
180.	Altri proventi e oneri di gestione	(5.053)	(1.360)
190.	<b>COSTI OPERATIVI</b>	<b>(6.618.384)</b>	<b>(5.560.766)</b>
240.	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL LORDO DELLE IMPOSTE</b>	<b>2.655.903</b>	<b>3.559.800</b>
250.	Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente	(786.957)	(948.031)
260.	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE AL NETTO DELLE IMPOSTE</b>	<b>1.868.946</b>	<b>2.611.769</b>
280.	<b>UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>1.868.946</b>	<b>2.611.769</b>

20

## 3. PROSPETTO DELLA REDDITIVITA' COMPLESSIVA

	Voci	31.12.2022	31.12.2021
10.	<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	<b>1.868.946</b>	<b>2.611.769</b>
70.	Piani a benefici definiti	18.839	7.747
	<b>Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico</b>		
190.	<b>Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte</b>	<b>18.839</b>	<b>7.747</b>
200.	<b>Redditività complessiva (Voce 10+190)</b>	<b>1.887.785</b>	<b>2.619.516</b>



## 5. RENDICONTO FINANZIARIO

Metodo indiretto	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. ATTIVITA' OPERATIVA</b>		
<b>1. Gestione</b>	<b>1.900.918</b>	<b>1.204.910</b>
- risultato d'esercizio (+/-)	1.868.946	2.611.769
- plus/minusvalenze su attività finanziarie detenute per la negoziazione e sulle altre attività/passività		
- plus/minusvalenze su attività di copertura (-/+)		
- rettifiche di valore nette per rischio di credito (+/-)		
- rettifiche di valore nette su immobilizzazioni materiali e immateriali (+/-)	424.481	286.786
- accantonamenti netti a fondi rischi ed oneri ed altri costi/ricavi (+/-)	(565.991)	(446.699)
- imposte, tasse e crediti d'imposta non liquidati (+/-)	173.482	(1.246.946)
- rettifiche di valore nette delle attività operative cessate al netto dell'effetto fiscale (+/-)		
- altri aggiustamenti (+/-)		
<b>2. Liquidità generata/assorbita dalle attività finanziarie</b>	<b>(13.613.330)</b>	<b>2.734.473</b>
- attività finanziarie detenute per la negoziazione		
- attività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre attività obbligatoriamente valutate al <i>fair value</i>		
- attività finanziarie valutate al <i>fair value</i> con impatto sulla redditività complessiva		
- attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(13.488.275)	2.645.436
- altre attività	(125.055)	89.037
<b>3. Liquidità generata/assorbita dalle passività finanziarie</b>	<b>(1.497.526)</b>	<b>(1.401.217)</b>
- passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	(310.333)	(171.432)
- passività finanziarie di negoziazione		
- passività finanziarie designate al <i>fair value</i>		
- altre passività	(1.187.193)	(1.229.785)
<b>(A) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività operativa</b>	<b>(13.209.938)</b>	<b>2.538.166</b>
<b>B. ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		
<b>1. Liquidità generata da</b>	<b>-</b>	<b>4.500</b>
- vendite di partecipazioni		
- dividendi incassati su partecipazioni		
- vendite di attività materiali	0	4.500
- vendite di attività immateriali		
- vendite di rami d'azienda		
<b>2. Liquidità assorbita da</b>	<b>(170.183)</b>	<b>(67.419)</b>
- acquisti di partecipazioni		
- acquisti di attività materiali	(170.183)	(67.419)
- acquisti di attività immateriali	0	0
- acquisti di rami d'azienda		
<b>(B) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività d'investimento</b>	<b>(170.183)</b>	<b>(62.919)</b>
<b>C. ATTIVITA' DI PROVISTA</b>		
- emissioni/acquisti di azioni proprie	-	0
- emissioni/acquisti di strumenti di capitale		
- distribuzione dividendi e altre finalità	18.839	7.748
<b>(C) Liquidità netta generata/assorbita dall'attività di provvista</b>	<b>18.839</b>	<b>7.748</b>
<b>LIQUIDITA' NETTA GENERATA/ASSORBITA NELL'ESERCIZIO (D=A+B+C)</b>	<b>(13.361.282)</b>	<b>2.482.995</b>

### RICONCILIAZIONE

	31.12.2022	31.12.2021
Cassa e disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	14.616.309	12.133.314
Liquidità totale netta generata/assorbita nell'esercizio	(13.361.282)	2.482.995
Cassa e disponibilità liquide: effetto della variazione dei cambi		
Cassa e disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio (1)	1.255.027	14.616.309

(1) La voce accoglie il saldo della Cassa per Euro 438 ed il saldo delle disponibilità liquide disponibili nei conti correnti bancari per Euro 1.254.589

## NOTA INTEGRATIVA

### PARTE A – POLITICHE CONTABILI

#### A.1 - PARTE GENERALE

##### Sezione 1 – Dichiarazione di conformità ai principi contabili internazionali

Il bilancio al 31 dicembre 2022 della InvImIt è redatto secondo i principi contabili internazionali emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) e le relative interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) ed omologati dalla Commissione Europea, come stabilito dal Regolamento Comunitario n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 29 ottobre 2021 "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 2022.

##### Sezione 2 – Principi generali di redazione

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

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

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

#### **Continuità aziendale**

Tenendo conto delle richieste del Documento congiunto Banca d'Italia/Consob/Isvap n. 2 del 6 febbraio 2009 in tema di informativa sulla continuità aziendale e in ottemperanza a quanto richiesto per lo stesso tema dallo IAS 1 revised, gli amministratori della SGR hanno effettuato una valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento, avendo riguardo ad un periodo di almeno 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio. Tenendo conto di tutte le informazioni disponibili, gli amministratori ritengono appropriato effettuare le valutazioni di bilancio nel presupposto della continuità aziendale anche alla luce delle valutazioni fatte in merito ai rischi correlati all'epidemia Covid-19. L'epidemia causata dal Coronavirus ha determinato un fattore di instabilità macroeconomica a livello globale, con ripercussioni anche su alcuni mercati immobiliari che hanno risentito di riduzioni nei volumi di scambio. La SGR, sulla base delle evidenze attualmente disponibili e degli scenari allo stato configurabili ha, quindi, effettuato l'analisi degli impatti correnti e potenziali futuri del Covid-19 sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società, ed ha considerato l'esito della stessa nelle stime e nelle valutazioni relative alla verifica del presupposto della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

Inoltre, l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia costituisce un fattore di instabilità macroeconomica a causa dell'effetto combinato di sanzioni commerciali, interruzioni delle catene di approvvigionamento ed effetti sulla fiducia e sui mercati finanziari. In relazione a tale aspetto, non essendo possibile determinare con un sufficiente grado di affidabilità gli eventuali impatti che possano influenzare l'economia e il settore di riferimento nell'esercizio si ritiene che tale circostanza non rappresenti un elemento impattante il processo di stima della Direzione con riferimento alla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022, né un fattore di incertezza sulla capacità della SGR di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. Non si esclude, tuttavia, che l'eventuale perdurare del conflitto possa determinare, anche solo indirettamente, impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi per la SGR.

**Competenza economica** Il bilancio è redatto secondo il principio della rilevazione per competenza economica ad eccezione dell'informativa sui flussi finanziari. Costi e ricavi vengono rilevati, a prescindere dal momento del loro regolamento monetario, per periodo di maturazione economica e secondo il criterio di correlazione.

**Coerenza di presentazione** La presentazione e classificazione delle voci viene mantenuta costante da un esercizio all'altro allo scopo di garantire la comparabilità delle informazioni, salvo che la loro variazione sia richiesta da un Principio Contabile Internazionale o da una Interpretazione oppure renda più appropriata, in termini di significatività e di affidabilità, la rappresentazione dei valori. Se un criterio di presentazione o di classificazione viene cambiato, quello nuovo si applica – ove possibile – in modo retroattivo; in tal caso vengono anche indicati la natura e il motivo della variazione, nonché le voci interessate. In quest'ultimo caso nella nota integrativa viene fornita l'informativa riguardante i cambiamenti effettuati rispetto all'esercizio precedente.

**Aggregazione e rilevanza** Tutti i raggruppamenti significativi di voci con natura o funzione simili sono riportati separatamente. Gli elementi di natura o funzione diversa, se rilevanti, vengono presentati in modo distinto. Gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sono costituiti da voci, da sottovoci e da ulteriori dettagli informativi (i "di cui" delle voci e delle sottovoci). Le voci, le sottovoci e i relativi dettagli informativi costituiscono i conti del bilancio. Gli schemi sono conformi a quelli definiti dalla Banca d'Italia nelle istruzioni precedentemente richiamate. Ai suddetti schemi possono essere aggiunte nuove voci se il loro contenuto non è riconducibile ad alcuna delle voci già previste dagli schemi e solo se si tratta di importi di rilievo. Le sottovoci previste dagli schemi possono essere raggruppate quando ricorre una delle due seguenti condizioni: a) l'importo delle sottovoci sia irrilevante; b) il raggruppamento favorisce la chiarezza del bilancio; in questo caso la nota integrativa contiene distintamente le sotto voci oggetto di raggruppamento.

**Prevalenza della sostanza sulla forma** Le operazioni e gli altri eventi sono rilevati e rappresentati in conformità alla loro sostanza e realtà economica e non solamente secondo la loro forma legale.

**Divieto di compensazione** Attività e passività, costi e ricavi non vengono compensati tra loro, salvo che ciò non sia richiesto o permesso da un Principio Contabile

## **Informativa comparativa**

Internazionale o da una Interpretazione oppure dagli schemi e dalle istruzioni predisposte dalla Banca d'Italia per i bilanci delle SGR.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi al periodo di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto. L'eventuale non comparabilità, l'adattamento o l'impossibilità di quest'ultimo sono segnalati e commentati nella nota integrativa.

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

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

I criteri di valutazione sono omogenei con quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2020, fatti salvi i nuovi principi/interpretazioni adottati a partire dal 1° gennaio 2021, laddove applicabili per la Società.

