

## 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,

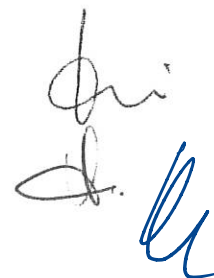
il Collegio Sindacale di Coima Res S.p.A. SIIQ ["Coima Res" o "la Società"] è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del Bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio e sulle altre attività previste dall'ordinamento, anche nella propria veste di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile, ai sensi dell'art. 153 del d.lgs. 58/98 ["TUF"] e degli artt. 2429 e segg. del codice civile, nonché ai sensi degli artt. 17, 19 d.lgs. n. 39/2010 e degli artt. 4, 5, 6, 11, 16, 17 del Regolamento UE n. 537/2014.

Il compito del Controllo contabile sul Bilancio di Esercizio e Consolidato, nonché sulla regolare tenuta della contabilità, è demandato, a norma del D. Lgs. n° 58 del 1998, alla società di revisione EY S.p.A. [anche "EY"], il cui incarico per la revisione legale per gli esercizi 2016-2024, è stato conferito, su proposta del Collegio sindacale, dall'Assemblea degli Azionisti del 1° febbraio 2016.

Si fa presente che per l'esercizio 2020, è stata assoggetta a revisione anche la Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale di COIMA RES, redatta in linea con le linee guida "European Public Real Estate Association's Sustainability Best Practice Reporting guidelines" (EPRA sBPR).

Gli esiti dell'attività di revisione sia del Bilancio, sia della Sezione di Sostenibilità sono esposti nelle relative relazioni del revisore- che non contengono rilievi né richiami di informativa - alle quali Vi rinviamo.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, il Collegio Sindacale di Coima Res S.p.A. SIIQ ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla normativa vigente, tenendo conto delle indicazioni fornite dalle Autorità di Vigilanza ed in



particolare dello schema suggerito dalla CONSOB con comunicazione n° 1025564 del 6 aprile 2001 e successivi aggiornamenti del 2003 e del 2006, nonché dei 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 [anche "CCIRC"] 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.

Vi ricordiamo che le previsioni normative di cui al Decreto nr. 135/2016 nonché dal Regolamento UE 537/2014, nell'ottica del rafforzamento dell'interazione tra i revisori e il Collegio Sindacale, quale CCIRC, prevedono *inter alia*, l'approvazione preventiva sul conferimento di incarichi al revisore legale, non specificatamente attinenti all'attività di revisione, nonché la trasmissione al Comitato per il controllo e per la revisione contabile della relazione aggiuntiva emessa ai sensi dell'art 11 del Regolamento UE 537/2014.

### Nomina, autovalutazione e attività del Collegio sindacale

---

Il Collegio sindacale in carica alla data della presente Relazione è stato nominato con delibera dell'Assemblea del 12 aprile 2018, e il suo incarico scadrà con l'Assemblea di approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

Il Collegio sindacale in carica, così nominato, è composto dai seguenti n. 3 (tre) membri:

- il dott. Massimo Laconca, membro effettivo al quale è stata attribuita la presidenza del Collegio sindacale;
- la dott.ssa Milena Livio, Sindaco effettivo;
- il dott. Marco Lori, Sindaco effettivo.

Il Collegio sindacale, anche per l'esercizio 2020, ha valutato l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo - con riferimento ai requisiti

di professionalità, competenza, onorabilità e indipendenza richiesti dalla normativa -, nonché la disponibilità di tempo e di risorse adeguate alla complessità dell'incarico e sull'adeguato funzionamento, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dall'emittente I componenti del Collegio sindacale hanno rispettato il limite del cumulo degli incarichi previsto dall'art.144-terdecies del Regolamento Emittenti.

L'autovalutazione, che si è svolta tenendo conto anche di quanto previsto dallo Statuto, nonché dalle migliori prassi tempo per tempo diffuse, ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio sindacale.

Il Collegio sindacale ha altresì verificato la corretta applicazione dei criteri e delle procedure per l'accertamento dei requisiti di indipendenza dei membri del Consiglio di Amministrazione con tale qualifica, nonché, nella sua qualità di Comitato per il Controllo Interno e la Revisione Contabile [anche "CCIRC"], i requisiti di indipendenza della società di revisione.

