

## COIMA RES S.p.A. SIIQ

### RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

#### ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI DI COIMA RES S.p.A. SIIQ

ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. 58/1998 e dell'Art. 2429 del Codice Civile

Signori Azionisti,

il Collegio Sindacale di COIMA RES S.p.A. SIIQ ("COIMA RES" o "la Società") è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, ai sensi dell'art. 153 del d.lgs. 58/98 e degli artt. 2429 e segg. del codice civile.

Per quanto attiene ai compiti di controllo sulla regolare tenuta della contabilità e sui bilanci, consolidato e di esercizio, ricordiamo che a norma del D. Lgs. n° 58 del 1998, essi sono stati affidati alla società di revisione EY S.p.A., nominata dall'assemblea del 1 febbraio 2016, alle cui relazioni - che non contengono rilievi né richiami di informativa - Vi rinviamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 il Collegio Sindacale di COIMA RES S.p.A. SIIQ ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla normativa vigente, tenendo presente le indicazioni fornite dalle Autorità di Vigilanza ed in particolare secondo lo schema suggerito dalla CONSOB con comunicazione n° 1025564 del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti del 2003 e del 2006, nonché secondo i Principi di comportamento del Collegio Sindacale per le società quotate emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi di quanto disposto dal D. Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39, per gli enti di interesse pubblico, quale è la Vostra Società, il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile si identifica con il Collegio Sindacale e, pertanto, nel corso dell'esercizio sono state svolte le attività di verifica demandate allo stesso ai sensi dell'art. 19 del citato Decreto.

A tale riguardo Vi informiamo che, con decorrenza 1 gennaio 2017, sono divenute efficaci le previsioni normative introdotte dal Decreto nr. 135/2016



nonché dal Regolamento UE 537/2014, che hanno comportato il rafforzamento dell'interazione tra i revisori e il Collegio Sindacale, identificato quale "Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile" (anche "CCIRC") a suo tempo introdotto nell'ordinamento con Decreto nr. 39/2010 e al quale sono attribuiti nuovi compiti e responsabilità.

In particolare, le modifiche della disciplina della revisione legale dei bilanci di esercizio e consolidati, volte a rafforzare la qualità della revisione e l'indipendenza dei revisori legali e delle società di revisione attribuiscono nuovi compiti e nuove responsabilità al Collegio Sindacale - anche per quanto attiene agli incarichi conferiti al revisore legale, non specificatamente attinenti l'attività di revisione - nonché una diversa formulazione della relazione della società di revisione al bilancio di esercizio.

Il Collegio Sindacale ha verificato il possesso dei requisiti di indipendenza dei propri componenti e della società di revisione, nonché della corretta applicazione dei criteri e delle procedure per l'accertamento dei requisiti di indipendenza dei membri del Consiglio di Amministrazione con tale qualifica.

Con la presente relazione diamo atto di quanto segue:

- Abbiamo partecipato, con limitate assenze giustificate da parte di alcuni dei propri membri, a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'anno e ottenuto periodicamente dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo eseguite dalla Società. Abbiamo inoltre partecipato alle periodiche riunioni dei Comitati endoconsiliari, istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina, ed in particolare del Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, e del Comitato per la Remunerazione.
- Abbiamo esercitato la vigilanza sulle attività condotte dalla Società a noi demandata dall'Art. 149 del Testo Unico sulla Finanza, mediante specifiche verifiche, periodici incontri con gli esponenti aziendali, con il Comitato controllo e rischi, con l'Organismo di Vigilanza, con i responsabili di Funzioni aziendali, anche di controllo, nonché mediante frequenti scambi d'informazioni con i rappresentanti della Società di Revisione.
- Abbiamo valutato e vigilato, per quanto di nostra competenza,



sull'adeguatezza del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sulla funzionalità dei sistemi di rilevazione e controllo.

- Abbiamo verificato, anche tramite le informazioni assunte dalla Società di Revisione e dal Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili, l'osservanza delle norme di legge inerenti alla formazione e all'impostazione del bilancio d'esercizio e dei conti consolidati, nonché della relazione sulla gestione esercitando le funzioni a noi demandate anche ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs. 39 del 2010.

La partecipazione ai Consigli di Amministrazione, gli incontri avuti con le Funzioni di Controllo e con i responsabili delle varie Funzioni aziendali, nonché l'esame dei flussi informativi predisposti dalle stesse Funzioni, ci hanno consentito di acquisire, nei diversi settori, informazioni necessarie ed utili in ordine al generale andamento della gestione e alla sua prevedibile evoluzione, all'organizzazione, al sistema dei controlli interni e di gestione dei rischi e al sistema amministrativo contabile, al fine di valutarne l'adeguatezza rispetto alle esigenze aziendali, nonché l'affidabilità operativa.

