



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 2021
(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 2021, l'attività del Collegio sindacale ha avuto ad oggetto la vigilanza di INVIMIT SGR S.p.a., ed è stata 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.

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

Al riguardo, va ricordato che alla fine dell'anno 2021 sono stati rinnovati gli organi sociali, ivi incluso il Collegio sindacale, nominato nell'attuale composizione in data 30 dicembre 2021.

È stato sottoposto alla Sua approvazione il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2021 di INVIMIT SGR S.p.a. (di seguito, anche semplicemente "Società"), redatto in conformità alle norme nazionali che ne disciplinano la redazione, documento che evidenzia un utile d'esercizio di euro 2.611.769.

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 PricewaterhouseCoopers S.p.A., il Collegio sindacale ha vigilato sull'impostazione generale data allo stesso e sulla sua generale conformità alla legge.

Il Collegio sindacale, a carattere generale, ricorda che i termini di approvazione del bilancio sono previsti dall'art. 2364, secondo comma, del codice civile, e che per fruire del termine più lungo di centottanta giorni devono ricorrere, salvo diversa previsione di legge, talune specifiche circostanze.

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 e sull'adeguatezza del sistema di controllo interno.

Il Collegio, sulla scorta dell'attività espletata, può confermare che nell'esercizio 2021:

- 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 2021 e rispetto alla fine dell'anno precedente, mutamenti sostanziali, essendo rimaste invariate le risorse umane, pari a n. 42 unità, ancorché con una diversa composizione, in virtù dell'incremento di n. 2 posizioni dirigenziali.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 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'esercizio 2021, il Collegio ha preso parte a n. 2 Assemblee dei Soci e a n. 11 riunioni del Consiglio di Amministrazione. Inoltre, ha assicurato, secondo le modalità previste dalle previsioni regolamentari interne, la propria partecipazione anche a n. 3 riunioni del Comitato remunerazioni, organismo endoconsiliare. Durante le riunioni svolte sono state ottenute dagli Amministratori le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sulle operazioni di maggiore rilievo 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 rilievi particolari da segnalare.

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

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 dai responsabili delle diverse funzioni aziendali, dall'Amministratore delegato e dai dirigenti. In

proposito, il Collegio sindacale non ha particolari osservazioni da esporre in questa sede.

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 *ad interim* della funzione *Compliance*), nonché 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 evidenzia che nel corso del 2021 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 costi operativi è compreso il 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, anche dal valore della produzione sono esclusi i proventi di entità o incidenza eccezionali.

Nell'esercizio 2021, dagli elementi forniti dalla Società e verificati dal Collegio sindacale, il valore della produzione rettificato ha avuto un incremento di circa il 27% rispetto a quello medio del triennio 2017-2019 (da euro 7.048.846 a euro 8.963.729), mentre i costi sono complessivamente aumentati del 20% circa (da euro 4.142.281 a euro 4.974.564), relativamente al medesimo periodo considerato.

L'incidenza media dei costi rilevata nel triennio 2017-2019 è stata, pertanto, del 58,77% a fronte di un indicatore consuntivato per il 2021 del 55,5%.

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), a fronte di una consuntivazione del 55,5% rispetto all'obiettivo target del 57,7%.

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 rileva che il Consiglio di Amministrazione ha esposto nella propria relazione sulla gestione che i rischi, le incertezze e gli impatti correlati all'emergenza da COVID-19 non sono tali da comportare significative incertezze sulla capacità della Società di continuare ad operare come

un'entità in funzionamento, nei prossimi dodici mesi, né sono emersi elementi tali da comportare significative incertezze sulle stime contabili del bilancio 2021.

Segnatamente al conflitto nell'Est dell'Europa, la Nota integrativa, in sintesi, espone che l'evento, allo stato, non dovrebbe recare riflessi sui processi di stima, ancorché non è escluso *“che l'eventuale perdurare del conflitto possa determinare, anche solo indirettamente, impatti patrimoniali ed economico-finanziari negativi.”*

Bilancio d'esercizio

Il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione della Società nella seduta del 24 maggio 2022.

Il Collegio sindacale ha preso atto dell'andamento economico, finanziario e patrimoniale della Società e dei risultati dalla stessa conseguiti al termine dell'esercizio 2021.

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

In sintesi, INVIMIT SGR S.p.a. ha realizzato nel 2021 un volume di “commissioni nette” di 9,139 milioni di euro (10,136 milioni di euro nell'esercizio precedente); un “margine di intermediazione” di 9,121 milioni di euro (10,111 milioni di euro nell'esercizio precedente); un EBITDA di 3,897 milioni di euro (4,798 milioni di euro nell'esercizio precedente); un “utile lordo” di 3,560 milioni di euro (4,446 milioni di euro nell'esercizio precedente); un “utile di esercizio” di 2,612 milioni di euro (3,112 milioni di euro nell'esercizio precedente).

La Società, al 31 dicembre 2021, aveva un patrimonio netto di 15,747 milioni di euro (13,127 milioni di euro al 31 dicembre 2020).

Il ROE, calcolato non considerando nel capitale proprio l'utile di esercizio, è stato pari al 19,88% (31,08% nell'esercizio precedente).

In proposito, il Collegio sindacale evidenzia, non essendo incaricato della revisione legale, che ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalle “Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate” 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 bilancio al 31 dicembre 2021 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 2021. A tale riguardo, la Nota integrativa specifica che nel corso dell’anno 2021 sono entrati in vigore i regolamenti (UE) n. 1434/2020, n. 2097/2020, n. 25/2021 e n. 1421/2021 recanti modifiche ad alcuni principi 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 PricewaterhouseCoopers S.p.a., incaricata della revisione legale dei conti, ha rilasciato in data 31 maggio 2022 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 al 31 dicembre 2021 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico e dei flussi di cassa per il medesimo esercizio, in conformità ai principi contabili internazionali IFRS, e ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 43 del decreto legislativo n. 136/2015.

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 rilasciata in data 31 maggio 2022, ha espresso il giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio e sulla sua conformità alle norme di legge.

Il Collegio sindacale, per completezza, ricorda che con l’approvazione del bilancio di esercizio 2021 termina l’incarico di revisione legale dei conti affidato a PricewaterhouseCoopers S.p.a.

Osservazioni e proposte in ordine all’approvazione del bilancio

Alla luce di quanto sopra esposto – considerando anche le risultanze dell’attività svolta dalla PricewaterhouseCoopers 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,

propone all’Assemblea di approvare

il Bilancio dell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e

la destinazione dell'utile di esercizio di euro 2.611.769 nella misura del 5%, pari a euro 130.589, a Riserva Legale e per i rimanenti euro 2.481.180 quali Utili a nuovo.

Roma, 9 giugno 2022

Il Collegio sindacale

Dott. Giovanni Ciuffarella
(Presidente)

Dott.ssa Giuliana Tulino

Dott.ssa Stefania Viscomi

Per il Collegio sindacale

Dott. Giovanni Ciuffarella
(Presidente)