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

### **Contenuto dei prospetti contabili**

#### ***Prospetto di stato patrimoniale e prospetto di conto economico***

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

#### ***Prospetto della redditività complessiva***

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

#### ***Prospetto delle variazioni del patrimonio netto***

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

#### ***Rendiconto finanziario***

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

#### ***Contenuto della nota integrativa***

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

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

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

Di seguito si riporta un'illustrazione dei nuovi principi contabili o delle modifiche ai principi esistenti approvati dallo IASB, nonché delle nuove interpretazioni o modifiche di quelle esistenti, pubblicate dall'IFRIC, con evidenza separata di quelli applicabili nell'esercizio 2022 e di quelli applicabili negli esercizi successivi.



## Principi contabili IAS/IFRS omologati in vigore dal 1° gennaio 2022

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
Regolamento (UE) n. 2021/1080 del 28 giugno 2021 – “Modifiche agli IAS 16, 37, 41 e IFRS 1,3 e 9”.	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 2 luglio 2021, il Regolamento (UE) 2021/1080 della Commissione del 28 giugno 2021 che modifica gli IAS 16, 37 e 41 e gli IFRS 1,3, e 9. Miglioramenti agli IFRS (ciclo 2018-2020) Modifiche all’IFRS 1, all’IFRS 9, all’IFRS 16 e allo IAS 41. Modifiche allo IAS 16 Immobili, impianti e macchinari – Proventi prima dell’uso previsto; Modifiche allo IAS 37 Contratti onerosi – Costi necessari all’adempimento di un contratto; Modifiche all’IFRS 3 Riferimento al Quadro Concettuale.	1° gennaio 2022

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

## Principi contabili IAS/IFRS omologati in vigore dal 1° gennaio 2023

Regolamento CE di omologazione	Titolo	In vigore dagli esercizi con inizio
Regolamento (UE) n.2021/2036 del 19 novembre 2021 – IFRS 17 “Insurance Contracts”.	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 23 novembre 2021, il Regolamento (UE) 2021/2036 della Commissione del 19 novembre 2021 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 17.	1° gennaio 2023
Regolamento (UE) n.2022/357 del 2 marzo 2022 – Modifiche agli IAS 1 e 8	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 3 marzo 2022, il Regolamento (UE) 2022/357 - modifiche allo IAS 1 Presentazione del bilancio e allo IAS 8 Principi contabili, cambiamenti nelle stime contabili ed errori.	1° gennaio 2023
Regolamento (UE) n.2022/1392 del 11 agosto 2022 – Modifiche allo IAS 12	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 12 agosto 2022 il Regolamento (UE) 2022/1392 – modifiche allo IAS 12. Imposte differite relative ad attività e passività derivanti da un'unica operazione.	1° gennaio 2023
Regolamento (UE) n.2022/1491 dell’8 settembre 2022 - Modifiche IFRS 17 e 9	È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 9 settembre 2022 il Regolamento (UE) 2022/1491 – Prima applicazione dell’IFRS 17 e dell’IFRS 9 – Informazioni comparative presentate in sede di prima applicazione dei due principi	1° gennaio 2023

26

### **Nuovi principi contabili IAS/IFRS e interpretazioni di futura applicazione**

Relativamente ai principi contabili IAS/IFRS e relative interpretazioni SIC/IFRIC pubblicati dallo IASB e ancora in attesa di omologazione da parte della Commissione Europea si segnala che:

Nel mese di gennaio 2014 lo IASB ha pubblicato il documento – IFRS 14 Regulatory deferral accounts. Processo di omologazione sospeso in attesa del nuovo principio contabile Sui “rate-regulated activities.

### **Sezione 3 – Eventi successivi alla data di riferimento del bilancio**

A far data dal 1° gennaio 2023, la Società è subentrata nella gestione del Fondo denominato “MEFIN” (già “Neopolis”), precedentemente gestito da Polis SGR S.p.A., con un patrimonio di circa 300 milioni interamente locato alla Pubblica Amministrazione.

### **Sezione 4 – Altri aspetti**

#### **Rischi, incertezze e impatti del conflitto Russo-Ucraino e dell’epidemia COVID-19**

Nel corso dei primi mesi del 2023 l’offensiva russa in Ucraina è continuata in modo cruento nella regione di Donetsk nell’est dell’Ucraina ed all’interno degli altri maggiori centri urbani del Paese. In risposta al protrarsi, ormai da più di undici mesi, della guerra di aggressione da parte russa l’UE ha adottato un nuovo pacchetto di sanzioni economiche nei confronti della Russia, mentre l’Italia continua a partecipare al sostegno umanitario, economico e militare fornito all’Ucraina dall’Alleanza Atlantica e dall’Unione Europea. Alla luce della situazione in atto le possibili ripercussioni geopolitiche determinate dall’evolversi del conflitto potrebbero influenzare significativamente le prospettive macroeconomiche in misura attualmente non prevedibile. Ad oggi l’SGR non presenta esposizioni verso i paesi coinvolti nel conflitto, ma va comunque evidenziato che la Direzione sta attentamente monitorando l’evoluzione delle ricadute della crisi russo-ucraina sull’economia reale e sulle principali variabili finanziarie al fine di prevenire o contenere potenziali ripercussioni in termini di redditività e di adeguatezza patrimoniale.

Con riferimento alla situazione pandemica va rilevato che nel mese di gennaio 2023, in Cina si è registrato un ulteriore incremento nei contagi, causati da una nuova variante da Covid-19. Tutti i paesi dell’Unione Europea hanno prontamente introdotto l’obbligo del tampone per il Covid-19 in aeroporto per tutti i passeggeri dei voli provenienti dalla Cina. Nel nostro paese in quest’ultimo periodo, si registra invece una leggera flessione sia dei contagi che dei decessi con una conseguente riduzione dell’indice di contagio. Alla luce della situazione sopra descritta, la SGR segue nel continuo l’evoluzione della pandemia a livello nazionale al fine di fornire indicazioni per affrontare tutte le casistiche che potrebbero manifestarsi.

Ad oggi, si ritiene che tali circostanze, seppur monitorate, non rappresentino un elemento direttamente impattante il processo di stima della Direzione con riferimento alla Relazione di Gestione al 31 dicembre 2022, né un fattore di particolare criticità sulla situazione patrimoniale ed economica del Fondo e sull’operatività dello stesso nel suo complesso.

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

#### **Destinazione del risultato d’esercizio**

il Consiglio di Amministrazione, subordinatamente all’approvazione del bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 propone di attuare le seguenti destinazioni sull’utile di esercizio pari ad Euro 1.868.946

- 5%, pari a Euro 93.447 a Riserva Legale;
- Euro 1.775.499 a Utili a nuovo.

## **A.2 – PARTE RELATIVA ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO**

### **Criteri di valutazione**

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

### **Cassa e disponibilità liquide**

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

### **Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato**

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

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

### **Criteri di iscrizione e valutazione**

#### *Iscrizione iniziale*

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

#### *Valutazione successiva e rilevazione delle componenti reddituali*

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

#### *Impairment*

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

#### *Cancellazione*

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

### **Attività materiali**

#### **Criteri di iscrizione**

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

#### **Criteri di classificazione**

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

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

#### Criteri di valutazione

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

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

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

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

#### Criteri di cancellazione

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

#### **Attività immateriali**

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

29

#### Criteri di iscrizione

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

#### Criteri di iscrizione e valutazione

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

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

#### Criteri di cancellazione

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

#### **Fiscalità corrente e differita**

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

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

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

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

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

### **Altre attività**

Le altre attività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

### **Passività finanziarie al costo ammortizzato**

#### Criteri di iscrizione

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

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

#### Criteri di classificazione

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

Gli altri debiti sono relativi a rapporti commerciali correnti.

#### Criteri di valutazione

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

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

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

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

#### Criteri di cancellazione

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

### **Altre passività**

Le altre passività risultano iscritte in bilancio al valore nominale.

### **Trattamento di fine rapporto del personale e premi di anzianità**

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

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

### **Riconoscimento dei ricavi**

Il riconoscimento dei ricavi avviene attraverso le seguenti fasi:

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

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

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

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

### **Utilizzo di stime contabili**

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

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

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

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

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

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

La Società non è interessata da tali operazioni.

### **A.4 – INFORMATIVA SUL FAIR VALUE**

#### **Informativa di natura qualitativa**

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

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

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

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

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

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

#### **A.4.4 Altre informazioni**

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

#### **Informativa di natura quantitativa**

#### **A.4.5 Gerarchia del *fair value***

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

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

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

Dettaglio/Valori	Totale 31.12.2022						Totale 31.12.2021					
	Valore di bilancio			Fair Value			Valore di bilancio			Fair Value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui: impaired acquisite o originate	L1	L2	L3
<b>1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:</b>	<b>2.012.535</b>					<b>2.012.535</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>
1.1 gestione di OICR	2.012.535					2.012.535	2.065.075					2.065.075
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
<b>2. Crediti per altri servizi:</b>	-						-					-
2.1 consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
<b>3. Altri crediti:</b>	<b>15.500.000</b>					<b>15.500.000</b>	-					-
3.1 pronti contro termine												
3.2 depositi e conti correnti	15.500.000					15.500.000	-					-
3.3 altri												
<b>4. Titoli di debito</b>												
<b>Totale</b>	<b>17.512.535</b>					<b>17.512.535</b>	<b>2.065.075</b>	-	-			<b>2.065.075</b>

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

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

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

33

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

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

La Società non è interessata da tale fattispecie.



## PARTE B - INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### Sezione 1 - Cassa e disponibilità liquide – Voce 10

##### 1.1 Composizione della voce 10 “Cassa e disponibilità liquide”

La cassa e le disponibilità liquide alla data del 31 dicembre 2022 ammontano ad Euro 1.255.026. Nell’esercizio precedente, la voce di bilancio ammontava ad Euro 14.616.309.

