



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