Il Collegio sindacale, allo scopo di disciplinare la composizione, le modalità di funzionamento e le competenze dell'organo di controllo, conformemente ai principi sanciti dalle norme di legge e regolamentari applicabili, oltreché dal Codice di Autodisciplina cui la Società ha aderito, ha adottato un proprio Regolamento, che verrà di volta in volta aggiornato in relazione all'evoluzione della normativa.

Il Collegio sindacale, quindi, anche conformemente al proprio Regolamento, e per gli aspetti di propria competenza, ha vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno, del sistema amministrativo-contabile e sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione.

Il Collegio sindacale, nell'ambito dell'attività di vigilanza svolta, con la frequenza di cui si darà specifica indicazione al punto 10 della presente Relazione, da atto, in particolare, di quanto segue:

- con limitate assenze di alcuni dei suoi componenti, di aver partecipato, 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. Il Collegio sindacale ha inoltre partecipato alle periodiche riunioni dei Comitati endoconsiliari, istituiti ai sensi del Codice di Autodisciplina, ed in particolare alle n. 8 riunioni del Comitato Controllo e Rischi, anche nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, ed alle n. 5 riunioni del Comitato per la Remunerazione;

- di aver 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;
- di aver 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;
- di aver 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.

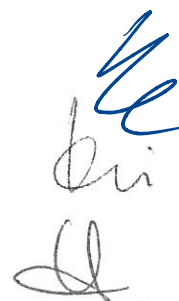
I contatti con il Dirigente preposto hanno consentito un riscontro in merito alle attività condotte allo scopo di verificare l'adeguatezza e l'effettività delle procedure di controllo relative al sistema amministrativo e contabile, in merito alle quali si conferma come non siano emerse criticità tali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

#### **Le implicazioni derivanti dall'epidemia da Covid-19 - L'impatto sulla struttura organizzativa e l'informativa resa in Bilancio**

L'esercizio 2020 è stato caratterizzato, come noto, da una situazione di profonda incertezza in relazione all'imporsi ed allo svilupparsi, in diverse fasi, della pandemia da Covid-19. Le indicazioni e i provvedimenti governativi emanati nel



corso di tutto l'esercizio, nel dichiarare lo stato di emergenza, hanno imposto misure particolarmente stringenti per la limitazione della diffusione della pandemia sul territorio nazionale, quali situazioni di lockdown totale o parziale. In relazione alle implicazioni derivanti dalla grave emergenza pandemica da Covid-19, il Collegio sindacale ha potuto prendere atto di quanto segue.

- i) *L'impatto sulla struttura organizzativa.* Pur nel rispetto della normativa speciale, l'attività della Società non si è interrotta ed è normalmente proseguita con modalità che hanno privilegiato lo svolgimento delle diverse attività "in remoto". Anche le attività del Collegio Sindacale sono proseguite secondo tali modalità, attraverso l'acquisizione di dati e informazioni in formato elettronico e lo svolgimento delle proprie riunioni in video/audio conferenza. Tenuto conto del grado di affidabilità che la Società ha dimostrato di possedere nel corso dell'esercizio, con riguardo al dover assicurare un corretto svolgimento delle riunioni e un adeguato sistema di trasmissione dei flussi informativi, il Collegio Sindacale ritiene che l'adozione di tali modalità non abbia diminuito o inficiato il grado di attendibilità delle informazioni ricevute e l'efficacia sia della propria attività, sia, nel complesso, dell'attività del Consiglio di amministrazione e dell'intera struttura.
- ii) *L'informativa resa in Bilancio.* Con il "Richiamo di attenzione n. 1/21 del 16-2-2021" la Consob ha raccomandato come, in occasione della predisposizione dei bilanci 2020, gli emittenti debbano considerare quanto previsto dal documento dell'ESMA sulle priorità di vigilanza comuni europee 2020 del 28 ottobre 2020 ("*European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports*"). In tale documento, alla luce delle conseguenze della pandemia da COVID-19, si evidenziano le aree tematiche di particolare importanza soprattutto in relazione alle criticità connesse alla sussistenza del presupposto della continuità aziendale (*going concern*), alle cause di incertezza sulle stime contabili, nonché alla rappresentazione delle voci impattate dal



COVID-19, con conseguenti specifiche riflessioni sulle modalità di applicazione dei principi contabili statuiti in tema di valutazione delle attività materiali e immateriali, nonché di valutazione dei rischi connessi alle attività e passività finanziarie, con particolare attenzione al rischio di liquidità e alla misurazione delle perdite attese su crediti. Si raccomanda, altresì, di prestare particolare attenzione al processo di pianificazione tenendo conto dei possibili impatti sugli obiettivi e sui rischi d'impresa derivanti dalla pandemia, fornendo informazioni nelle relazioni sulla gestione.