Dettaglio/Valori	31.12.2022	31.12.2021
<b>1. Cassa</b>	1.255.026	14.616.309
<b>Totale</b>	<b>1.255.026</b>	<b>14.616.309</b>

Il decremento della voce di bilancio, rispetto all’ammontare rilevato nell’anno precedente, è determinato dall’impiego delle disponibilità liquide, per un valore pari a 15.500 mila euro, per la sottoscrizione di contratti di deposito vincolato (*time deposit*), rilevati contabilmente tra le attività finanziarie e valutate al costo ammortizzato.

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

##### 4.1 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Voce 40

Le attività valutate al costo ammortizzato alla data del 31 dicembre 2022 ammontano ad Euro 17.512.535, a fronte di un valore rilevate nell’esercizio precedente pari ad Euro 2.065.075. Il valore indicato in bilancio è costituito per euro 2.012.535 dai crediti originati dalla gestione di OICR prevalentemente riferiti alle commissioni di gestione e per euro 15.500.000 ai depositi vincolati a breve termine.

34

Dettaglio/Valori	TOTALE AL 31.12.2022						TOTALE AL 31.12.2021					
	Valore di bilancio			Fair value			Valore di bilancio			Fair value		
	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3	Primo e secondo stadio	Terzo stadio	di cui impaired	L1	L2	L3
<b>1. Crediti per servizi di gestione di patrimoni:</b>	<b>2.012.535</b>					<b>2.012.535</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>
1.1 gestione di OICR	2.012.535					2.012.535	2.065.075					2.065.075
1.2 gestione individuale												
1.3 gestione di fondi pensione												
<b>2. Crediti per altri servizi:</b>												
2.1 Consulenze												
2.2 funzioni aziendali in outsourcing												
2.3 altri												
<b>3. Altri crediti:</b>	<b>15.500.000</b>					<b>15.500.000</b>	-					-
3.1 pronto contro termine												
di cui: su titoli di Stato												
di cui: su altri titoli di debito	0											
di cui: su titoli di capitale e quote												
3.2 depositi e conti correnti	15.500.000					15.500.000						
3.3altri												
<b>4. Titoli di debito</b>												
<b>Totale</b>	<b>17.512.535</b>					<b>17.512.535</b>	<b>2.065.075</b>					<b>2.065.075</b>

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

Tutte le attività finanziarie classificate in tale voce di bilancio sono valorizzate da input di livello 3 nella gerarchia di *fair value*.

#### 4.2 Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato: composizione per debitori/emittenti

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1.Crediti per servizi di gestione di patrimoni:	-				2.012.535	
1.1 gestione di OICR					2.012.535	
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:	15.500.000				-	
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	15.500.000					
3.3 altri						
<b>Totale al 31.12.2022</b>	<b>15.500.000</b>				<b>2.012.535</b>	
<b>Totale al 31.12.2021</b>	-				<b>2.065.075</b>	

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

### Sezione 8 - Attività materiali – Voce 80

35

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

Le attività materiali, pari ad Euro 2.506.277, hanno registrato nel corso dell'anno un incremento complessivo netto di Euro 1.408.299.

Si riporta di seguito la composizione delle attività materiali al 31 dicembre 2022 ed il confronto con l'esercizio precedente:

Attività/Valori	Totale 31.12.2022	Totale 31.12.2021
<b>1. Attività di proprietà</b>	<b>260.092</b>	<b>179.624</b>
a) terreni		
b) fabbricati	-	-
c) mobili	117.346	45.639
d) impianti elettronici		
e) altre	142.746	133.985
<b>2. Diritti d'uso acquisiti con il leasing</b>	<b>2.246.185</b>	<b>918.354</b>
a) terreni		
b) fabbricati	2.246.185	918.354
c) mobili		
d) impianti elettronici		
e) altre		
<b>Totale</b>	<b>2.506.277</b>	<b>1.097.978</b>

#### 8.5 Attività materiali ad uso funzionale: variazioni annue

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

	Terreni	Fabbricati	Mobili	Impianti elettronici	Altri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali lorde</b>		918.354	45.639		133.985	1.097.978
A.1 Riduzioni di valore totali nette						
<b>A.2 Esistenze iniziali nette</b>		918.354	45.639		133.985	1.097.978
<b>B. Aumenti:</b>						
B.1 Acquisti		1.657.602	89.084	-	81.099	1.827.785
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						
<b>C. Diminuzioni:</b>						
C.1 Vendite					-	-
C.2 Ammortamenti		329.771	17.378	-	71.165	418.314
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					1.173	1.173
<b>D. Rimanenze finali nette</b>		2.246.185	117.345	-	142.746	2.506.276
D.1 Riduzioni di valore totali nette						
<b>D. Rimanenze finali lorde</b>		2.246.185	117.345		142.746	2.506.276
<b>E. Valutazioni al costo</b>						

La variazione incrementativa rilevata nella voce Fabbricati è correlata all'iscrizione del diritto d'uso per la nuova sede operativa di Milano, contabilizzata in conformità al principio contabile IFRS 16. Nell'esercizio sono stati, inoltre, effettuati investimenti in beni strumentali funzionali all'attività operativa (personal computer e mobili d'ufficio) per un valore complessivo pari ad euro 170.183. Gli ammortamenti e le altre variazioni in diminuzione di competenza dell'esercizio ammontano ad euro 419.487.

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

## Sezione 9 – Attività immateriali – Voce 90

### 9.1 Attività immateriali: composizione per tipologia di attività

Attività/Valori	Totale 31.12.2022		Totale 31.12.2021	
	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>	Attività valutate al costo	Attività valutate al <i>fair value</i>
<b>1. Avviamento</b>	-			-
<b>2. Altre attività immateriali</b>	-		4.995	
2.1 Generate internamente				
2.2 Altre	-		4.995	
<b>Totale</b>	-		4.995	

Le attività immateriali risultano completamente ammortizzate alla data del 31 dicembre 2022. Nel corso dell'esercizio, in conformità al piano di ammortamento iniziale, si è proceduto ad ammortizzare il valore residuo risultante in bilancio al termine dell'esercizio precedente. Le utilità economiche già iscritte in tale voce di bilancio al termine dell'esercizio precedente si riferivano ai costi sostenuti per lo sviluppo e l'implementazione dell'all'"App Invimit".

## 9.2 "Attività immateriali": variazioni annue

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

	Totale 31.12.2022	Totale 31.12.2021
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>4.995</b>	<b>30.310</b>
<b>B. Aumenti:</b>	-	-
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		
<b>C. Diminuzioni:</b>	<b>4.995</b>	<b>25.315</b>
C.1 Vendite		
C.2 Ammortamenti	4.995	25.315
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		
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>-</b>	<b>4.995</b>

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

37

Sulla base delle disposizioni 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” 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.

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

La voce “attività fiscali correnti” al 31 dicembre 2022 assume un valore pari ad Euro 187.273, corrispondente agli acconti versati rispetto al debito d’imposta 2022 determinato a consuntivo.

La voce “attività fiscali anticipate” al 31 dicembre 2022 risulta pari ad Euro 62.684, per la composizione relativa degli elementi che concorrono a definire la voce di bilancio si rinvia alle tabelle 10.3 e 10.5 di seguito riportate.

Descrizione	Totale 31.12.2022	Totale 31.12.2021
<b>Attività fiscali - correnti</b>	<b>187.273</b>	<b>352.195</b>
Credito per IRES	127.115	304.575
Credito per IRAP	60.158	47.620
Erario c/ritenute su interessi attivi su conti correnti bancari	-	-
<b>Attività fiscali - anticipate</b>	<b>62.684</b>	<b>71.244</b>
Credito per imposte anticipate	62.684	71.244
<b>Totale</b>	<b>249.957</b>	<b>423.439</b>

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

Al 31 dicembre 2022 non sussistono passività fiscali correnti e differite. L'obbligazione tributaria agli effetti IRES ed IRAP per l'anno 2022 risulta inferiore all'ammontare degli acconti allo stesso titolo versati nel corso dell'esercizio.

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

Il saldo netto delle imposte anticipate in contropartita del conto economico passa da euro 46.535 al termine dell'esercizio precedente, ad Euro 43.924. La variazione negativa rilevata, pari ad Euro 2.611, è determinata dagli effetti incrementativi, per un importo pari ad Euro 42.089, generati dalle variazioni temporanee deducibili relative ai costi per compensi agli amministratori, parte variabile delle retribuzioni (MBO) e dagli effetti decrementativi, per un importo pari ad Euro 44.700, generati dai compensi agli amministratori e dalla parte variabile delle retribuzioni corrisposti nel corso del 2022, di competenza economica di esercizi precedenti.

	Totale 31.12.2022	Totale 31.12.2021
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>46.535</b>	<b>21.280</b>
<b>2. Aumenti</b>	<b>42.089</b>	<b>38.977</b>
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	42.089	38.977
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>44.700</b>	<b>13.722</b>
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	44.700	13.722
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecoverabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
d) altre		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	-	-
3.3 Altre diminuzioni		
<b>4. Importo finale</b>	<b>43.924</b>	<b>46.535</b>

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

Le attività per imposte anticipate in contropartita al patrimonio netto assumono al termine dell'esercizio un saldo pari ad euro 18.760. La variazione negativa rispetto all'esercizio precedente, pari ad euro 5.948 è riferibile agli adeguamenti apportati al fondo TFR in conseguenza degli utili e/o delle perdite attuariali iscritti in un'apposita riserva del patrimonio netto.

