

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 2023
(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 2023, 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, tenendo peraltro conto, per quanto applicabile, anche dell'aggiornamento di tali norme intervenuto in data 20 dicembre 2023.

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 dicembre 2023 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 di esercizio di euro 3.236.415.

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

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle menzionate *"Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate"*, attività 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.

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

Da quanto riportato nella relazione di revisione resa dal soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 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.

1) Attività di vigilanza (artt. 2403 e seguenti del codice civile)

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 2023:

- 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 2023 e rispetto alla fine dell'anno precedente, mutamenti sostanziali, essendo lievemente aumentate le risorse umane, passate da n. 46 unità al 31 dicembre 2022 a n. 47, di cui n. 7 dirigenti, n. 14 unità aventi la posizione di quadro e n. 26 impiegati.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 il Collegio sindacale si è riunito formalmente n. 12 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 2023, il Collegio ha preso parte a n. 1 riunione dell'Assemblea dei Soci e a n. 10 riunioni del Consiglio di amministrazione. Inoltre, ha assicurato, secondo le modalità contemplate dalle previsioni regolamentari interne della SGR, la propria partecipazione anche a n. 4 riunioni del Comitato remunerazioni, unico organismo endo-consiliare 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 nell'ambito delle rispettive attività di vigilanza e controllo.

Il Collegio sindacale ha avuto incontri con il responsabile della funzione di Revisione interna, al fine di acquisire notizie in merito alle verifiche effettuate e all'avanzamento del piano di attività nonché di avere un diretto scambio di informazioni, e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

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 dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società, tramite raccolta di informazioni, anche nel corso delle riunioni del Consiglio di amministrazione, dall'Amministratore delegato e dai dirigenti e responsabili delle diverse funzioni aziendali, tra cui il responsabile della funzione Anticorruzione, Trasparenza, Compliance e Antiriciclaggio. In proposito, il Collegio sindacale non ha particolari osservazioni da formulare.

Il Collegio sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, e a tale proposito non ha osservazioni particolari da riferire.

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 (Regolamento Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modificazioni).

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

Il Collegio sindacale ha incontrato, altresì, 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.

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 2023, come evidenziato nella Relazione sulla gestione, la Società ha posto in essere rapporti con gli amministratori e i sindaci 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 (c.d. "Parametro obiettivo" o "Parametro MEF") in termini di contenimento dei costi operativi per il triennio 2023-2025 per le società controllate. Nello specifico, è stato stabilito che:

- nel caso di una variazione in 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%;
- nel caso di una variazione in diminuzione del valore della produzione rispetto al valore medio del triennio 2020-2022, i costi operativi dovranno ridursi in misura tale da lasciare almeno

invariata l'incidenza degli stessi sul valore della produzione.

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. In sostanza, per quanto concerne l'individuazione del complesso dei costi di funzionamento, questi si intendono come le spese ricorrenti di carattere ordinario, escluse quindi tutte le componenti di reddito di entità o incidenza eccezionali. La Società ha ritenuto ricompresi nei suddetti costi esclusi portati a rettifica, considerandoli eccezionali, quelli di natura strategica non ricorrenti (Supporto nell'elaborazione del *Disaster Recovery Plan*, Supporto all'elaborazione delle linee guida strategiche della SGR, Predisposizione Vademecum i3 Core, Supporto per le attività ESG), in quanto sostenuti *una tantum*.

Ciò precisato, nell'esercizio 2023, dagli elementi forniti dalla Società e verificati dal Collegio sindacale, il valore della produzione rettificato ha avuto un incremento di poco inferiore al 20% rispetto a quello medio del triennio 2020-2022 (da euro 9.339.000 a euro 11.644.753), mentre i corrispondenti costi rettificati sono complessivamente aumentati del 16% circa (da euro 5.122.160 a euro 5.963.096).

L'incidenza media dei costi rilevata nel medesimo triennio è stata, pertanto, del 57,51%, mentre l'indicatore target per l'anno 2023 è risultato del 51,21% a fronte di un indicatore consuntivato per il medesimo anno del 56,51%, con uno scostamento negativo, quindi, del 5,3%, corrispondente a un *basket* di euro 617.624.

Il Collegio sindacale ha verificato che i 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 quadro macroeconomico e alla situazione geopolitica, pur prefigurando uno scenario generale caratterizzato da elementi di indeterminatezza legati alla trasmissione degli impulsi di politica monetaria e al difficile contesto internazionale, non abbiano un diretto impatto sul bilancio 2023 né costituiscano un fattore di particolare criticità sulla situazione patrimoniale ed economica della SGR e sull'operatività della

stessa nel suo complesso.

2) Bilancio d'esercizio

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 è stato approvato dal Consiglio di amministrazione della Società nella seduta del 27 marzo 2024.

Il Collegio sindacale ha preso atto dell'andamento economico, finanziario e patrimoniale della Società e dei risultati dalla stessa conseguiti al termine dell'esercizio 2023.

Le operazioni di gestione della Società risultano adeguatamente illustrate nella relazione sulla gestione.

In sintesi, INVIMIT SGR S.p.A. ha realizzato nell'esercizio 2023: un volume di commissioni attive di 11,708 milioni di euro (9,242 milioni di euro nell'esercizio precedente); un "margine di intermediazione" di 12,022 milioni di euro (9,274 milioni di euro nell'esercizio precedente); un EBITDA di 4,853 milioni di euro pari al 41,4% (3,047 milioni di euro nell'esercizio precedente pari al 33%); un "utile lordo" di 4,579 milioni di euro (2,656 milioni di euro nell'esercizio precedente); un "risultato di esercizio" di 3,236 milioni di euro (1,869 milioni di euro nell'esercizio precedente); un ROE del 15,5% (10,6% nell'esercizio precedente).

La Società, al 31 dicembre 2023, aveva un patrimonio netto di 20,868 milioni di euro (17,635 milioni di euro al 31 dicembre 2022).

Il bilancio al 31 dicembre 2023 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 29 ottobre 2021 "Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari" emanato in attuazione dell'art. 43 del decreto legislativo n. 136/2015. Il citato provvedimento della Banca d'Italia ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali IAS/IFRS, come omologate dalla Commissione dell'Unione Europea ed entrate in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31 dicembre 2023.

Per quanto a conoscenza del Collegio sindacale, gli Amministratori nella redazione del bilancio non hanno derogato all'applicazione 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 12 aprile 2024 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 2023, 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 di revisione, ha espresso il giudizio sulla coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge.

3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Il Collegio sindacale, considerando le risultanze dell'attività svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti,

non rileva motivi ostativi

all'approvazione, da parte dell'Assemblea dei Soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori, e

all'approvazione della proposta di destinazione del risultato d'esercizio, come formulata dagli amministratori nella Relazione sulla gestione.

Roma, 12 aprile 2024

Il Collegio sindacale

Dott. Giovanni Ciuffarella *f.to digitalmente*
(Presidente)

Dott.ssa Giuliana Tulino *f.to digitalmente*

Dott.ssa Stefania Viscomi *f.to digitalmente*