Gli incontri avuti con le funzioni di controllo interno ci hanno in particolare consentito di ricevere adeguate informazioni sul sistema dei controlli interni e della gestione dei rischi.

I contatti con il Dirigente preposto hanno consentito un riscontro in merito alle attività condotte allo scopo di verificare l'adeguatezza e l'effettività delle procedure di controllo relative al sistema amministrativo e contabile, in merito alle quali si conferma come non siano emerse criticità tali da dover essere portate all'attenzione del Consiglio di Amministrazione.

Con riguardo alle modalità con le quali sono stati svolti i compiti istituzionali demandati al Collegio sindacale, Vi informiamo e Vi diamo atto:

- di aver acquisito gli elementi di conoscenza necessari per svolgere l'attività di controllo, per gli aspetti di propria competenza, sul grado di adeguatezza della struttura organizzativa della Società, anche per quanto riguarda i collegamenti con le Società controllate, mediante indagini dirette, raccolta di informazioni dai responsabili delle Funzioni interessate, scambi di dati e



informazioni con la Società di Revisione;

- di aver vigilato sul funzionamento dei sistemi di controllo interno e amministrativo-contabile al fine di valutarne l'adeguatezza alle esigenze gestionali nonché l'affidabilità di questi ultimi nella rappresentazione dei fatti di gestione, mediante indagini dirette sui documenti aziendali, ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive Funzioni, analisi dei risultati del lavoro svolto dalla Società di Revisione.

Nel rispetto delle raccomandazioni fornite dalla Consob in merito ai contenuti della Relazione del Collegio, riferiamo quanto segue:

**1. Considerazioni sulle operazioni e sui fatti di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e all'atto costitutivo**

---

Il bilancio separato della Società COIMA RES S.p.A. SIIQ relativo all'esercizio 2017 si è chiuso con un utile di Euro 16.262 migliaia, le cui modalità di formazione sono descritte in modo esauriente dal Consiglio di Amministrazione nella propria relazione, cui Vi rimandiamo.

Nel corso del 2017 la Società ha ulteriormente focalizzato la propria strategia di investimento e rafforzamento della governance societaria. In particolare, tra i fatti significativi dell'esercizio ed in relazione alla loro rilevanza, così come esaurientemente esposto nella relazione degli amministratori, il Collegio segnala quanto segue.

- *Investimenti*

- (i) In data 16 gennaio 2017, COIMA RES ha concluso l'accordo per l'acquisto dell'immobile in Via Deruta a Milano per un importo di Euro 46,0 milioni oltre oneri accessori per Euro 1,09 milioni. Il canone lordo è di circa Euro 3,6 milioni annui.
- (ii) In data 24 ottobre 2017, la Società ha acquistato "off-market" un complesso immobiliare ad uso uffici in Via Monte Rosa 93, Milano per



un importo di Euro 57,0 milioni oltre oneri accessori per Euro 1,55 milioni. Il canone lordo è di circa Euro 3,5 milioni annui.

- *Disinvestimenti*

In data 25 ottobre 2017, COIMA RES ha accettato, tramite il fondo COIMA CORE FUND IV, un'offerta vincolante per la vendita di un portafoglio di 21 filiali Deutsche Bank prevalentemente localizzate in Campania Puglia e Abruzzo, per un corrispettivo di Euro 38 milioni sostanzialmente in linea rispetto al valore contabile.

- *Contratti di finanziamento*

Il 12 aprile 2017, COIMA RES ha comunicato che il fondo MH Real Estate Crescita ("MHREC"), di cui COIMA RES possiede una quota dell'86,7%, ha rifinanziato il debito, pari a Euro 73,0 milioni, relativo ai due immobili di proprietà Gioiaotto a Milano ed Eurcenter a Roma -. La durata del finanziamento originale è stata prolungata di 3,7 anni, fino al 2022. È stata inoltre ottenuta una riduzione del costo del finanziamento di 25 punti base.

Nell'ambito dei finanziamenti contratti a livello consolidato, il Collegio sindacale segnala che, in data 16 gennaio 2017, la società interamente partecipata COIMA RES S.p.A. SIINQ I, ha stipulato un contratto di finanziamento per complessivi Euro 20.000.000, con la banca ING BANK N.V. - Milan Branch, della durata di 5 anni, per finanziare l'acquisizione del complesso immobiliare "Deruta", ad un tasso di interesse annuo pari all'Euribor 3 mesi oltre uno spread dell'1.6% p.a..