	Totale 31.12.2022	Totale 31.12.2021
<b>1. Esistenze iniziali</b>	<b>24.708</b>	<b>27.155</b>
<b>2. Aumenti</b>	0	0
2.1 Imposte anticipate rilevate nell'esercizio		
a) relative a precedenti esercizi		
b) dovute al mutamento di criteri contabili		
c) altre	0	0
2.2 Nuove imposte o incrementi di aliquote fiscali		
2.3 Altri aumenti		
<b>3. Diminuzioni</b>	<b>5.948</b>	<b>2.447</b>
3.1 Imposte anticipate annullate nell'esercizio		
a) rigiri	5.948	2.447
b) svalutazioni per sopravvenuta irrecuperabilità		
c) dovute al mutamento di criteri contabili		
3.2 Riduzione di aliquote fiscali	0	0
3.3 Altre diminuzioni		
<b>4. Importo finale</b>	<b>18.760</b>	<b>24.708</b>

## Sezione 12 - Altre attività – Voce 120

### 12.1 Composizione delle "Altre attività"

La voce di bilancio assume un valore pari ad euro 722.864, al termine dell'esercizio precedente risultava pari ad euro 519.520. Nella tabella che segue è descritta la diversa natura degli elementi che concorrono a definire il saldo di bilancio:

Dettaglio/Valori	31.12.2022	31.12.2021
Depositi cauzionali	192.687	62.687
Altri crediti	135.143	175.867
Acconti a fornitori	104.938	147.992
Risconti attivi	97.760	62.999
Fatture da emettere	55.451	58.486
Ratei attivi	45.798	-
Crediti per iva	39.281	
Crediti vs altri	28.969	5.862
Note di credito da ricevere	22.837	5.627
<b>Totale</b>	<b>722.864</b>	<b>519.520</b>

I Depositi cauzionali, pari ad Euro 192.687, sono costituiti da somme versate a garanzia delle obbligazioni contrattuali in favore dei fornitori. Il saldo di bilancio è costituito prevalentemente da attività sorte in dipendenza dei contratti di locazione delle unità immobiliari in uso. La variazione incrementativa rilevabile nel corso dell'esercizio è riferita deposito cauzionale versato per la locazione della sede operativa di Milano.

La voce Altri crediti accoglie, per un ammontare pari ad Euro 41.514, i diritti maturati nei confronti dei partecipanti ai fondi per l'imposta di bollo sulle comunicazioni finanziarie versata dalla SGR, per un importo pari ad euro 86.277, il credito verso per l'imposta di bollo assolta in modo virtuale relativamente all'anno 2022, e per un importo pari ad euro 7.352 per altre attività.

Gli Acconti a fornitori si riferiscono prevalentemente al pagamento del canone anticipato per la locazione della sede legale di Roma relativo al 1° trimestre 2023 ed al pagamento dei premi assicurativi per la copertura di rischi relativi al personale dipendente di competenza dell'anno 2023.

I Risconti attivi, pari a Euro 97.760, sono costituiti dalla componente di costi che maturati in ragione del tempo di competenza di esercizi successivi.

Le Fatture da emettere, pari a Euro 55.451, sono relative al recupero delle spese di pubblicazione, anticipate dalla SGR, nei confronti dei fornitori aggiudicatari di procedure di gara concluse.

I Ratei attivi, pari ad Euro 45.798, accoglie gli interessi attivi maturati sulle attività finanziarie costituite da depositi vincolati (*time deposit*).

## PASSIVO

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

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

Le passività finanziarie valutate al costo ammortizzato assumono al 31 dicembre 2022 un valore pari ad Euro 2.340.322. La voce di bilancio è composta per euro 42.142 da debiti nei confronti dei fondi gestiti per effetto delle operazioni di conguaglio sulle commissioni di gestione e per euro 2.298.180, da debiti per leasing costituiti da passività finanziarie, iscritte in conformità al principio contabile IFRS 16, in funzione dei pagamenti contrattuali stabiliti per la locazione operativa delle sedi di Roma e di Milano.

Dettaglio/Valori	31.12.2022	31.12.2021
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	42.142	56.060
2.2 per gestioni ricevute in delega		
2.3 per altro		
3. Debiti per altri servizi:		
3.1 consulenze		
3.2 funzioni aziendali in outsourcing		
3.3 altri		
4. Altri debiti:		
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote		
4.2 Debiti per leasing	2.298.180	936.994
4.3 Altri debiti		
<b>Totale</b>	<b>2.340.322</b>	<b>993.054</b>
Fair value - livello 1		
Fair value - livello 2		
Fair value - livello 3	2.340.322	993.054
<b>Totale fair value</b>	<b>2.340.322</b>	<b>993.054</b>

40

#### 1.5 Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato – Debiti: composizione per controparte

Composizione/Controparte	Banche		Società finanziarie		Clientela	
		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR		di cui: del gruppo della SGR
1. Debiti verso reti di vendita:						
1.1 per attività di collocamento OICR						
1.2 per attività di collocamento gestioni individuali						
1.3 per attività di collocamento fondi pensione						
2. Debiti per attività di gestione:						
2.1 per gestioni proprie			-		42.142	
2.2 per gestioni ricevute in delega						
2.3 per altro						
3. Debiti per altri servizi						
3.1 consulenze ricevute						
3.2 funzioni aziendali in outsourcing						
3.3 altri						
4. Altri debiti:						
4.1 pronti contro termine di cui su titoli di Stato di cui su altri titoli di debito di cui su titoli di capitale e quote						
4.2 Debiti per leasing					2.298.180	
4.3 Altri debiti						
<b>Totale al 31.12.2022</b>			-		<b>2.340.322</b>	
<b>Totale al 31.12.2021</b>			-		<b>993.054</b>	

## Sezione 8 - Altre Passività - Voce 80

### 8.1 Composizione della voce 80 "Altre passività"

La voce di bilancio Altre Passività risulta pari ad Euro 1.444.162, nell'esercizio precedente il saldo di bilancio ammontava ad Euro 1.212.244. Concorrono a definire la consistenza della passività le seguenti voci:

Dettaglio/Valori	31.12.2022	31.12.2021
Debiti v/fornitori	537.346	439.235
Debiti verso dipendenti	355.822	296.222
Debiti v/INPS	195.894	196.401
Altri debiti	188.602	39.194
Debiti v/Erario	136.884	126.436
Debiti vs Amministratori	14.965	8.606
Debiti v/altri enti previdenziali	13.239	40.697
Debiti v/INAIL	1.410	1.655
Debiti vs Sindaci	-	63.798
<b>Totale</b>	<b>1.444.162</b>	<b>1.212.244</b>

Il saldo contabile della voce Debiti verso fornitori, pari ad Euro 537.346, è costituito da obbligazioni sorte per l'acquisto di beni o servizi della gestione operativa.

I debiti verso dipendenti, pari ad Euro 355.822, sono costituiti dalle obbligazioni maturate per i ratei di 14<sup>^</sup>, ferie, permessi non goduti alla data del 31 dicembre 2022.

I debiti verso l'INPS e verso l'Erario comprendono rispettivamente i contributi, pari ad Euro 195.894, e le ritenute, pari ad Euro 136.884, relativi ai lavoratori dipendenti ed ai lavoratori autonomi.

La voce Altri debiti, pari ad Euro 188.602, è costituita prevalentemente dalle cauzioni provvisorie versate dai fornitori per la partecipazione alle gare.

I debiti verso altri enti previdenziali, pari ad Euro 13.239, si riferiscono principalmente a obbligazioni maturate per la contribuzione integrativa di natura previdenziale in favore dei dirigenti.

41

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

Il fondo per il Trattamento di fine rapporto del personale è contabilizzato in conformità al principio contabile IAS 19 e rappresenta la passività nei confronti del personale dipendente

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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>613.625</b>	<b>517.046</b>
<b>B. Aumenti</b>		
B1. Accantonamento dell'esercizio	192.748	148.193
B2. Altre variazioni in aumento	-	-
<b>C. Diminuzioni</b>		
C1. Liquidazioni effettuate	56.609	21.757
C2. Altre variazioni in diminuzione	87.878	29.857
<b>D. Esistenze finali</b>	<b>661.886</b>	<b>613.625</b>



Alla data del 31 dicembre 2022 la passività relativa al Trattamento di fine rapporto del personale assume un valore pari ad Euro 661.886. Le ipotesi attuariali adottate per la stima della passività, di natura demografica ed economico-finanziarie, sono oggettive e tra loro compatibili.

Con riferimento al tasso di attualizzazione si è fatto riferimento alla struttura per scadenza dei tassi di interesse derivata con metodologia di tipo *bootstrap* dalla curva dei tassi *swap* rilevata al 30 dicembre 2022 (Fonte: il Sole 24 ore) e fissato rispetto ad impegni passivi con durata media residua pari a anni 19.

## Sezione 10 – Fondi per rischi ed oneri – Voce 100

### 10.1 Fondi per rischi ed oneri: Composizione

Voci/Valori	Totale 31.12.2022	Totale 31.12.2021
1. Fondi su impegni e garanzie rilasciate		
2. Fondi sdi quiscienza aziendali		
3. Altri fondi per rischi ed oneri		
3.1 controversie legali e fiscali		
3.2 oneri per il personale	165.558	161.448
3.3 altri		
<b>Totale</b>	<b>165.558</b>	<b>161.448</b>

Il saldo di bilancio relativo ai fondi per rischi ed oneri, per un ammontare pari ad Euro 165.558, è interamente ascrivibile alla componente variabile dei compensi maturati che saranno liquidati all'Amministratore Delegato e al personale della SGR (cd. "personale incentivato"), a seguito della consuntivazione degli obiettivi di *performance* assegnati.