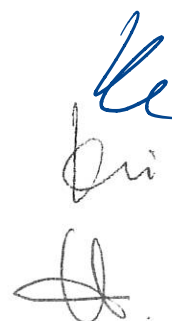
In merito a tali aspetti, il Collegio sindacale ha mantenuto una costante interlocuzione con il management ed in particolare con l'organo di amministrazione preposto alla redazione del progetto di bilancio, intensificando, sul punto, il proprio confronto con i revisori.

Il Collegio sindacale ha inoltre potuto constatare come, nel corso dell'esercizio, il Consiglio di amministrazione abbia costantemente esaminato l'andamento del proprio modello di business alla luce della pandemia in atto e dei suoi possibili effetti, riscontrando come non si siano manifestati nel corso di tutto il periodo, impatti significativi sui risultati finanziari. La composizione del proprio portafoglio, caratterizzata da immobili di elevata qualità e con conduttori diversificati e costituiti principalmente da società multinazionali di elevato standing reputazionale ha, infatti, potuto consentire a Coima RES di mantenere inalterata la propria solidità con livelli di incassi dei canoni di locazione allineati all'anno precedente.

Il Collegio sindacale ha, infine, rilevato che la Società ha reso adeguata informativa in Bilancio sui diversi aspetti e le principali voci di bilancio le cui valutazioni avrebbero potuto essere influenzate dai fattori legati alla pandemia ed ai rischi ad essa connessi.

§ § §

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 individuale della Società Coima Res S.p.A. SIIQ relativo all'esercizio 2020, si è chiuso con un utile di euro 10.933.612, le cui modalità di formazione sono esaurientemente descritte dal Consiglio di Amministrazione nella propria relazione, cui Vi rimandiamo.

In particolare, tra i fatti significativi dell'esercizio ed in relazione alla loro rilevanza, così come esposto nella relazione degli amministratori, il Collegio sindacale segnala quanto segue.

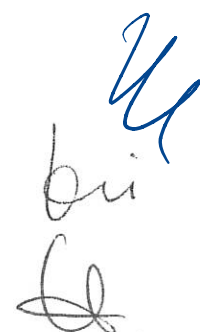
a) Operazioni di investimento e disinvestimento

- In data 11 giugno 2020 COIMA RES ha concluso un accordo vincolante per l'acquisto di una partecipazione tra il 10% e il 25% nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia, gestito da COIMA SGR, proprietario dell'edificio in fase di ristrutturazione denominato Gioia 22, sito a Milano, in Via Melchiorre Gioia 22. La chiusura della transazione è prevista entro la fine del 2021 o all'inizio del 2022 ed è subordinata al verificarsi di talune condizioni sospensive, tra cui la locazione del 75% delle superfici. La quota di partecipazione che sarà acquisita da COIMA RES nel fondo immobiliare Porta Nuova Gioia sarà determinata dalla Società, a sua discrezione entro l'intervallo di cui sopra, in prossimità del closing. Alla data odierna, il prezzo di acquisto stimato è compreso tra euro 22 milioni ed euro 56 milioni.
- A valere sulla partecipazione detenuta nel Fondo COIMA CORE FUND IV, in data 15 gennaio 2020 si è completata la cessione della prima tranche di filiali bancarie relativa all'operazione annunciata l'8 novembre 2019 (cessione di 11 filiali bancarie per un valore complessivo di euro 23,5 milioni). In particolare, in tale data si è perfezionata la cessione di un portafoglio di 8 filiali bancarie situate a Milano, Verona, Como, Trezzano sul Naviglio e in Liguria per un valore di euro 13,1 milioni (56% del valore



totale del portafoglio in vendita). In data 13 luglio 2020 si è conclusa la vendita della nona filiale bancaria sita in Verona, in Corso Porta Nuova, per un importo pari ad euro 4,1 milioni. La cessione della parte residua del portafoglio, consistente in due filiali localizzate a Milano per un valore pari ad euro 6,3 milioni, è stata conclusa in parte ad ottobre 2020 con la vendita della filiale in Piazza De Angeli, mentre la vendita della filiale sita in via dei Martinitt si è conclusa il 15 gennaio 2021.