- *Contratti di locazione*

Il 23 gennaio 2017, COIMA RES ha comunicato che il fondo "MHREC", ha rinnovato il contratto di locazione con NH Hotel Group. Il nuovo contratto, in vigore dal 1 gennaio 2017, ha una durata di nove anni, senza possibilità di recesso, rinnovabile per ulteriori sei anni. Il canone annuo a regime è di Euro 1,5 milioni circa, con la possibilità di essere incrementato sulla base del fatturato annuo del conduttore.

  


- *Rimborsi*

In data 20 ottobre 2017, l'Agenzia delle Entrate ha rimborsato alla società l'importo di Euro 38,7 milioni relativo al credito IVA generato dall'acquisto del c.d "Vodafone Village" nel giugno 2016. Dette somme sono state utilizzate per l'integrale rimborso della specifica linea di finanziamento accesa al momento dell'acquisto dell'immobile.

- *Governance*

In tema di *Governance*, il Collegio Sindacale ritiene opportuno sottolineare che il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 26 aprile 2017, ha nominato due nuovi consiglieri indipendenti - Luciano Gabriel e Olivier Elamine - in sostituzione di due consiglieri esecutivi. I due nuovi consiglieri fanno altresì parte rispettivamente del Comitato Controllo e Rischi e del Comitato per la Remunerazione.

Il Consiglio di Amministrazione, pertanto, si compone, alla data di redazione della presente relazione di sette consiglieri indipendenti, un consigliere non esecutivo e di un solo consigliere esecutivo, in persona dell'Amministratore Delegato.

L'organo di gestione, inoltre, ha deliberato di proporre alla prossima assemblea degli azionisti la diversa durata del mandato al Consiglio di Amministrazione in un esercizio, anziché negli attuali tre.

- *Regime SIIQ*

La società usufruisce del beneficio fiscale per l'applicazione del cosiddetto regime SIIQ, subordinato alla condizione che la società svolga in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016. Lo speciale regime di tassazione prevede che il reddito d'impresa derivante dall'attività di locazione immobiliare sia esente dall'imposta sul reddito delle società (IRES) e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) e la parte di utile civilistico a esso corrispondente sia assoggettata a imposizione in capo agli azionisti in sede di distribuzione dello stesso sotto forma di dividendi, i quali non possono essere inferiori al 70% dell'utile di esercizio.

\*\*\*



Il Collegio, sulla base delle informazioni acquisite e sulla scorta delle verifiche condotte, non ha osservazioni o rilievi da riferire sullo specifico punto, relativamente alla conformità alla Legge e allo Statuto delle operazioni effettuate dalla Società.

## **2. Operazioni atipiche o inusuali nei confronti di terzi, parte correlate o infragruppo**

---

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni né atipiche né inusuali poste in essere tra la vostra Società e terzi.

### 2.1 Operazioni atipiche o inusuali con parti correlate

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni atipiche o inusuali poste in essere con parti correlate.

### 2.2 Operazioni atipiche o inusuali con terzi o con società infragruppo

Nel corso dell'attività di vigilanza di nostra competenza non abbiamo riscontrato operazioni atipiche o inusuali poste in essere con terzi o con società infragruppo.

### 2.3 Operazioni infragruppo e con parti correlate di natura ordinaria

La Società, in conformità al Regolamento Parti Correlate n° 17221 approvato dalla Consob con delibera del 12 marzo 2010, come in seguito modificato, nonché tenendo conto delle indicazioni e degli orientamenti di cui alla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010, ha adottato in data 13 maggio 2016, la "Procedura operazioni con Parti Correlate" per la gestione, l'esame, l'approvazione e l'informativa al mercato delle operazioni con parti correlate.

Gli Amministratori hanno fornito informativa, nelle note di bilancio, circa le operazioni ordinarie poste in essere con parti correlate, cui si rinvia.

Diamo atto che queste hanno riguardato quasi esclusivamente rapporti commerciali di natura ordinaria relativi: i) con COIMA SGR



S.p.A., ad acquisti di servizi ricompresi nel contratto di Asset Management e al contratto di locazione degli uffici presso i quali si svolge l'attività della Società; ii) con COIMA S.r.l. ad acquisti ricompresi nel contratto per la fornitura di servizi di development & project management, nonché di property & facility management.

Diamo atto, altresì, che sono state poste in essere operazioni con parti correlate che hanno generato proventi finanziari relativi ai dividendi distribuiti dai Fondi partecipati dalla Società durante l'esercizio 2017.

Il Collegio ha valutato la conformità delle procedure ai principi indicati nel suddetto Regolamento Consob ed ha partecipato, nell'esercizio 2017, a tutti i comitati per il controllo e rischi in cui le operazioni in discorso sono state esaminate, vigilando sull'osservanza della procedura adottata dalla Società.