### 10.2 Fondi per rischi e oneri: Variazioni annue

	Fondo di quiscienza	Altri fondi per rischi ed oneri	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>		<b>161.448</b>	<b>161.448</b>
<b>B: Aumenti</b>			
B.1 Accantonamento dell'esercizio		165.558	165.558
B.2 Variazioni dovute al passare del tempo			-
B.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
B.4 Altre variazioni			-
<b>C: Diminuzioni</b>			
C.1 Utilizzo nell'esercizio		161.448	161.448
C.3 Variazioni dovute a modificare del tasso di sconto			-
C.3 Altre variazioni			-
<b>D. Esistenze finali</b>	-	<b>165.558</b>	<b>165.558</b>

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

### 11.1 Composizione della voce 110 "Capitale"

Alla data del 31 dicembre 2022 il capitale sociale risulta essere interamente sottoscritto e versato ed è composto da 5.700.000 azioni ordinarie del valore nominale di Euro 1,00, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze:

	31.12.2022	31.12.2021
<b>1. Capitale</b>		
1.1 Azioni ordinarie	5.700.000	5.700.000
<b>Totale</b>	<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>

### 11.5 Altre informazioni

Le voci Riserve e Riserve di valutazione, complessivamente pari ad Euro 10.065.785, sono state movimentate nel corso dell'esercizio come illustrato nella tabella che segue:

	Riserva Legale	Utili (Perdite) a	Altre	Totale
<b>A. Esistenze iniziali</b>	<b>424.977</b>	<b>7.099.754</b>	<b>(89.554)</b>	<b>7.435.177</b>
<b>B. Aumenti</b>	130.588	2.481.180	18.840	2.630.608
B.1 Attribuzioni di utili	130.588	2.481.180		2.611.768
B.2 Altre variazioni			18.840	18.840
<b>C. Diminuzioni</b>		-		-
C.1 Utilizzi		-		-
- copertura perdite		-		-
- distribuzione				
- trasferimento a capitale				
C.2 Altre variazioni				
<b>D. Rimanenze finali</b>	<b>555.565</b>	<b>9.580.934</b>	<b>(70.714)</b>	<b>10.065.785</b>

Il saldo di bilancio della voce Riserve risulta alimentato nel corso dell'esercizio dalle seguenti variazioni:

- dall'accantonamento dell'utile d'esercizio relativo al bilancio chiuso al 31 dicembre 2021, per un importo pari ad Euro 2.611.768;
- dalla rilevazione degli utili e/o perdite attuariali correlate alla valutazione del TFR, per un importo pari ad Euro 18.840.

## 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 9.241.903 si riferiscono alle commissioni maturate nei confronti dei Fondi gestiti dalla Società alla data del 31 dicembre 2022.

SERVIZI	Totale (31/12/2022)			Totale (31/12/2021)		
	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette	Comm. attive	Comm. passive	Comm. nette
<b>A. GESTIONI DI PATRIMONI</b>						
<b>1. Gestioni proprie</b>						
<b>1.1 Fondi comuni</b>						
- Comm. di gestione	9.241.903		9.241.903	9.138.729		9.138.729
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Comm. di switch						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da fondi comuni</b>	9.241.903		9.241.903	9.138.729		9.138.729
<b>1.2 Gestioni individuali</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione /rimborso						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da gestioni individuali</b>						
<b>1.3 Fondi pensione aperti</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Comm. di sottoscrizione/ rimborso						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da fondi pensione aperti</b>						
<b>2. Gestioni ricevute in delega</b>						
- Comm. di gestione						
- Comm. di incentivo						
- Altre commissioni						
<b>Totale commissioni da gestioni ricevute in delega</b>						
<b>TOTALE COMMISSIONI PER GESTIONE (A)</b>	9.241.903		9.241.903	9.138.729		9.138.729
<b>B. ALTRI SERVIZI</b>						
- Consulenza						
- Altri servizi						
<b>TOTALE COMMISSIONI PER ALTRI SERVIZI (B)</b>		-	-		-	-
<b>COMMISSIONI COMPLESSIVE (A+B)</b>	9.241.903	-	9.241.903	9.138.729	-	9.138.729

### Sezione 3 – Interessi - Voci 50 e 60

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

La voce di bilancio “Interessi attivi e proventi assimilati”, pari ad Euro 56.936, si riferisce alle competenze maturate sui *time deposit* e sulle somme detenute sul conto corrente bancario.

Voci/Forme tecniche	Titoli di debito	Pronti contro termine	Depositi e conti correnti	Altre operazioni	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
1. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto a conto economico:						
1.1. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
1.2. Attività finanziarie designate al fair value						
1.3. Attività finanziarie detenute per la negoziazione						
2. Attività finanziarie valutate al fair value con impatto sulla redditività complessiva						
3. Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato:						
3.1. Crediti verso banche			56.936		56.936	2.188
3.1. Crediti verso società finanziarie					-	-
3.1. Crediti verso la clientela					-	-
4. Derivati di copertura					-	-
5. Altre attività			-		-	6
6. Passività finanziarie					-	-
<b>Totale</b>			<b>56.936</b>	<b>-</b>	<b>56.936</b>	<b>2.194</b>
di cui: interessi attivi su attività finanziarie impaired						

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

Gli "Interessi passivi e oneri assimilati", pari ad Euro 24.552, costituiscono oneri finanziari maturati sulle passività di *leasing* per le sedi di Roma e Milano, quantificati in conformità alle previsioni del principio contabile IFRS 16.

Voci/Forme tecniche	Finanziamenti	Pronti contro termine	Pronti contro termine	Titoli	Altre operazioni	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
1. Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato:							
1.1. Debiti					24.552	24.552	20.357
1.2. Titoli in circolazione						-	-
2. Passività finanziarie di negoziazione						-	-
3. Passività finanziarie designate al fair value						-	-
4. Altre passività						-	-
5. Derivati di copertura			-			-	-
6. Attività finanziarie						-	-
<b>Totale</b>			<b>-</b>		<b>24.552</b>	<b>24.552</b>	<b>20.357</b>
di cui: interessi passivi relativi ai debiti per leasing					<b>24.552</b>	<b>24.552</b>	<b>20.357</b>

## Sezione 9 - Spese amministrative - Voce 140

### 9.1 Composizione della voce 140.a "Spese per il personale"

La voce "Spese per il personale", pari ad Euro 4.538.724, è costituita da tutti gli oneri di natura retributiva e contributiva, fissi e variabili sostenuti in favore del personale dipendente nonché dei membri del consiglio di amministrazione e del collegio sindacale.

Voci/Settori	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
<b>1. Personale dipendente</b>	<b>4.032.120</b>	<b>3.725.823</b>
a) salari e stipendi	2.744.136	2.522.070
b) oneri sociali	808.826	753.875
c) indennità di fine rapporto	-	-
d) spese previdenziali	-	-
e) accantonamento al trattamento di fine rapporto del personale	185.013	174.946
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	69.240	63.573
- b benefici definiti	-	-
h) altre spese	224.905	211.360
<b>2. Altro personale in attività</b>	<b>9.763</b>	-
<b>3. Amministratori e Sindaci</b>	<b>498.446</b>	<b>508.203</b>
- compensi	455.608	459.436
- oneri sociali su compensi	42.838	48.767
- Variabili compensi anni precedente	-	-
<b>4. Personale collocato a riposo</b>	-	-
<b>5. Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende</b>	<b>(1.605)</b>	<b>(111.580)</b>
<b>6. Rimborsi di spesa per dipendenti distaccati presso la società</b>	-	-
<b>Totale</b>	<b>4.538.724</b>	<b>4.122.446</b>

La sottovoce “versamenti ai fondi di previdenza complementare esterni”, pari ad Euro 69.240, è relativa alle obbligazioni di natura previdenziale in favore dei dirigenti previste dal CCNL, maturate nei confronti del fondo di previdenza Mario Negri e dell’Associazione Antonio Pastore

La sottovoce “altre spese”, pari ad Euro 224.905, è costituita prevalentemente da premi assicurativi, spese di formazione e buoni pasto in favore del personale della SGR.

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

La sottovoce “Recupero di spesa per dipendenti distaccati presso altre aziende” accoglie il recupero del costo residuo relativo ad una risorsa precedentemente distaccata presso il Commissario Straordinario per il MOSE.

### 9.2 Numero medio dei dipendenti ripartiti per categoria

Il numero medio dei dipendenti, calcolato come media aritmetica ponderata in forza al 31 dicembre 2022 ripartito per categoria, è il seguente:

	31/12/2022	31/12/2021	Numero Medio
a) Dirigenti	5	5	5,00
b) Quadri	15	12	14,34
c) Impiegati	24	25	24,43
d) Stage	2		
<b>Totale</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>43,77</b>

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

La voce “Altre spese amministrative”, assume un valore pari ad euro 1.651.298. I costi rilevati a conto economico includono l’imposta sul valore aggiunto assolta sugli acquisti di cui la SGR resta definitivamente incisa a ragione della natura dell’attività esercitata. Nella tabella che segue sono distinte per natura le diverse categorie di costo che hanno concorso a definire la voce di bilancio:

Voci	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
- Costi Informatici	372.549	325.269
- Viaggi e trasferte	217.414	123.747
- Supporto alle funzioni di controllo	197.212	86.647
- Supporto organizzativo	170.239	144.918
- Consulenze strategiche	107.116	0
- Affitti passivi e spese condominiali	85.164	69.759
- Quote associative e abbonamenti	78.798	55.204
- Spese per ricerca del personale	66.868	59.160
- Supporto alla funzione Comunicazione	66.369	66.699
- Consulenze legali	57.053	46.050
- Spese per partecipazione a convegni	47.642	4.770
- Spese di manutenzione e riparazione	38.341	49
- Consulenze per servizi amministrativi/fiscali/del lavoro	35.209	36.837
- Spese telefoniche	19.528	14.175
- Tarsu, Tari ed altre imposte	16.510	23.849
- Compensi Organismo di Vigilanza	16.494	16.442
- Altre spese amministrative	15.635	7.114
- Cancelleria e stampati	12.079	5.412
- Spese di rappresentanza	10.559	1.036
- Revisione legale	9.160	7.259
- Supporto in materie di sicurezza sul lavoro	7.142	17.106
- Canoni e licenze sistema gestionale	4.217	4.788
- Prestazioni notarili	0	856
- Beni strumentali inf. 516,46	0	841
<b>Totale</b>	<b>1.651.298</b>	<b>1.117.987</b>

47

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

La voce "Costi informatici", risulta pari ad Euro 372.549, la variazione incrementativa rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente riferibile all'attività di implementazione della nuova versione del sistema contabile.

