

Il Collegio sindacale

INVIMIT SGR S.p.A.

RELAZIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024

(art. 2429, secondo comma, del codice civile)

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

Il Consiglio di amministrazione ha approvato, in data 27 marzo 2025, il progetto del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 della INVIMIT SGR SPA che è sottoposto alla vostra approvazione e che è stato messo a nostra disposizione nei termini di legge (art. 2429, primo comma, Codice civile).

Il documento di bilancio è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali “*IFRS - International Financial Reporting Standards*” e che ne disciplinano la redazione ed evidenzia un utile di 3.497.039 euro che il Consiglio di amministrazione propone di distribuire all’Azionista unico.

Non essendo il Collegio Sindacale incaricato della revisione legale, abbiamo svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle “*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 Collegio ha preso visione della relazione della società KPMG S.p.A., incaricata della revisione legale dei conti, datata 11 aprile 2024, contenente un giudizio senza modifiche indicando che il bilancio d’esercizio al 31.12.2024 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa della Società ed stato redatto in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall’*International Accounting Standards Board* adottati dall’Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell’art. 43 del D.Lgs. 136/15.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Preliminarmente ricordiamo che gli organi societari (Consiglio di amministrazione e Collegio sindacale) sono stati rinnovati dall'Assemblea, in data 18 luglio 2024.

La nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Abbiamo, dunque, vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle riunioni del Consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazione della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. In particolare:

- abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire;
- abbiamo verificato che l'attività tipica svolta dalla Società non è mutata ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- con riguardo alle operazioni maggiormente significative o, comunque, di maggiore rilievo per la Società, abbiamo verificato che le scelte siano state assunte dagli amministratori in modo consapevole e sulla scorta delle migliori informazioni disponibili;
- non abbiamo ricevuto segnalazioni di comportamenti rilevanti ai sensi del decreto legislativo n. 231/2001, né denunce per fatti ritenuti censurabili ai sensi dell'art. 2408 del Codice civile, né 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;
- abbiamo scambiato con il soggetto incaricato della revisione legale i dati e le informazioni rilevanti necessarie per svolgere efficacemente la nostra attività di vigilanza;

- abbiamo preso visione della relazione dell'Organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo;
- abbiamo incontrato il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e non sono emerse criticità;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni acquisite il Collegio non ha rilievi da segnalare.

Il Collegio sindacale ricorda che, ai sensi dell'articolo 19, comma 5, del decreto legislativo 19 agosto 2016, n. 175, e successive modificazioni (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica-TUSP), il Ministero dell'economia e delle finanze ha fissato 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, disponendo che:

- in 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.

Sulla base delle ulteriori indicazioni di calcolo fornite, che prevedono l'osservazione delle sole partite di ricavo e di costo ricorrenti, restando escluse partite di natura eccezionale, emerge che la SGR ha conseguito un risultato positivo di 104.000 euro corrispondente ad un'incidenza dei costi sui ricavi del 55,5% rispetto ad un valore obiettivo del 56,4%: tale migliore risultato del 2024 si somma ad un miglior risultato raggiunto anche nel 2023.

Bilancio d'esercizio 2024

Il bilancio è formato dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Prospetto della redditività complessiva, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto

La Nota integrativa evidenzia che il bilancio è stato redatto 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 bilancio presenta un utile d'esercizio pari a 3.496.639 euro (+8%), risultato di un margine di intermediazione in incremento del 7,1% e di costi operativi in incremento del 5,7%. Nell'ambito dei costi la spesa di personale subisce un incremento del 9,5%: nel 2024 sono state complessivamente assunte 14 unità di personale (10 a tempo indeterminato e 4 a tempo determinato) e sono cessate 9 unità per cui l'organico passa da 47 a 52 unità (dati al 31 dicembre rispettivamente 2023 e 2024).

Lo Stato patrimoniale espone un patrimonio netto pari a 21,571 mln di euro, in incremento 4% rispetto al 2023.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione	
Cassa e disponibilità liquide	1.348.094	16.831.210	-15.483.116	-92,0%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	22.500.575	6.451.416	16.049.159	248,8%
Attività materiali	2.382.855	1.789.591	593.264	33,2%
Attività fiscali	85.843	73.786	12.057	16,3%
Altre attività	588.582	512.311	76.271	14,9%
TOTALE ATTIVO	26.905.949	25.658.314	1.247.635	4,9%
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	2.359.427	1.662.452	696.975	41,9%
Passività fiscali	118.040	459.974	-341.934	-74,3%
Altre passività	1.724.806	1.709.252	15.554	0,9%
TFR	942.408	775.378	167.030	21,5%
Fondi per rischi e oneri	189.642	183.599	6.043	3,3%
Capitale	5.700.000	5.700.000	0	0,0%
Riserve	12.485.120	11.994.132	490.988	4,1%
Riserve di valutazione	-110.533	-62.888	-47.645	75,8%
Utile (Perdita) dell'esercizio	3.497.039	3.236.415	260.624	8,1%
TOTALE PASSIVO	26.905.949	25.658.314	1.247.635	4,9%

Conclusioni

In relazione a quanto precede il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione, da parte dell'Assemblea dei Soci, del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024, così come redatto e approvato dagli Amministratori.

Il Collegio Sindacale concorda altresì con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio come formulata dagli Amministratori in Nota integrativa.

Roma, 11 aprile 2025

IL COLLEGIO SINDACALE

Barbara Filippi

Giovanni FULCI

Marina SCANDURRA