### **3. Osservazioni su eventuali richiami d'informativa del Revisore**

---

La Società di Revisione EY S.p.A. ha rilasciato in data 12 marzo 2018 le proprie Relazioni di giudizio sul bilancio separato e consolidato, ai sensi degli artt. 14 e 16 del D.Lgs. 39/2010, senza rilievi o richiami d'informativa.

### **4. Denunce ex art. 2408 Codice Civile.**

---

Nel corso dell'esercizio 2017, e sino alla data della Relazione, non sono pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

### **5. Presentazione di esposti**

---

Nel corso dell'esercizio 2017, e sino alla data della Relazione non sono pervenuti esposti di cui riferire all'Assemblea.



**6. Attività di vigilanza e controllo svolta dal Collegio sindacale in relazione ai compiti allo stesso attribuiti in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile"**

---

Il Collegio sindacale, identificato quale "Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile" (anche "CCIRC") ha preso atto della profonda evoluzione che ha caratterizzato l'attività di revisione, attraverso la Riforma della revisione legale dei bilanci d'esercizio e consolidati delle società, operata in recepimento (con d.lgs. n. 135/2016) del Regolamento UE n. 537/2014 e della Direttiva n. 2014/56, le cui modifiche prevedono principalmente:

- una nuova relazione di revisione, sia nella forma, sia nel suo contenuto;
- la modifica sostanziale della Relazione per il Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile;
- l'espressione di un giudizio sulla conformità della relazione sulla gestione alle norme di legge e dichiarazione sugli eventuali errori significativi (già a partire dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017).

In relazione ai nuovi e diversi doveri imposti al Collegio nella sua qualità di CCIRC, sono state, quindi, condotte autonome valutazioni sui presidi organizzativi finalizzati a dare piena attuazione alle nuove disposizioni normative, volte, in particolare, a rafforzare la qualità della revisione e l'indipendenza dei revisori legali e delle società di revisione, al fine di migliorare la fiducia del mercato e degli investitori nelle informazioni finanziarie.

Le modifiche normative hanno comportato, con particolare riferimento all'ambito degli EIP, quale COIMA RES, un rafforzamento dell'interazione tra revisori e il CCIRC, attribuendo particolare enfasi al mantenimento del requisito dell'indipendenza, anche attraverso un costante monitoraggio delle attività svolte dal revisore, distinguendo tra servizi di revisione (Audit Service) e altri servizi (Non Audit Service) e, tra questi ultimi, distinguendo tra servizi ammessi e servizi considerati vietati dall'art. 5 del citato Regolamento, laddove viene espressamente previsto che qualsiasi incarico affidato al Revisore, rientrante tra i "Non Audit Service", debba



preventivamente essere assoggettato alle valutazioni e all'espressione di un parere da parte del CCIRC.

Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio 2017, per quanto in particolare attiene all'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione all'ente sottoposto a revisione, conformemente all'articolo 5 del Regolamento UE, ha costantemente verificato e monitorato l'indipendenza del Revisore, rilasciando appositi e specifici pareri per qualsiasi incarico affidato e diverso da quelli della revisione legale del bilancio.

Con riguardo, invece, all'attività di revisione contabile, il Collegio, nel corso dei numerosi incontri intrattenuti con il revisore EY:

- a) ha acquisito informazioni sulle verifiche svolte sulla regolare tenuta della contabilità sociale e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili;
- b) ha ricevuto dalla società di revisione, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento UE n. 537/2014, la Relazione aggiuntiva per il comitato per il controllo interno e la revisione contabile, dalla quale:
  - i) non risultano carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile, tali da ritenersi sufficientemente rilevanti da meritare di essere portate all'attenzione del CCIRC;
  - ii) non sono state identificate questioni ritenute significative riguardanti casi di non conformità effettiva o presunta a leggi e regolamenti o a disposizioni statutarie;
  - iii) non si è verificata alcuna limitazione al processo di acquisizione di elementi probativi;
  - iv) non è stata identificata alcuna differenza di revisione;
  - v) non sono emersi aspetti significativi connessi alle operazioni con le parti correlate dell'impresa, tali da dover essere comunicati ai responsabili delle attività di governance.
- c) ha ricevuto dalla medesima società, ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 537/2014 e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, la conferma della sua indipendenza, con la comunicazione dell'ammontare totale dei corrispettivi addebitati alla Società e alla sua controllata.



Il Collegio Sindacale ha, altresì, esaminato le relazioni redatte dal revisore legale EY S.p.A. e rilasciate in data 12 marzo 2018, la cui attività integra il quadro generale delle funzioni di controllo stabilite dalla normativa con riferimento al processo di informativa finanziaria.