- A valere sulla partecipazione detenuta in COIMA CORE FUND VI, in data 15 dicembre 2020 è stata completata la cessione del Portafoglio Telecom ad APWireless, società controllata da Radius Global Infrastructure, costituito da cinque immobili situati nel nord e centro Italia locati con un contratto di lungo periodo a TIM (Telecom Italia). Il prezzo di cessione, pari a euro 57,0 milioni, è in linea con l'ultima valutazione effettuata dall'esperto indipendente al 30 giugno 2020. COIMA RES aveva acquisito indirettamente una quota di minoranza (pari al 13,7%, su base proquota) nel portafoglio Telecom nel 2019, in concomitanza all'acquisto delle sedi di Microsoft e Philips. L'incasso netto per COIMA RES derivante dalla cessione del portafoglio Telecom ammonta a circa euro 3,3 milioni (su base consolidata).
- In merito alla partecipazione detenuta nel Fondo Porta Nuova Bonnet (che detiene un complesso immobiliare denominato " Corso Como Place"), il Consiglio di amministrazione informa come, in relazione alla grave emergenza pandemica da COVID-19, l'attività nel cantiere del progetto di sviluppo Corso Como Place sia stata sospesa dal 13 marzo 2020 al 3 maggio 2020, anche allo scopo di consentire la sua messa in sicurezza con misure precauzionali volte ad assicurare la salute degli operai in relazione al rischio COVID-19. Il progetto è stato successivamente completato nel quarto trimestre del 2020, con costi in linea con le stime effettuate in fase di budget. Gli spazi sono stati consegnati ai conduttori Accenture e Bending Spoons ad inizio 2021 in base agli accordi preliminari di locazione firmati nel 2019.



b) *Operazioni di finanziamento*

Il Collegio sindacale rappresenta come gli amministratori diano adeguata informativa in Bilancio sulla situazione finanziaria e di indebitamento della Società. Al riguardo si segnala come, nel corso dell'esercizio Coima Res abbia rimborsato una parte dei finanziamenti in essere per un ammontare complessivo pari circa 17,7 milioni di euro (di cui circa 10.1 milioni di euro relativi al finanziamento degli immobili Tocqueville e Monte Rosa e circa 7,6 milioni di euro relativi al finanziamento Deutsche Bank). Tale rimborso è stato effettuato utilizzando la liquidità derivante dalla cessione delle relative filiali Deutsche Bank.

c) *Operazioni con Parti correlate*

Oltre a quanto verrà riferito al punto 2) della presente Relazione, il Collegio sindacale ritiene opportuno segnalare le seguenti principali operazioni che hanno interessato parti correlate alla Società.

i) in data 19 marzo 2020, il Consiglio di Amministrazione ha approvato la sottoscrizione di un nuovo Asset Management Agreement [anche "AMA"] tra COIMA RES e COIMA SGR contenente alcune modifiche rispetto al precedente accordo in essere, tra le quali l'estensione del primo periodo e un miglioramento dei termini economici a favore della Società. In particolare, il Consiglio di Amministrazione di COIMA RES ha approvato le seguenti modifiche:

- riduzione della management fee a: (i) 80 bps, a fronte dei 110 bps precedentemente previsti, sino a un ammontare del valore complessivo netto del patrimonio immobiliare di euro 1 miliardo; (ii) a 60 bps, a fronte degli 85 bps, oltre euro 1 miliardo e (iii) sino a 1,5 miliardi e 55 bps a fronte dei 50 bps oltre l'ammontare di euro 1,5 miliardi;
- estensione della scadenza fino al 1° gennaio 2025 che si rinnoverà per ulteriori cinque anni, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi all'altra con un preavviso di almeno 12 mesi, per quanto



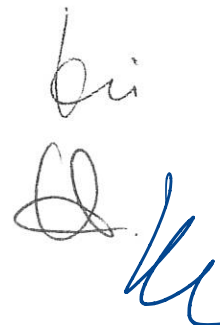
concerne il periodo dal 1° gennaio 2020 al 1° gennaio 2025 (“Primo Periodo”) e al quinquennio successivo (“Secondo Periodo”), o di almeno 18 mesi, per quanto concerne i periodi quinquennali successivi al Primo Periodo e al Secondo Periodo;

