

IL COLLEGIO SINDACALE

INVIMIT SGR S.p.A.

RELAZIONE AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025

(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 26 marzo 2026, il progetto del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 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*” che ne disciplinano la redazione ed evidenzia un utile di esercizio di 3.239.983 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 sindacale ha incontrato, in data 9 aprile 2026, la Società KPMG S.p.A., incaricata della revisione legale dei conti, che ha anticipato il proprio giudizio positivo, senza eccezioni, sul bilancio. Il Collegio ha acquisito la relazione della Società KPMG S.p.A., in data 15 aprile 2026, contenente un giudizio senza modifiche secondo il quale il bilancio d’esercizio della INVIMIT SGR Spa fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa al 31.12.2025, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall’*International Accounting Standards Board* e 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.

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 e 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 Responsabile Amministrazione, pianificazione e controllo e non sono emerse criticità;

- abbiamo acquisito conoscenza, 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 a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

- non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, non avendo rilevato, nel corso dell'attività di vigilanza, evidenze di situazioni di crisi o di insolvenza ai sensi dell'art. 3 del medesimo decreto;

- non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;

- non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte di creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;

- abbiamo rilasciato la relazione sul budget 2026 in data 17 dicembre 2025.

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

Parametro assegnato dal Ministero dell'economia e delle finanze

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 nell'esercizio un risultato positivo in termini di efficientamento dei costi di circa 626 mila euro (minori costi rispetto all'ammontare massimo dei costi sostenibili) con una percentuale di incidenza dei costi rispetto ai ricavi del 51,3% (inferiore rispetto al valore limite di 55,9%);
- il risultato raggiunto nel 2025 ha consentito di incrementare i valori già realizzati nel biennio precedente, per un valore finale di efficientamento nel periodo 2023-2025 di circa 1,348 mln di euro;

Bilancio d'esercizio 2025

Il bilancio è formato dallo Stato patrimoniale, dal Conto economico, dal Prospetto della redditività complessiva, dal Prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalla Nota integrativa ed è corredato dalla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione.

La Nota integrativa dichiara 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), omologati dalla Commissione europea, come stabilito dal regolamento (CE) n. 1606 del 19 luglio 2002, nonché secondo il provvedimento Banca d'Italia 17 novembre 2022 "*Il bilancio degli intermediari IFRS diversi dagli intermediari bancari*" emanato in attuazione dell'art. 43 del decreto legislativo n. 136/2015 che ha recepito le novità in materia di principi contabili internazionali entrati in vigore per i bilanci chiusi o in corso al 31/12/2025.

Non risulta che gli Amministratori, nella redazione del bilancio, abbiano derogato alle disposizioni di legge vigenti e ai principi internazionali: i principi contabili applicati sono quelli della continuità aziendale, della competenza economica, costanza e comparabilità, prevalenza della sostanza economica sulla forma e divieto di compensazione di partite.

Stato patrimoniale al 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	
Cassa e disponibilità liquide	616.782	1.348.094	-731.312	-54,2%
Attività finanziarie valutate al costo ammortizzato	23.925.680	22.500.575	1.425.105	6,3%
Attività materiali	1.627.063	2.382.855	-755.792	-31,7%
Attività fiscali	108.110	85.843	22.267	25,9%
Altre attività	577.272	588.582	-11.310	-1,9%
TOTALEATTIVO	26.854.907	26.905.949	-51.042	-0,2%
Passività finanziarie valutate al costo ammortizzato	1.776.151	2.359.427	-583.276	-24,7%
Passività fiscali	31.604	118.040	-86.436	-73,2%
Altre passività	2.378.569	1.724.806	653.763	37,9%
TFR	979.215	942.408	36.807	3,9%
Fondi per rischi e oneri	340.800	189.642	151.158	79,7%
Capitale	5.700.000	5.700.000	0	0,0%
Riserve	12.485.120	12.485.120	0	0,0%
Riserve di valutazione	-76.535	-110.533	33.998	-30,8%
Utile (Perdita) dell'esercizio	3.239.983	3.497.039	-257.056	-7,4%
TOTALEPASSIVO	26.854.907	26.905.949	-71.900	-0,3%