Come anticipato, il testo della Relazione di revisione, a seguito delle modifiche apportate alla Riforma della revisione, è stato profondamente rivisto nella forma e nel contenuto, sia per quanto riguarda le attestazioni, sia per quanto riguarda le informazioni, soprattutto con riguardo ai c.d. "Aspetti Chiave" della revisione contabile, ovvero a quegli aspetti ritenuti maggiormente significativi nell'ambito della revisione contabile del bilancio di esercizio e del bilancio consolidato.

Per quanto attiene ai giudizi e alle attestazioni, la Società di revisione, nella Relazione sulla revisione contabile sul bilancio, ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il bilancio d'esercizio di COIMA RES fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, 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.9 del d.lgs. n. 38/05 e dell'art. 43 del d.lgs. 136/15;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che le Relazioni sulla Gestione che corredano il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017 e alcune specifiche informazioni contenute nella "Relazione sul Governo Societario e sugli Assetti Proprietari" indicate nell'articolo 123- bis, comma 4, del T.U.F., la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, sono redatte in conformità alle norme di legge;
- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nelle Relazioni sulla gestione, sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, di non avere nulla da riportare.



Il Collegio sindacale ha potuto constatare che il Revisore legale, in conformità all'art. 10 comma 2 lett. c) del Regolamento UE 537/2014 ha descritto del paragrafo "Aspetti significativi emersi dalla revisione contabile" della propria Relazione Aggiuntiva, i più rilevanti rischi valutati di errori significativi, compresi i rischi valutati di errori significativi dovuti a frode. Per quanto attiene all'individuazione degli Aspetti Chiave si constata come gli stessi attengano unicamente alla valutazione al *fair value* del portafoglio immobiliare. In proposito, il Collegio sindacale ha potuto esaminare le procedure di revisione in risposta agli Aspetti Chiave, concordando sui presidi posti a mitigazione degli eventuali rischi derivanti dagli aspetti ritenuti significativi.

## 7. Attività di vigilanza sull'indipendenza del revisore legale

Come anticipato, il Collegio Sindacale ha esaminato la Relazione sull'indipendenza del revisore legale, rilasciata ai sensi dell'art. 6, paragrafo 2, lettera a) del Regolamento UE 537/2014, e ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, da questi rilasciata in data 12 marzo 2018, che non evidenzia situazioni che ne abbiano compromesso l'indipendenza o cause di incompatibilità, ai sensi degli articoli 10 e 17 del d.lgs. 39/2010 e degli artt. 4 e 5 del regolamento Europeo 537/2014.

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti CONSOB (delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche ed integrazioni), evidenzia i soli corrispettivi di competenza dell'esercizio 2017 per i servizi di revisione e per quelli diversi, resi dalla società di revisione e da società appartenenti alla sua rete.

Tipologia di servizio	Soggetto	Compensi
Revisione legale Capogruppo	EY S.p.A.	170
Revisione legale società controllata	EY S.p.A.	12
<b>Totale</b>		<b>182</b>

I compensi per la revisione legale della Capogruppo sono relativi alla revisione limitata del Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2017, alla revisione legale del Bilancio annuale separato e consolidato al 31 dicembre 2017 ed alla revisione limitata dei prospetti contabili al 30 settembre 2017 ai fini della emissione del parere sulla distribuzione degli acconti sui dividendi ai sensi dell'art.2433 bis comma 5 del Codice Civile.

Il Collegio sindacale, con riguardo agli importi corrisposti alla società di revisione, rileva come gli stessi afferiscano unicamente ai servizi di revisione, non rendendosi quindi necessario procedere ad ulteriori valutazioni sui rischi potenziali di indipendenza del revisore legale e delle salvaguardie applicate a norma dell'articolo 22 ter della direttiva 2006/43/CE.

Per quanto sopra, relativamente agli incarichi conferiti a EY e alla sua rete da parte di COIMA RES e dalle società del Gruppo, il Collegio Sindacale non ritiene sussistano profili di criticità in materia di indipendenza del Revisore.

#### **8. Attività di vigilanza sul processo amministrativo contabile e di informativa finanziaria**

---

L'art. 19 del d.lgs. 39/2010, nella sua nuova formulazione, stabilisce che il CCIRC è incaricato di monitorare il processo di informativa finanziaria e presentare le raccomandazioni o le proposte volte a garantirne l'integrità.

Il Collegio Sindacale ha, quindi, monitorato nel corso dell'esercizio le attività poste in essere dalla Funzione del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, con il quale ha intrattenuto periodici incontri, esaminando il modello di riferimento che il Collegio ritiene essere in grado di fornire una ragionevole sicurezza sull'affidabilità dell'informativa finanziaria, sull'efficacia e efficienza delle attività operative, sul rispetto delle leggi e dei regolamenti interni.