- eliminazione della *termination penalty* in caso di recesso della Società a decorrere dalla scadenza del Secondo Periodo (i.e. a partire dal 1° gennaio 2030) e a condizione che il recesso sia comunicato dalla Società con 18 mesi di preavviso, con contestuale cessazione della clausola di esclusività a decorrere dalla ricezione della comunicazione di recesso;
- ii) Nel corso del mese di dicembre 2020 la Società, così come previsto dall’accordo quadro con COIMA S.r.l., ha completato la revisione annuale delle condizioni economiche dei contratti di *property e development management*. Tale processo ha comportato esclusivamente la modifica della durata contrattuale dell’accordo quadro, che è stata allineata alla scadenza del contratto di Asset Management in essere con COIMA SGR, ovvero 1° gennaio 2025.

§ § §

Tali operazioni, costituendo operazioni con parti correlate di maggior rilevanza ai sensi del Regolamento Consob 17221/2010 e della Procedura per le operazioni con parti correlate della Società sono state approvate dal Consiglio di Amministrazione previo parere favorevole del Comitato Controllo e Rischi, in veste di Comitato Parti Correlate, sull’interesse della Società nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle condizioni dell’operazione.

Il Collegio sindacale, per i profili di propria competenza, ha seguito l’iter che ha contraddistinto il processo sia per la ridefinizione con Coima SGR dell’AMA, sia del rapporto con Coima s.r.l., ritenendolo adeguato.



d) *Governance*

In tema di *Governance*, si precisa che l'assemblea degli azionisti tenutasi in data 11 giugno 2020 ha deliberato la nomina degli organi sociali il cui mandato era giunto a scadenza.

Per il Consiglio di amministrazione sono stati nominati sino all'approvazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020 i signori: Feras Abdulaziz Al Naama, Manfredi Catella, Caio Massimo Capuano, Olivier Elamine, Luciano Gabriel, Alessandra Stabilini, Ariela Caglio, Antonella Centra e Paola Bruno, nel rispetto della normativa vigente in materia di equilibrio fra i generi.

L'Assemblea degli Azionisti nella sua sessione ordinaria ha confermato Caio Massimo Capuano come Presidente del Consiglio di Amministrazione ed il Consiglio di Amministrazione dell'11 giugno 2020, ha confermato Manfredi Catella come Amministratore Delegato.

Il Consiglio di Amministrazione si compone, alla data di redazione della presente relazione, di sette consiglieri indipendenti, oltre al Presidente Ing. Massimo Caio Capuano, e di un solo consigliere esecutivo, in persona dell'Amministratore Delegato Dott. Manfredi Catella.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta dell'11 giugno 2020, ha, inoltre, istituito al proprio interno il Comitato per la Remunerazione, il Comitato Controllo e Rischi con funzioni anche di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate e il Comitato Investimenti e ha nominato:

- quali componenti del Comitato per la Remunerazione: Alessandra Stabilini, Amministratore indipendente, in qualità di Presidente, Olivier Elamine, Amministratore indipendente, e Caio Massimo Capuano, Amministratore non esecutivo;
- quali membri del Comitato Controllo e Rischi, con funzioni anche di comitato per le operazioni con parti correlate, Alessandra Stabilini, Amministratore indipendente, in qualità di Presidente, e gli Amministratori indipendenti Paola Bruno e Luciano Gabriel;
- quali membri del Comitato Investimenti Manfredi Catella, in qualità di Presidente, Feras Abdulaziz Al-Naama e Luciano Gabriel, Amministratori