Lo Stato patrimoniale vede un valore dell'attivo complessivamente stabile (26,854 mln di euro), con una parziale modifica della struttura:

- in flessione la liquidità e le attività materiali. In particolare, le attività materiali (1,627 mln di euro) sono costituite prevalentemente da fabbricati detenuti in locazione (1,463 mln di euro);

- in incremento le attività finanziarie (il cui valore di 23,925 mln di euro, calcolato con il metodo del costo ammortizzato, *fair value* di livello 3) è ascrivibile per 1,410 mln a crediti derivanti dalla gestione di OICR e per 22,515 mln a depositi vincolati a breve termine).

Non sussistono attività immateriali.

Le attività fiscali sono ascrivibili ad imposte anticipate.

Le altre attività (0,577 mln di euro) sono ascrivibili a depositi cauzionali (0,203 mln di euro), a fatture da emettere (0,150 mln di euro), ad altri crediti (0,112 mln di euro) e a note di credito da ricevere, risconti attivi e acconti a fornitori (0,108 mln di euro)

Il Passivo vede un valore di patrimonio netto stabile (21,3 mln di euro; la lieve flessione di 0,223 mln di euro rispetto al 2024 è dovuta alla riduzione dell'utile di esercizio, mentre l'aggregato di capitale e riserve subisce un lieve incremento); la somma di capitale (5,7 mln di euro, interamente sottoscritto e versato e costituito da azioni del valore nominale di 1 euro ciascuna, detenute dal Ministero dell'economia e delle finanze) e riserve rappresenta il 67,4% del passivo (67,2% nel 2024).

L'aggregato delle passività finanziarie (1,776 mln di euro), fiscali (0,031 mln di euro) e delle altre passività (2,378 mln di euro) si mantiene stabile.

Le passività finanziarie (1,776 mln di euro) sono valutate al costo ammortizzato, *fair value* di livello 3, e sono ascrivibili prevalentemente a debiti per leasing v/clientela (1,727 mln di euro).

La voce "altre passività" (2,378 mln di euro) accoglie debiti vari dei quali i più consistenti sono i debiti v/fornitori (0,893 mln di euro), i debiti v/personale (0,558 mln di euro), i debiti v/INPS, Erario e altri enti previdenziali (0,527 mln di euro) e gli altri debiti (0,354 mln di euro per cauzioni provvisorie versate da fornitori che partecipano a gare e carte di credito).

Il TFR è in lieve crescita (+0,036 mln di euro) quale effetto di nuovi accantonamenti (+0,202 mln di euro) e di liquidazioni e adeguamenti secondo IAS 19 (rispettivamente -0,092 e -0,072 mln di euro).

I fondi rischi e oneri accolgono esclusivamente oneri per il personale (0,341 mln di euro) ascrivibili alla parte variabile del compenso dell'Amministratore delegato e della remunerazione del personale incentivato, la cui erogazione avverrà a seguito dell'approvazione del bilancio, sulla base del grado di conseguimento degli obiettivi di performance individuati.

Conto economico al 31/12/2025

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione	
COMMISSIONI NETTE	13.671.544	12.235.493	1.436.051	11,7%
Interessi attivi e proventi assimilati	470.155	735.390	-265.235	-36,1%
Interessi passivi e oneri assimilati	-77.271	-89.807	12.536	-14,0%
MARGINI DI INTERMEDIAZIONE	14.064.428	12.881.076	1.183.352	9,2%
RISULTATO NETTO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	14.064.428	12.881.076	1.183.352	9,2%
COSTI OPERATIVI, di cui:				
	<i>personale</i>			
	<i>altre spese amministrative</i>			
	<i>rettifiche/riprese di valore nette su attività materiali</i>			
	<i>atri proventi e oneri di gestione</i>			
	-9.391.232	-7.865.661	-1.525.571	19,4%
	-5.844.992	-5.497.712	-347.280	6,3%
	-2.923.101	-1.811.172	-1.111.929	61,4%
	-660.172			
	37.033			
UTILE (PERDITA) DELL'ATTIVITA' CORRENTE ALLORDO IMPOSTE	4.673.196	5.015.415	-342.219	-6,8%
imposte sul reddito	-1.433.213	-1.518.776	85.563	-5,6%
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.239.983	3.496.639	-256.656	-7,3%