Il Collegio ha quindi esaminato la struttura e il contenuto delle Relazioni periodiche, redatte dal Dirigente Preposto in occasione della Relazione semestrale e del Bilancio di esercizio, rilevando come le attività condotte per



valutare l'adeguatezza e l'effettiva applicazione dei processi e delle procedure funzionali all'informativa finanziaria di COIMA RES, abbiano consentito di supportare adeguatamente l'attestazione richiesta al Consigliere Delegato ed al Dirigente Preposto della Società ai sensi dall'art. 154 bis del D. Lgs. 58/98 (Testo Unico della Finanza, in seguito "TUF").

Al riguardo, il Collegio Sindacale non ha ravvisato l'evidenza di profili di criticità o di carenze tal da inficiare il giudizio di adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili, né, da parte loro, i responsabili della Società di Revisione, negli incontri periodici con il Collegio Sindacale, hanno segnalato elementi che possano inficiare il sistema di controllo interno inerente le medesime procedure.

#### **9. Pareri rilasciati a sensi di legge**

---

Rispetto a quanto già riferito nel paragrafo relativo all'attività di vigilanza svolta sull'attività di revisione legale dei conti, il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2017 non ha rilasciato ulteriori pareri.

#### **10. Frequenza riunioni del Consiglio di amministrazione e del Collegio sindacale**

---

Il Collegio Sindacale, nel corso del 2017, ha tenuto n° 14 riunioni di cui n° 5 incontri con il revisore legale e/o con le funzioni di controllo; ha inoltre partecipato a n° 11 riunioni del Consiglio di Amministrazione, a n° 10 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, a n° 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione, nonché all'unica Assemblea svoltasi nel corso dell'esercizio. Nel corso del 2018 il Collegio ha, inoltre, incontrato il revisore Legale in due riunioni propedeutiche alla finalizzazione delle relazioni accompagnatorie al bilancio di esercizio.



## 11. Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

---

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. L'attività del Collegio Sindacale è stata indirizzata al controllo della legittimità delle scelte gestionali degli amministratori e della loro conformità, nel processo di loro formazione, a criteri di razionalità economica patrimoniale e finanziaria, secondo la tecnica e la prassi suggerite dalla migliore dottrina e prassi aziendalistica.

La Società è, a parere del Collegio Sindacale, amministrata nel rispetto delle norme di Legge e dello Statuto sociale.

L'articolazione dei poteri e delle deleghe - così come attribuite - appaiono adeguate alle dimensioni e all'operatività della Società.

In particolare, anche per quanto attiene i processi deliberativi dell'organo amministrativo, il Collegio Sindacale ha accertato, anche mediante la partecipazione diretta alle adunanze, la conformità alla Legge ed allo Statuto sociale delle scelte gestionali operate dagli Amministratori ed ha verificato che le relative delibere fossero assistite da specifiche analisi e pareri redatti - se necessario - anche da consulenti, con particolare riferimento alla congruità economico-finanziaria delle operazioni e la loro rispondenza all'interesse sociale.

Tale attività del Collegio è avvenuta senza controllo di merito sull'opportunità e convenienza delle scelte gestionali.

Non sono emerse osservazioni circa il rispetto dei principi di corretta amministrazione.

## 12. Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

---

Il Collegio Sindacale ha vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società, mediante osservazioni dirette, audizioni, raccolta d'informazioni dalle competenti funzioni aziendali e incontri con i responsabili delle funzioni di controllo.

Tenuto conto del particolare modello adottato, che vede Coima SGR quale outsourcer della Società, il Collegio ha in particolare vigilato sull'idoneità



della struttura dei flussi informativi a garantire una adeguata rappresentazione dei fenomeni aziendali.

Si segnala che, nel corso dell'esercizio, la struttura organizzativa è stata integrata con l'inserimento di una nuova risorsa nella funzione di "Investor Relator" e di una nuova risorsa nell'area amministrativa.

La nostra valutazione dell'affidabilità della struttura organizzativa nel suo complesso è che questa sia sostanzialmente adeguata, riservandoci un costante monitoraggio sull'efficacia delle interazioni tra le due società nel corso dell'esercizio.

### 13. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema di controllo interno

---

COIMA RES ha posto in essere un proprio sistema di controllo interno volto a mantenere, coerentemente con le disposizioni normative e regolamentari vigenti: i) un controllo strategico sull'evoluzione delle diverse aree di attività in cui la Società si trova ad operare e dei diversi rischi riferiti alle attività esercitate; ii) un controllo gestionale volto ad assicurare il mantenimento delle condizioni di equilibrio economico, finanziario e patrimoniale; iii) un controllo tecnico-operativo finalizzato alla valutazione dei vari profili di rischio.