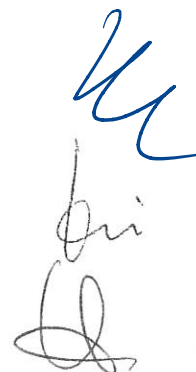
indipendenti, nonché Gabriele Bonfiglioli in qualità di responsabile dell' Area Investment Management, Matteo Ravà in qualità di Responsabile dell' Area di Asset Management e Michel Vauclair in qualità di esperto Real Estate esterno alla Società. Il Collegio segnala che, così come riportato nella relazione sulla Corporate Governance, ai sensi dell' Asset Management Agreement, la SGR e la Società hanno concordato il distacco parziale di alcuni dipendenti della SGR, tra cui Ravà e Bonfiglioli, presso la Società per svolgere rispettivamente l'incarico di Coordinatore dell' Area Mercati e Investimenti, e l'incarico di Coordinatore dell' Area Portafoglio, entrambi con riporto diretto al CEO, Dott. Manfredi Catella. Il Comitato per gli Investimenti è un organo parzialmente endoconsiliare di natura consultiva, avente funzioni di supporto alle decisioni di investimento e disinvestimento da parte del Consiglio di Amministrazione della Società.

e) *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, con successive revisioni nel corso del 2018, la "Procedura operazioni con Parti Correlate" per l'esame, la gestione, l'approvazione e l'informativa al mercato delle operazioni con parti correlate.

Gli Amministratori, nella propria relazione e nelle note di bilancio, hanno reso adeguata informativa circa le operazioni poste in essere con parti correlate, cui si rinvia.

Diamo atto che, queste, hanno prevalentemente riguardato rapporti commerciali di natura ordinaria relativi ad acquisti di servizi ricompresi nel contratto di Asset Management con COIMA SGR S.p.A. e nel contratto con COIMA S.r.l. per la fornitura da parte di



quest'ultima 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 2020.

Il Collegio ha valutato la conformità delle procedure ai principi indicati nel citato Regolamento Consob ed ha partecipato, nell'esercizio 2020, 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.

Sempre in tema di Operazioni con Parti Correlate, il Collegio sindacale segnala che in attuazione della delega contenuta nell'art. 2391-bis c.c., la CONSOB ha modificato il Regolamento n. 17221 del 12 marzo 2010 in materia di operazioni con parti correlate, che entrerà in vigore il prossimo 1° luglio 2021.

Per i profili di propria competenza ed in accordo con il Comitato Controllo e Rischi, nella sua qualità di Comitato per le operazioni con parti correlate, il Collegio monitorerà l'implementazione del corpus procedurale da parte della Società.

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

La Società di Revisione EY S.p.A. ha rilasciato in data 19 marzo 2021 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.

In pari data, EY ha, altresì, rilasciato la propria Relazione sull'esame limitato dei dati e delle informazioni contenute nella Sezione di Sostenibilità della Relazione Finanziaria Annuale 2020, senza rilievi o richiami di informativa.

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

Nel corso dell'esercizio 2020, e sino alla data della Relazione, non sono



pervenute denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

## 5. Presentazione di esposti

---

Nel corso dell'esercizio 2020, 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"

---

Ai sensi dell'art. 19, 1° comma, del D.Lgs.39/2010 come modificato dal D.Lgs.135/2016, nonché del Regolamento (UE) n.537 il Collegio sindacale, nel proprio ruolo di "Comitato per il controllo interno e per la revisione contabile" [anche "CCIRC"] ha condotto autonome valutazioni sui presidi organizzativi finalizzati a dare piena attuazione alle 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.

Nel corso dell'esercizio, il CCIRC ha mantenuto un'interazione continua con i revisori, attribuendo particolare enfasi al mantenimento del requisito dell'indipendenza, anche attraverso un costante monitoraggio delle attività svolte dal revisore, con riferimento sia ai servizi di revisione (Audit Service) che altri servizi (Non Audit Service), preventivamente assoggettati alle valutazioni e all'espressione di un parere da parte del CCIRC, allo scopo di escludere, tra questi, la presenza dei servizi considerati vietati dall'art. 5 del citato Regolamento.

Il Collegio sindacale, nel corso dell'esercizio 2020, 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,





riservandosi il rilascio di appositi e specifici pareri per qualsiasi incarico affidato e rientrante tra i Non Audit Service.

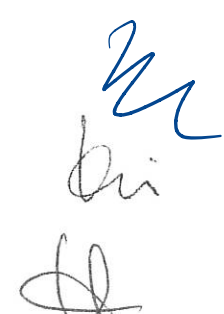
A tale riguardo si precisa come, anche nel corso del 2020, i servizi assimilabili ad un servizio diverso dalla revisione contabile siano stati la predisposizione di una review limitata sui prospetti contabili e sulla relazione degli Amministratori al 30 settembre 2020 al fine di poter sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la distribuzione di un dividendo interinale e l'esame limitato della sezione "sostenibilità" della relazione finanziaria annuale, secondo i criteri previsti dal principio di revisione internazionale ISAE 3000 (Revised).