La voce "Viaggi e trasferte", pari a euro 217.414, presenta un incremento in valore assoluto rispetto all'esercizio precedente di euro 93.667; l'incremento rispetto all'anno è correlato sia all'aumento del costo dei servizi utilizzati (vitto, alloggio, trasporti) sia per il graduale ritorno alle ordinarie condizioni di operatività del personale dipendente e degli organi sociali, post pandemia Covid.

La voce "Supporto alle Funzioni di controllo", per un valore di bilancio complessivo pari ad Euro 197.212, è stata alimentata dai costi sostenuti dalla SGR per rafforzare ulteriormente i presidi esistenti in ambito antiriciclaggio e per la strutturazione di nuovi processi previsti dalla normativa di settore (*Liquidity Stress Test, ESG, Business continuity,..*).

La voce "Supporto organizzativo" assume un valore pari ad Euro 170.239, e si riferisce all'attivazione di presidi operativi per la predisposizione di diverse procedure di gara, nonché per supportare le funzioni aziendali

nello svolgimento di attività nelle more della sostituzione del personale dimesso e/o momentaneamente assente.

La voce "Consulenze strategiche" pari ad Euro 107.116 è relativa ad approfondimenti legali condotte su operazioni di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico ed analisi effettuate sul posizionamento retributivo della SGR rispetto al mercato di riferimento (*benchmarking*).

La voce "Spese condominiali" è relativa ai costi sostenuti per i servizi connessi all'utilizzo delle sedi.

La sottovoce "Supporto alla comunicazione", pari a Euro 66.369, risulta sostanzialmente in linea con il costo sostenuto lo scorso esercizio ed è relativa alla gestione della comunicazione istituzionale della SGR affidata ad una primaria società del settore.

La voce "Spese per ricerca del personale", pari ad Euro 66.868, accoglie i costi sostenuti per l'attività di selezione svolta lo scorso esercizio, funzionale all'assunzione del personale dipendente.

La sottovoce "Consulenze legali" pari ad Euro 57.053, si riferisce alle prestazioni legali richieste prevalentemente per l'aggiornamento delle procedure aziendali e per supportare la struttura negli adempimenti societari e regolamentari.

La voce "Spese per partecipazione a convegni" pari a Euro 47.642 si riferisce prevalentemente alla partecipazione ad un evento organizzato dall'ANCI nel corso del quale è stata svolta attività per la promozione della SGR.

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

48

La voce di bilancio, pari ad Euro 418.314, è costituita dal costo per ammortamento delle immobilizzazioni materiali imputato a conto economico in conformità al piano elaborato in funzione della vita utile assegnata ai diversi asset.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
1. Ad uso funzionale				
- Di proprietà	88.543			88.543
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing	329.771			329.771
2. Detenute a scopo di investimento				
- Di proprietà				
- Diritti d'uso acquisiti con il leasing				
<b>Totale</b>	<b>418.314</b>			<b>418.314</b>

L'importo di Euro 329.771 si riferisce alla quota di ammortamento del diritto d'uso, contabilizzato in conformità al principio contabile IFRS 16, relativo ai contratti di locazione delle sedi della SGR.

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

La voce di bilancio, pari ad Euro 4.995, è costituita dal costo per ammortamento delle immobilizzazioni immateriali imputato a conto economico di competenza dell'esercizio.

Voci/Rettifiche e riprese di valore	Ammortamento (a)	Rettifiche di valore per deterioramento (b)	Riprese di valore (c)	Risultato netto (a+b-c)
<b>1. Attività immateriali diverse dell'avviamento</b>				
1.1 di proprietà				
- generate internamente				-
- altre	4.995			4.995
1.2 diritti d'uso acquisiti con il leasing				
<b>Totale</b>	<b>4.995</b>			<b>4.995</b>

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

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

Voci	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
Altri costi	(35.115)	(18.287)
Altri costi gestione fondi	(2.530)	(8.577)
Differenze di cambio	(81)	(38)
Sanzioni ed interessi	(56)	(418)
Arrotondamenti attivi e passivi	(4)	
Altri ricavi	160	1.018
Proventi per rimborsi	32.573	
Recupero spese		24.942
<b>Totale</b>	<b>(5.053)</b>	<b>(1.360)</b>

La voce di bilancio, pari a Euro -5.053, è sostanzialmente determinata dai costi sostenuti per la pubblicazione degli avvisi di gara, nonché per il sostenimento diretto di oneri per servizi di competenza dei fondi e dai componenti positivi di reddito ascrivibili all'attività di recupero delle spese anticipate.

## Sezione 18 - Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente - Voce 250

### 18.1 Composizione delle "Imposte sul reddito dell'esercizio dell'operatività corrente"

Voci	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
1. Imposte correnti	(784.346)	(969.458)
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	(2.611)	21.427
5. Variazione delle imposte differite	-	-
<b>Imposte di competenza dell'esercizio</b>	<b>(786.957)</b>	<b>(948.031)</b>

Le imposte correnti si riferiscono al debito tributario per le imposte IRAP ed IRES di competenza dell'esercizio.



Il saldo di bilancio relativo alle variazioni delle imposte anticipate è costituito dalle variazioni incrementali e decrementali sulle differenze temporanee deducibili rilevatesi nell'esercizio di competenza.

### 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
<b>Imposte correnti</b>				
Utile/(Perdita) prima delle imposte	2.655.903			
Onere fiscale teorico		637.417		0
<i>Aliquota fiscale teorica</i>		24,00%		
Differenza tra valore e 90% costo della produzione			7.374.757	
Onere fiscale teorico				410.774
<i>Aliquota fiscale teorica</i>				5,57%
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	175.038		1.434	0
Differenze temporanee deducibili	(228.537)			0
Differenze permanenti deducibili	(31.732)		0	0
Differenze permanenti tassabili non deducibili	38.863		29.027	
Differenze derivanti da applicazione IAS				
Differenze per reversal anni precedenti	(186.249)		0	0
Imponibile fiscale	2.423.285		7.405.217	
Deduzioni art. 11, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 446			(865)	
Deduzioni per incremento occupazionale			0	
Deduzione del costo residuo per il personale dipendente			(3.764.179)	
Valore della produzione netta			3.640.174	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0			
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		581.588		202.758
Storno imposte anticipate su perdite fiscali		0		
<b>Imposte correnti a Conto Economico</b>		<b>581.588</b>		<b>202.758</b>
<i>Aliquota effettiva</i>		21,90%		2,75%
<b>Imposte anticipate</b>				
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	(175.038)	(42.009)	(1.434)	(80)
Differenze temporanee deducibili nell'esercizio	211.038	50.649	0	0
Riduzione di aliquote fiscali	0	0		
Perdite fiscali riportabili	0	0		0
ACE riportabile	0	0	0	0
<b>Imposte anticipate complessive</b>		<b>8.640</b>		<b>(80)</b>
di cui imputate a Patrimonio Netto	24.788	(5.949)	0	0
<b>Imposte anticipate a Conto Economico</b>		<b>2.691</b>		<b>(80)</b>
<b>Totale imposte a Conto Economico</b>		<b>584.279</b>		<b>202.678</b>

## PARTE D - ALTRE INFORMAZIONI

### Sezione 1 – Riferimenti specifici sulle attività svolte

#### 1.1 Informazioni relative agli impegni, garanzie e beni di terzi

Non sono presenti impegni, garanzie e beni di terzi.

#### 1.2 Informazioni relative ai patrimoni gestiti

##### 1.2.1 Valore complessivo netto degli OICR

OICR	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
<b>1. Gestioni proprie</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	621.110.450	621.388.256
Fondo i3 - Patrimonio Italia	497.912.572	507.049.424
Fondo i3 - INPS	281.965.089	293.898.428
Fondo i3 - Dante - Comparto Convivio	264.952.388	259.830.263
Fondo i3 Regione Lazio - Comparto Regione	151.275.056	161.497.627
Fondo i3 - INAIL	109.273.311	110.827.886
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	87.361.651	79.883.858
Fondo i3 - Università	69.744.908	63.026.961
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	55.425.162	60.722.786
Fondo i3- Regione Lazio - Comparto Ater	33.091.751	31.662.320
Fondo i3 - Silver	21.911.222	21.911.222
Fondo i3 - Valore Italia	8.897.157	8.907.175
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Invitalia	106.433.952	-
<b>Totale gestioni proprie</b>	<b>2.309.354.669</b>	<b>2.220.606.206</b>

51

Il Fondo i3 – Core investe, quale fondo di fondi, in quote di fondi gestiti dalla SGR pari ad Euro 613.619.979. Pertanto, l'ammontare del valore complessivo netto dei patrimoni gestiti da parte della SGR, al netto dell'investimento del Fondo i3 - Core, è pari ad Euro 1.695.734.690 (rispetto a Euro 1.619.632.209 al 31 dicembre 2021)

##### 1.2.4 Impegni per sottoscrizioni da regolare

OICR	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
<b>1. Gestioni proprie</b>		
Fondi comuni:		
Fondo i3 - Core	87.991.189	118.494.801
Fondo i3 - Patrimonio Italia	14.937.377	19.182.198
Fondo i3 - Valore Italia	14.772.639	15.798.582
Fondo i3 - Silver	2.379.525	-
Fondo i3 - INPS	3.727.904	3.532.433
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-Ter	2.010.930	2.510.915
Fondo i3 - Università	1.714.170	-
Fondo i3 - Regione Lazio - Comparto Ater	-	1.005.153
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto 8-quater	2.419.291	399.648
Fondo i3 - INAIL	-	-
Fondo i3 - Sviluppo Italia - Comparto Invitalia	-	-
<b>Totale gestioni proprie</b>	<b>129.953.024</b>	<b>160.923.730</b>

## 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**

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

#### **Rischio di credito**

La Società è esposta al rischio di mancato pagamento delle commissioni di gestione da parte dei fondi gestiti; di conseguenza tale rischio deriva dalla rischiosità generale dei fondi gestiti e dalla loro capacità di generare flussi di cassa da parte. Non vi sono al momento fondi con squilibri di cassa e non in grado di soddisfare la SGR.