Il Collegio ha vigilato sull'adeguatezza del sistema di controllo interno direttamente mediante incontri con i responsabili di diverse aree aziendali, tramite un'interlocuzione continua con le Funzioni di Controllo ed attraverso la partecipazione alle riunioni del Comitato Controllo e Rischi, incontri periodici con l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Dirigente preposto e il Revisore legale, rilevando che il sistema non ha evidenziato criticità significative né fatti o elementi meritevoli di segnalazione in questa sede.

Il Collegio Sindacale, nell'ambito dei compiti ad esso demandati, ha seguito, inoltre, le diverse attività svolte ed è stato informato sullo stato di attuazione dei piani di attività ed i risultati conseguiti, anche in termini di efficacia di coordinamento delle attività e dei flussi informativi tra i diversi soggetti coinvolti.



Con riguardo ai presidi posti in essere dalla Società per fronteggiare i rischi a cui è esposta, il Collegio Sindacale ha preso atto di come COIMA RES si sia dotata di adeguati meccanismi di gestione e controllo dei rischi indirizzati ad assicurare una gestione improntata a canoni di efficienza e efficacia dei processi aziendali, e a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria nonché la salvaguardia del patrimonio sociale, il rispetto di leggi e regolamenti, dello statuto sociale e delle procedure interne.

A tale riguardo, la società, ha adottato un regolamento sul controllo interno e di gestioni dei rischi, basato su un modello tradizionale a tre livelli di controllo:

- i controlli "di linea" (o di "primo livello"), svolti dalle stesse unità operative, diretti ad assicurare il corretto svolgimento delle operazioni;
- i controlli di "secondo livello", svolti dalla Funzione di Risk Management e dalla funzione legale nonché dalla funzione *Compliance*, con l'obiettivo di assicurare, tra l'altro: i) la corretta attuazione del processo di gestione dei rischi; ii) il rispetto dei limiti operativi assegnati alle varie funzioni; iii) la conformità dell'operatività aziendale alle norme, incluse quelle di autoregolamentazione;
- i controlli di "terzo livello", di competenza della Funzione di Internal Audit, volta ad individuare violazioni delle procedure e della regolamentazione nonché a valutare periodicamente la completezza, l'adeguatezza, la funzionalità (in termini di efficienza ed efficacia) e l'affidabilità del sistema dei controlli interni e del sistema informativo (ICT audit);

Nei primi mesi dell'esercizio è stata istituita la funzione di Compliance, integrando le attività della stessa con la funzione dell'Internal Audit.

Sempre con riguardo ai presidi organizzativi di controllo, il Collegio sindacale ha altresì preso atto di come la Società abbia inteso disciplinare in modo rigoroso le modalità di svolgimento della propria attività, stabilendo, nell'ambito della definizione dei piani strategici, industriali e finanziari, una specifica previsione statutaria in termini di assunzione dei rischi. In particolare:

  


- a) che l'investimento in un unico bene immobile avente caratteristiche urbanistiche e funzionali unitarie dovrà essere limitato ad un importo massimo pari al 40% del valore totale dell'attivo della Società risultante dall'ultimo bilancio approvato;
- b) che i canoni di locazione provenienti da un unico locatario - ovvero da locatari appartenenti al medesimo gruppo - non potranno superare il 40% dell'importo complessivo dei canoni di locazione della Società;
- c) che l'indebitamento finanziario, al netto delle disponibilità liquide ed attività equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllate non potrà superare il 70% del valore totale dell'attivo risultante dall'ultimo bilancio approvato.

Il Collegio Sindacale ha preso infine atto dell'attività svolta dall'Organismo di Vigilanza, nominato per garantire l'adeguatezza, l'osservanza e l'aggiornamento del modello di organizzazione e gestione di cui al D. Lgs. 231/01.

Dalle analisi e dai controlli effettuati, relativamente alle aree e alle funzioni interessate all'attività di controllo interno, emerge una valutazione del Collegio di sostanziale adeguatezza del sistema di controllo interno adottato.

#### **14. Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo - contabile**

---

Il Collegio ha periodicamente vigilato sul corretto funzionamento del sistema in essere anche attraverso incontri con il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali competenti, l'esame della documentazione aziendale e l'analisi periodica dei risultati del lavoro svolto dalla società di revisione, anche in occasione della relazione semestrale della Società.

Con riferimento all'informativa contabile contenuta nel bilancio di esercizio e in quello consolidato al 31 dicembre 2017, si segnala che l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari hanno reso attestazione, priva di rilievi alla redazione dei documenti

contabili societari, nonché relativamente alla relazione sulla Gestione sull'attendibilità dell'andamento e del risultato della Gestione, nonché una descrizione dei rischi ed incertezze cui è esposta la Società ed hanno altresì provveduto alla prescritta attestazione ai sensi dell'art. 81 ter del Regolamento Consob n. 11971/1999 e ss.mm.