Si rammenta che per la review limitata sui prospetti contabili e sulla relazione degli Amministratori al 30 settembre 2020, comunque non ricompresa tra quei servizi diversi dalla revisione contabile espressamente vietati dall'art. 5, comma 1, del Regolamento UE 537/2014, il Collegio sindacale, nella sua qualità di CCIRC, aveva già espresso in data 13 giugno 2018, il proprio parere favorevole, per i periodi dal 30 settembre 2018 al 30 settembre 2024, secondo le modalità previste dalla Consob con la delibera n. 10867 del 31 luglio 1997 per la relazione semestrale.

In data 2 novembre 2020, inoltre, il Collegio Sindacale ha espresso il proprio parere favorevole circa la compatibilità dello svolgimento di una attività di *limited review* della sezione "sostenibilità", per gli esercizi 2020-2024, contenuta all'interno della relazione finanziaria annuale di Coima Res da parte di EY S.p.A. con il rispetto dei requisiti di indipendenza applicabili alla società di revisione.

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 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.

Il Collegio Sindacale ha, altresì, esaminato le relazioni redatte dal revisore legale EY S.p.A. e rilasciate in data 19 marzo 2021, la cui attività integra il quadro generale delle funzioni di controllo stabilite dalla normativa con riferimento al processo di informativa finanziaria.

Per quanto più specificatamente 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 2020, 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;
- rilasciato un giudizio di coerenza dal quale risulta che la Relazione sulla Gestione che correda il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 e alcune specifiche informazioni contenute nella "Relazione sul Governo

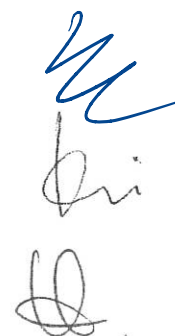


Societario e sugli Assetti Proprietari" indicate nell'articolo 123- bis, comma 4, del T.U.F., la cui responsabilità compete agli amministratori della Società, è redatta in conformità alle norme di legge;

- dichiarato, per quanto riguarda eventuali errori significativi nella Relazione 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. Il Revisore Legale ha, inoltre, emesso, la "Relazione della società di revisione indipendente sui dati e le informazioni contenute nella Relazione Finanziaria Annuale 2020 richiamate nel paragrafo "Informativa GRI" in relazione alla Sezione di Sostenibilità allegata alla Relazione Finanziaria Annuale 2020.

Nella propria Relazione la Società di revisione ha dichiarato che, sulla base del lavoro svolto, non sono pervenuti all'attenzione dei revisori elementi che facciano ritenere che la Sezione di Sostenibilità di Coima Res S.p.A. SIIQ relativa all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 non sia stata redatta, in tutti gli aspetti significativi, in conformità a quanto richiesto dai GRI Standards come descritto nel paragrafo "Nota metodologica" della Sezione di Sostenibilità.





## 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 19 marzo 2021, 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 corrispettivi di competenza dell'esercizio 2020 per i servizi di revisione e per quelli diversi, resi dalla società di revisione e da società appartenenti alla sua rete.

(Euro migliaia)	Destinatario	Soggetto	Compensi
Revisione legale (*)	Società capogruppo	EY S.p.A.	188
Revisione legale (**)	Società controllate	EY S.p.A.	14
Revisione dati bilancio sostenibilità	Società capogruppo	EY S.p.A.	16
<b>Totale</b>			<b>218</b>

(\*) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio consolidato, del bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato semestrale di COIMA RES SIIQ e ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2020, finalizzata al rilascio del parere per la distribuzione dell'acconto dividendi di COIMA RES SIIQ ai sensi dell'articolo 2433 bis del Codice civile. L'importo comprende i corrispettivi (spese incluse) pari ad euro 177 mila e il contributo CONSOB, stimato dalla Società per euro 11 mila.

(\*\*) Tali compensi si riferiscono alla revisione legale del bilancio d'esercizio di COIMA RES SIIQ I (spese incluse).