#### **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. Il Patrimonio dell'impresa

#### 4.1.1 Informazioni di natura qualitativa

Il Patrimonio della Società, con riferimento all'esercizio 2022, è costituito dal capitale sottoscritto, dalle riserve e dall'utile di esercizio.

#### 4.1.2 Informazioni di natura quantitativa

##### 4.1.2.1 Patrimonio dell'impresa: composizione

Voci/Valori	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
1. Capitale	5.700.000	5.700.000
2. Sovrapprezzi di emissione		
3. Riserve	10.125.187	7.513.418
- di utili		
a) legale	555.565	424.977
b) statutaria		
c) azioni proprie		
d) altre	9.569.622	7.088.441
- altre		
4. (Azioni proprie)		
5. Riserve da valutazione	(59.402)	(78.241)
- utili/perdite attuariali relativi a piani previdenziali a benefici definiti	(59.402)	(78.241)
6. Strumenti di capitale		
7. Utile (perdita) d'esercizio	1.868.946	2.611.769
<b>Totale</b>	<b>17.634.731</b>	<b>15.746.946</b>

### 4.2. Il patrimonio e i coefficienti di vigilanza

#### 4.2.1 Patrimonio di vigilanza

##### 4.2.1.1 Informazioni di natura qualitativa

Il patrimonio di vigilanza della società è costituito, in base a quanto previsto dal Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (di seguito, il "Regolamento") e successive modifiche, Titolo II – Cap. V – Sez. V e dell'Allegato II.5.1, dalla somma del patrimonio di base (composto da capitale sociale sottoscritto, riserve ed utili esercizi precedenti e da elementi da dedurre quali altre attività immateriali) e patrimonio

supplementare. Non rientrano nella determinazione del patrimonio di vigilanza “gli altri elementi da dedurre” (passività subordinate, strumenti ibridi di patrimonializzazione) in quanto non detenuti dalla SGR. Il patrimonio di vigilanza della SGR non può comunque essere inferiore all’ammontare del capitale minimo richiesto per l’autorizzazione all’esercizio dell’attività (pari a 1 milione di Euro).

#### 4.2.1.2 Informazioni di natura quantitativa

	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
<b>A. Patrimonio di base prima dell’applicazione dei filtri prudenziali</b>	<b>15.765.785</b>	<b>13.130.182</b>
B. Filtri prudenziali del patrimonio di base	0	0
B.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
B.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
<b>C. Totale patrimonio di base (TIER 1) (A+B)</b>	<b>15.765.785</b>	<b>13.130.182</b>
<b>D. Patrimonio Supplementare prima dell’applicazione dei filtri prudenziali</b>		
E. Filtri prudenziali del patrimonio supplementare	0	0
E.1 Filtri prudenziali IAS/IFRS positivi		
E.2 Filtri prudenziali IAS/IFRS negativi	0	0
<b>F. Totale patrimonio supplementare (TIER 2) (D+E)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
G. Elementi da dedurre dal totale del patrimonio di base e supplementare		
<b>H. Patrimonio di Vigilanza (C+F-G)</b>	<b>15.765.785</b>	<b>13.130.182</b>

#### 4.2.2 Adeguatezza patrimoniale

##### 4.2.2.1 Informazioni di natura qualitativa

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

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

54

##### 4.2.2.2 Informazioni di natura quantitativa

Categorie/Valori	Totale (31/12/2022)	Totale (31/12/2021)
Requisito relativo alla massa gestita	293.418	340.817
Requisito “altri rischi”	1.556.952	1.372.636
Requisito relativo alla gestione delle risorse di fondi pensione con garanzia di restituzione del capitale		
Requisito relativo al rischio derivante dalla responsabilità professionale per gestione di FIA	171.709	195.409
<b>Requisito patrimoniale totale</b>	<b>1.728.661</b>	<b>1.568.045</b>

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

## Sezione 5 – Prospetto analitico della redditività complessiva

	Voci	31.12.2022	31.12.2021
10.	Utile (perdita) d'esercizio	1.868.946	2.611.769
70.	Piani a benefici definiti	18.839	7.747
	Altre componenti reddituali al netto delle imposte con rigiro a conto economico		
190.	Totale altre componenti reddituali al netto delle imposte	18.839	7.747
200.	Redditività complessiva (Voce 10+190)	1.887.785	2.619.516

## Sezione 6 – Operazioni con parti correlate

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

Nell'esercizio sono stati rilevati compensi pari a circa Euro 396.000, oltre contributi, a favore dei consiglieri di amministrazione, di cui Euro 51.000 relativi a compensi variabili che saranno riconosciuti in funzione del grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati, in conformità della Politica di incentivazione e remunerazione della SGR; inoltre, sono maturati compensi per i componenti del Collegio Sindacale per Euro 50.000 al netto degli oneri di legge.

### 6.2 Altre operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio 2022 si rilevano transazioni con le seguenti Parti Correlate:

- Poste Italiane S.p.a.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo non considerevole, sono riconducibili a costi per servizi postali (raccomandate, spedizioni);
- Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo pari ad Euro 28.307, costituiscono costi di competenza dell'esercizio per la fruizione di servizi ferroviari (biglietti ferroviari);
- Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A.: le transazioni economiche intercorse nell'anno, di importo pari ad Euro 32.573 e, costituiscono costi di competenza dell'esercizio per servizi di pubblicazione bandi di gara.

Segnaliamo che tutte le transazioni economiche intercorse nell'anno risultano regolate a condizioni di mercato.

## Sezione 7 – Altri dettagli informativi

Nell'anno 2022 sono stati rilevati compensi alla società di revisione KPMG S.p.A. Euro 6.373 al netto degli oneri di legge, ed Euro 831 alla *PricewaterhouseCoopers* S.p.A. per gli ultimi adempimenti sulle dichiarazioni fiscali.

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

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

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017, n. 124, si segnala che nel corso dell'esercizio 2022 la Società non ha incassato importi a titolo di "sovvenzioni, contributi, incarichi

retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere” ricevuti dalle pubbliche amministrazioni e dagli altri soggetti indicati dall’art. 1, comma 125 della citata legge.

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

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





*Il Collegio sindacale*

**INVIMIT SGR S.p.A.**

Roma - Via IV Novembre, 144

Capitale Sociale euro 5.700.000 (i.v.)

Numero iscrizione Registro delle Imprese di Roma 1374494

Codice fiscale e partita IVA 12441721003

**RELAZIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022**  
**(art. 2429, secondo comma, del codice civile)**

Al Socio di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (INVIMIT SGR S.p.A.)

Nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, l'attività del Collegio sindacale ha avuto a oggetto la vigilanza di INVIMIT SGR S.p.A., e si è ispirata alle disposizioni di legge e alle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti il Collegio sindacale dà conto con la presente Relazione.

È sottoposto all'esame dell'Assemblea dei Soci il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2022 di INVIMIT SGR S.p.A. (di seguito, anche semplicemente "Società" o "SGR"), redatto in conformità alle norme nazionali che ne disciplinano la redazione, documento che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 1.868.946.

Il progetto di bilancio è stato messo a disposizione del Collegio sindacale nel termine fissato dall'art. 2429, primo comma, del codice civile.

Essendo la revisione legale del bilancio demandata a KPMG S.p.A., il Collegio sindacale ha vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge. Il Collegio sindacale, quindi, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

A tale ultimo riguardo, il Collegio sindacale espone che nel corso dell'anno 2022 è avvenuto l'affidamento del nuovo incarico di revisione legale dei conti, per gli esercizi dal 2022 al 2030, a

KPMG S.p.A. che ha sostituito, per scadenza dell'incarico a suo tempo affidato, PricewaterhouseCoopers S.p.A. La selezione della società di revisione è avvenuta mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, e dell'art. 60 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, interamente gestita in via telematica dalla Società, per l'affidamento di un Accordo Quadro concernente lo svolgimento delle attività di revisione legale dei conti per la Società e per i fondi immobiliari dalla stessa gestiti, relativamente al periodo 2022-2030, ponendo a base d'asta l'importo di euro 4.000.000,00, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il Collegio sindacale ha, poi, reso la prescritta proposta motivata. Il passaggio di consegne tra le due società di revisione è avvenuto senza che siano state evidenziate criticità.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, KPMG S.p.A., ha consegnato la propria relazione, recante data odierna, contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa, ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

### **Attività di vigilanza**

Il Collegio sindacale ha organizzato la propria attività per vigilare sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa, sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e sul suo concreto funzionamento.

Il Collegio, sulla scorta dell'attività espletata, può confermare che nell'esercizio 2022:

- l'attività tipica svolta dalla Società non è mutata ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e l'organico delle risorse umane, complessivamente considerati, non hanno registrato, alla data del 31 dicembre 2022 e rispetto alla fine dell'anno precedente, mutamenti sostanziali, essendo lievemente aumentate le risorse umane, passate da n. 42 unità al 31 dicembre 2021 a n. 46, di cui n. 2 in stage e con l'inserimento di n. 3 unità aventi la posizione di quadro.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 il Collegio sindacale si è riunito formalmente n. 11 volte. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti, tutti con approvazione unanime, raccolti nel pertinente registro e conservati presso la sede della Società.

Il Collegio sindacale ha sempre assicurato la partecipazione dei propri componenti alle riunioni degli

organi collegiali – Consiglio di amministrazione e Assemblea dei Soci – della Società. Più nello specifico, nell'anno 2022, il Collegio ha preso parte a n. 2 riunioni dell'Assemblea dei Soci e a n. 12 riunioni del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ha assicurato, secondo le modalità contemplate dalle previsioni regolamentari interne, la propria partecipazione anche a n. 2 riunioni del Comitato remunerazioni, unico organismo endoconsiliare della Società. Durante le riunioni sono state ottenute dagli Amministratori le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e dai fondi gestiti. Al riguardo, si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono risultate conformi alla legge, allo statuto e non sono risultate manifestamente imprudenti, azzardate, in conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. In relazione a dette riunioni e alle relative deliberazioni, nonché sulla base delle informazioni disponibili, il Collegio sindacale non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio sindacale ha promosso, tra gli altri, incontri con la società di revisione legale dei conti KPMG S.p.A., per lo scambio reciproco delle informazioni acquisite nelle rispettive attività di controllo.