Il Conto economico 2025 presenta un utile d'esercizio di 3,240 mln di euro, in flessione di 0,257 mln di euro rispetto al 2024 (-7,3%), risultato di un margine di intermediazione (14 mln di euro) e di costi operativi (9,4 mln di euro) entrambi in incremento del 9,2%.

Le commissioni attive (13,671 mln di euro) sono ascrivibili alla gestione di fondi comuni; gli interessi attivi derivano da depositi e conti correnti.

Nell'ambito dei costi la spesa di personale (5,844 mln di euro), riferibile al personale dipendente (5,324 mln di euro), ad altro personale (0,035 mln di euro) e ai costi di amministratori e sindaci (0,485 mln di euro), cresce di 0,347 mln di euro (+6,3%): il numero di dipendenti al 31/12/2025 è di 50 unità, oltre ad un dirigente distaccato (52 al 31/12/2024), con un incremento dei quadri (da 21 a 26 unità) e una riduzione dei dirigenti (da 7 a 5, oltre al dirigente distaccato sopra menzionato); non sono più presenti, rispetto al 2024, 4 stagisti.

Le spese amministrative sono composte da numerose partite, di cui le principali sono:

- il supporto organizzativo (1,024 mln di euro, in incremento di 0,943 mln di euro). La spesa è correlata alla riorganizzazione dei processi della SGR - con il potenziamento di alcune funzioni e di verifiche interne- e alla riallocazione di costi dai fondi alla società, a seguito di una migliore definizione dei criteri di imputazione;
- i costi informatici (0,438 mln di euro);
- le consulenze strategiche (0,388 mln di euro). Si tratta di costi non ricorrenti che la Società ha sostenuto per acquisire approfondimenti in materia legale e rinnovare processi e attività;
- i viaggi e le trasferte (0,228 mln di euro);
- affitti passivi e spese condominiali (0,178 mln di euro) per l'utilizzo degli immobili in cui opera la Società;
- il supporto alle funzioni di controllo (0,104 mln di euro) per la gestione e l'aggiornamento dei presidi di controllo e di processo in ambito antiriciclaggio, audit, risk management.

Le rettifiche di valore di attività (-0,660 mln di euro) sono riconducibili agli ammortamenti, prevalentemente riferiti a diritti d'uso acquisiti con leasing (0,588 mln di euro) di cui ai contratti di locazione operativa delle sedi della Società.

Il **rendiconto finanziario**, redatto applicando in metodo indiretto, evidenzia che l'esercizio ha assorbito liquidità per 0,731 mln di euro, con la gestione operativa che ha generato liquidità per 2,796 mln di euro e le attività di investimento e di provvista che hanno assorbito liquidità, rispettivamente per 0,031 e 3,497 mln di euro.

La **nota integrativa**, infine, fornisce informazioni in merito all'adeguatezza patrimoniale rispetto alla massa gestita di OICR e alla sussistenza di altri rischi.

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 31/12/2025, così come redatto e approvato dagli Amministratori.
- alla destinazione del risultato d'esercizio, come formulata dagli Amministratori in Nota integrativa.

Roma, 15 aprile 2026

IL COLLEGIO SINDACALE

Dott.ssa Barbara FILIPPI *firmato digitalmente*

Dott.ssa Marina SCANDURRA *firmato digitalmente*

Dott. Giovanni FULCI *firmato digitalmente*