I compensi per la revisione legale della Capogruppo sono relativi alla revisione limitata del Bilancio semestrale consolidato al 30 giugno 2020, alla revisione legale del Bilancio annuale separato e consolidato al 31 dicembre 2020 ed alla revisione limitata del prospetto contabile al 30 settembre 2020 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 e tenuto conto di quanto già riferito, 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.

Il Collegio ha quindi esaminato il modello di riferimento che ha quale presupposto di fondo quello della definizione di uno specifico framework di controllo che, al fine di assicurare una corretta mitigazione dei rischi di errata informativa finanziaria, si basa su principi e linee guida definiti dall'*Internal Control - Integrated Framework* emanate dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* (noto come CoSO) e dal *Control Objectives for Information and related Technology* (noto come CobiT), considerati modelli di riferimento accettati a livello internazionale.

Il Collegio sindacale, in merito, ha potuto verificare l'esito dei controlli svolti, dai quali emerge, nei diversi ambiti, una situazione nel complesso presidiata, non ravvisando profili di criticità o carenze tali da inficiare il giudizio di



adeguatezza ed effettiva applicazione delle procedure amministrative contabili.

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 tali 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

---

Il Collegio Sindacale, come innanzi detto, in data 2 novembre 2020, ha rilasciato parere favorevole in ordine all'assegnazione dell'incarico a EY S.p.A. di predisporre una review limitata della sezione sostenibilità di COIMA RES S.p.A. SIIQ per gli esercizi dal 2020 al 2024 redatta secondo le modalità previste dai *Global Reporting Initiative Sustainability Reporting Standards* (GRI Standards).

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

---

Il Collegio Sindacale, nel corso del 2020, ha tenuto n° 14 riunioni di cui n° 3 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° 8 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 2021 il Collegio ha, inoltre, incontrato il revisore Legale in n. 3 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 soggetto a cui sono delegate numerose attività di gestione, regolate da un contratto di "Asset Management Agreement", il Collegio ha in particolare vigilato sull'idoneità della struttura dei flussi informativi a garantire una adeguata rappresentazione dei fenomeni aziendali.

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, anche attraverso l'istituzione di apposite funzioni di controllo, quali: la Funzione di Risk Management, la Funzione Compliance e la Funzione di Internal Audit - queste ultime accorpate tra loro -, si sia dotata di adeguati presidi organizzativi 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.

La società, inoltre, 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 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).

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 controllante 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 2020, 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 e ai Fondi ai quali partecipa, 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 25 febbraio 2021



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.

Con riferimento alle previsioni contenute nel Codice di autodisciplina, riteniamo utile ribadire come il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio 2020, abbia:

- 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.
- valutato, con esito positivo, l'indipendenza dei propri membri.
- svolto l'autovalutazione per verificare la propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione, tenuto conto delle dimensioni, della complessità e delle attività svolte dalla Società, anche secondo quanto indicato dalle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società quotate" emanate dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. L'autovalutazione ha fornito un quadro positivo sulla composizione e sul funzionamento del Collegio





Sindacale e, in merito alla propria dimensione e composizione, il Collegio Sindacale ritiene che le stesse siano adeguate in relazione al ruolo ricoperto.

A tale riguardo, il Collegio sindacale ha potuto, altresì, constatare come la Società si sia già attivata nel recepire le indicazioni contenute nel nuovo Codice di Autodisciplina che entrerà in vigore con la prossima Relazione sulla Corporate Governance.

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

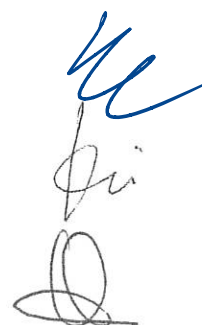
Vi attestiamo, in conclusione, che dalla nostra attività di vigilanza non sono emerse omissioni, fatti censurabili o irregolarità meritevoli di menzione agli Azionisti e agli Organi di Vigilanza.

#### 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 di esercizio e del bilancio consolidato 2020, 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 2020, 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 10.933.612. Rammentiamo, infine, che con il presente Bilancio andrà a scadenza il nostro mandato e l'Assemblea sarà chiamata ad assumere le conseguenti deliberazioni.

Milano, 19 marzo 2021

### Il Collegio Sindacale

#### Il Presidente

Dott. Massimo Laconca



I sindaci effettivi

Dott.ssa Milena Livio



Dott. Marco Lori