Il Collegio sindacale ha incontrato l'Organismo di vigilanza-OdV, oltre che aver preso visione delle relative relazioni, e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate in questa sede.

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa e di controllo interno della Società, tramite raccolta di informazioni, anche nel corso delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, dai responsabili delle diverse funzioni aziendali, dall'Amministratore delegato e dai dirigenti. In proposito, il Collegio sindacale non ha particolari osservazioni da formulare.

Con riguardo alle operazioni maggiormente significative o, comunque, di maggiore rilievo per la Società, il Collegio sindacale ha verificato che le scelte siano state assunte dagli amministratori in modo consapevole sulla scorta delle migliori informazioni disponibili.

Il Collegio sindacale ha riscontrato l'esistenza di un patrimonio di vigilanza in linea con la normativa vigente prevista in merito per le società di gestione del risparmio.

Il Collegio sindacale ha monitorato l'implementazione degli interventi necessari a seguito di intervenuti cambiamenti normativi.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, il Collegio sindacale ha avuto incontri con il responsabile della funzione di Revisione interna, al fine di acquisire notizie in merito ai controlli effettuati e

all'avanzamento del piano di attività nonché di avere un diretto scambio di informazioni.

Il Collegio sindacale ha poi incontrato i responsabili della funzione Legale e della funzione Amministrazione, Pianificazione e Controllo, al fine di verificare la regolarità degli adempimenti, nell'ambito delle rispettive competenze, nei riguardi delle Autorità di vigilanza. In occasione dei predetti incontri non sono emersi aspetti o problematiche da richiedere specifica menzione in questa sede.

Nell'esercizio in esame, il Collegio sindacale non ha ricevuto comunicazioni di comportamenti rilevanti ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001, né segnalazioni circa il relativo modello organizzativo.

Il Collegio sindacale alla data della presente relazione non ha ricevuto denunce per fatti ritenuti censurabili ai sensi dell'art. 2408 del codice civile, né sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, settimo comma, del codice civile.

Nel corso dell'anno 2022, come rappresentato, il Collegio sindacale ha rilasciato la proposta motivata per l'attribuzione dell'incarico di revisione legale dei conti per gli esercizi 2022-2030.

Il Collegio sindacale non è dovuto intervenire, ai sensi dell'art. 2406 del codice civile, per omissioni dell'organo di amministrazione.

Con riferimento ai rapporti con parti correlate, il Collegio sindacale espone che nel corso del 2022, come evidenziato nella Relazione sulla gestione, la Società ha posto in essere rapporti con gli amministratori e i sindaci (soggetti considerati tali ai sensi dello IAS 24, "Informativa di bilancio sulle operazioni con parti correlate"), esclusivamente con riferimento alle rispettive cariche, nonché transazioni economiche, regolate a condizioni di mercato, con alcune altre società partecipate dal Ministero dell'economia e delle finanze.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente Relazione.

Il Collegio sindacale ricorda che, in osservanza dei compiti posti in capo ai soci pubblici dall'art. 19, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, e successive modificazioni (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica-TUSP), sono stati fissati obiettivi gestionali minimi in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2020-2022 per le società controllate. Nello specifico, è stato stabilito che:

- in caso di aumento del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, l'incidenza dei costi operativi sullo stesso dovrà diminuire, in funzione dell'aumento del valore della produzione, nell'ordine dell'1% e con un minimo dello 0,5%;
- in caso di diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2017-

2019, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione (c.d. "Parametro obiettivo").

Ai fini della valorizzazione per la verifica del Parametro obiettivo, i costi operativi sono costituiti dal totale dei costi della produzione, al netto dell'IVA indetraibile, esclusi ammortamenti e svalutazioni, accantonamenti per rischi, altri accantonamenti, i costi sostenuti per interventi obbligatori concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salubrità dei lavoratori, le imposte indirette, tasse e contributi compresi tra gli oneri diversi di gestione, le sopravvenienze e insussistenze attive e passive di natura ordinaria e straordinaria. Inoltre, dal valore della produzione sono esclusi i proventi di entità o incidenza eccezionali.

Nell'esercizio 2022, dagli elementi forniti dalla Società e verificati dal Collegio sindacale, il valore della produzione rettificato ha avuto un incremento di quasi il 30% rispetto a quello medio del triennio 2017-2019 (da euro 7.048.846 a euro 9.161.903), mentre i corrispondenti costi rettificati sono complessivamente aumentati del 36% circa (da euro 4.142.218 a euro 5.639.353).

L'incidenza media dei costi rilevata nel triennio 2017-2019 è stata, pertanto, del 58,78%, mentre l'indicatore target per l'anno 2022 è del 57,59% a fronte di un indicatore consuntivato per il 2022 del 61,55%, con uno scostamento negativo, quindi, del 6,88%, corrispondente a euro 362.946.

In proposito, la Società ha conseguito un *basket* cumulato nel biennio 2020-2021 di euro 1.108.990 (di cui euro 195.118 riferiti all'esercizio 2021), per cui, nel triennio 2020-2022 residua, al netto dello scostamento negativo evidenziato, un *basket* di euro 746.044.

Inoltre, il Collegio sindacale ha verificato che gli eventuali compensi variabili dell'Amministratore delegato e dei dirigenti contengano una quota degli stessi non inferiore al 30 per cento correlata al Parametro obiettivo.

Il Collegio sindacale dà atto che il Consiglio di Amministrazione ha esposto nella propria relazione sulla gestione come i rischi, le incertezze e gli impatti correlati all'attuale situazione sanitaria (Covid-19) e geopolitica non comportino significative incertezze sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento, nei prossimi dodici mesi, né sono emersi elementi tali da comportare significative incertezze sulle stime contabili del bilancio 2022. Ciò nondimeno, quanto alla guerra tra Russia e Ucraina, la Nota integrativa, in sintesi, non esclude "che l'eventuale perdurare del conflitto possa determinare, anche solo indirettamente, impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi per la SGR."

## **Bilancio d'esercizio**

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 29 marzo 2023.

Il Collegio sindacale ha preso atto dell'andamento economico, finanziario e patrimoniale della Società e dei risultati dalla stessa conseguiti al termine dell'esercizio 2022.

Le operazioni di gestione della Società risultano adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione.

In sintesi, INVIMIT SGR S.p.A. ha realizzato nel 2022 un volume di "commissioni nette" di 9,242 milioni di euro (9,139 milioni di euro nell'esercizio precedente); un "margine di intermediazione" di 9,274 milioni di euro (9,121 milioni di euro nell'esercizio precedente); un EBITDA di 3,047 milioni di euro (3,897 milioni di euro nell'esercizio precedente); un "utile lordo" di 2,656 milioni di euro (3,560 milioni di euro nell'esercizio precedente); un "risultato di esercizio" di 1,869 milioni di euro (2,612 milioni di euro nell'esercizio precedente).

La Società, al 31 dicembre 2022, aveva un patrimonio netto di 17,635 milioni di euro (15,747 milioni di euro al 31 dicembre 2021).

Il ROE, calcolato non considerando nel capitale proprio l'utile dell'esercizio in esame, è stato di circa l'11,85% (19,88% nell'esercizio precedente).

Il bilancio al 31 dicembre 2022 di INVIMIT SGR S.p.A. è stato redatto, come evidenziato nella Nota integrativa, secondo i principi contabili internazionali emanati dall'*International Accounting Standards Board* (IASB) e le relative interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC) e omologati dalla Commissione europea, come stabilito dal regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia del 9 dicembre 2016 (e successivi aggiornamenti) "*Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari*" emanato in attuazione dell'art. 43 del decreto legislativo n. 136/2015 e aggiornato con le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS omologate dalla Commissione dell'Unione europea che sono entrate in vigore per i bilanci chiusi al 31 dicembre 2022. A tale riguardo, la Nota integrativa specifica che nel corso dell'anno 2022 è entrato in vigore il regolamento (UE) n. 2021/1080 recante modifiche ad alcuni principi IAS e IFRS, senza impatto, però, per la Società.

Per quanto a conoscenza del Collegio sindacale, gli Amministratori nella redazione del bilancio non hanno derogato all'applicazione di alcuna delle disposizioni previste dalla legge e dai principi contabili internazionali.

Il Collegio sindacale ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui ha avuto

conoscenza a seguito dell'espletamento dei propri doveri e non ha osservazioni al riguardo.

La società di revisione KPMG S.p.A., incaricata della revisione legale dei conti, ha rilasciato in data 14 aprile 2023 la relazione ai sensi degli artt. 14 e 19-bis del decreto legislativo n. 39/2010 senza rilievi né richiami di informativa. In particolare, la relazione attesta che *“il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. 136/15.”*

Infine, il Collegio sindacale attesta che la relazione sulla gestione contiene le informazioni obbligatorie indicate dall'art. 2428 del codice civile e che la società di revisione legale dei conti, nell'ambito della menzionata relazione, ha espresso il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge.

#### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Alla luce di quanto sopra esposto – considerando anche le risultanze dell'attività svolta dalla KPMG S.p.A., società incaricata della revisione del bilancio e del controllo legale dei conti – il Collegio sindacale, in ordine al documento in esame predisposto dal Consiglio di Amministrazione,

non rileva motivi ostativi

all'approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e

alla proposta di destinare l'utile di esercizio di euro 1.868.946 nella misura del 5%, pari a euro 93.447, a Riserva Legale e per i rimanenti euro 1.775.499 quali Utili a nuovo.

Roma, 14 aprile 2023

#### **Il Collegio sindacale**

Dott. Giovanni Ciuffarella  
(Presidente)

Dott.ssa Giuliana Tulino

Dott.ssa Stefania Viscomi