Dalla valutazione del sistema non sono emersi fatti e circostanze suscettibili di menzione nella presente relazione e si ritiene che la funzione amministrativo-contabile sia adeguatamente strutturata ed idonea ad affrontare le esigenze aziendali manifestatesi nel corso dell'esercizio, sia in termini di risorse impiegate, sia in termini di professionalità utilizzata, in grado, quindi, di rappresentare correttamente i fatti di gestione.

#### **15. Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite alle società controllate**

---

Il Collegio dà atto di aver esaminato le istruzioni impartite dalla società alla propria unica società partecipata ed ai Fondi di Investimento Alternativi di tipo immobiliare di cui la società detiene una partecipazione rilevante, e di ritenere le stesse adeguate rispetto alle esigenze di informativa finanziaria della controllante.

#### **16. Adesione al Codice di Autodisciplina**

---

La Società ha aderito ai principi statuiti dal Codice di Autodisciplina promosso da Borsa Italiana S.p.A. e il Consiglio di Amministrazione del 21 febbraio 2018 ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e sugli assetti proprietari.

Rammentiamo che:

- (i) in seno al Consiglio di Amministrazione opera, con funzione consultiva e propositiva, il Comitato Controllo e Rischi; circa ruolo, compiti e funzionamento si rimanda all'apposito capitolo della Relazione sulla Corporate Governance;



- (ii) il Consiglio ha individuato nell'Amministratore Manfredi Catella, l'amministratore incaricato di sovrintendere alle funzionalità del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- (iii) la Società ha istituito il Comitato per la remunerazione; la società non ha ritenuto necessario costituire all'interno del Consiglio un Comitato per le nomine.
- (iv) La società ha inoltre istituito, in funzione della particolare attività svolta, il Comitato per gli investimenti.

Il Collegio Sindacale ha verificato la corretta applicazione dei criteri adottati dal Consiglio al fine di valutare l'indipendenza dei propri membri non esecutivi nonché la corretta applicazione delle relative procedure di accertamento.

In esito a dette verifiche non sono emerse osservazioni da parte del Collegio Sindacale.

Il Collegio ha, altresì, valutato, con esito positivo, l'indipendenza dei propri membri.

#### **17. Valutazioni conclusive riguardo all'attività di vigilanza**

---

Vi attestiamo, in conclusione, che dalla nostra attività di vigilanza non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità meritevoli di menzione agli Azionisti e agli Organi di Vigilanza.

#### **18. Proposte all'Assemblea**

---

Il Collegio Sindacale dà atto di aver vigilato sull'osservanza delle norme procedurali e di legge riguardanti la formazione del bilancio separato e del bilancio consolidato 2017, nonché sul rispetto dei doveri propri degli Amministratori in tale materia.

Il Bilancio di esercizio e il Bilancio Consolidato della Società si chiudono con l'attestazione rilasciata dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'Art. 154 bis del Testo Unico di Finanza e dell'Art. 81 ter del Regolamento Emittenti Consob n.

11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni.

Il Bilancio dell'esercizio e il Bilancio Consolidato di COIMA RES S.p.A. SIIQ sono redatti secondo gli International Financial Reporting Standards. Non essendo demandato al Collegio Sindacale il controllo analitico sul contenuto del bilancio l'attività del Collegio si è limitata alla vigilanza sull'impostazione generale data agli stessi, sulla loro generale conformità alla Legge per quel che riguarda la loro formazione e struttura e il rispetto degli schemi obbligatori.

Sulla base delle considerazioni sopra svolte, non rilevando motivi ostativi, esprimiamo l'assenso, per quanto di nostra competenza, all'approvazione del bilancio separato dell'esercizio 2017, unitamente alla Relazione sulla Gestione così come presentati dal Consiglio di Amministrazione.

Non rileviamo altresì motivi ostativi sulla proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile dell'esercizio di Euro 16.261.816.

Ricordiamo, infine, che, con l'approvazione del Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, l'Assemblea degli azionisti sarà chiamata a deliberare, *inter alia*, sulla nomina del nuovo Collegio sindacale per il triennio 2018-2020 e del nuovo Consiglio di Amministrazione per l'esercizio 2018, invitandovi ad assumere le dovute determinazioni.

Milano, 12 marzo 2018

## **Il Collegio Sindacale**

### **Il Presidente**

Dott. Massimo Laconca



### **I sindaci effettivi**

Dott.ssa Milena Livio



Dott. Marco Lori

