

IMVEST S.p.A.
Sede in Roma, Via Calabria n. 56
Capitale Sociale 13.144.942,02 euro i.v.
Iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma n. 02989080169
R.E.A. di Roma n. 1286776

Relazione del Collegio Sindacale all'assemblea degli Azionisti
ai sensi dell'articolo 2429 del Codice Civile

All'Assemblea degli Azionisti di Imvest S.p.A.

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 il Collegio Sindacale, ha svolto l'attività di vigilanza prevista dalla normativa vigente, vigilando, per gli aspetti di competenza, sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, sull'adeguatezza della struttura organizzativa del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione e sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario.

In particolare il Collegio Sindacale, nominato con assemblea dei soci del 29 Settembre 2017, precisa di aver svolto la propria attività istituzionale in ossequio e conformità alle norme e ai principi di comportamento all'uopo raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e redige la presente relazione tenendo conto - per quanto compatibili - anche delle indicazioni fornite dalla Comunicazione Consob n. DEM 1025564 del 6 aprile 2001, e successive integrazioni, in considerazione del fatto che le azioni di Imvest S.p.A. sono attualmente quotate sul mercato AIM.

L'incarico della revisione legale dei conti è stato attribuito alla società di revisione Mazars Italia S.p.A.; pertanto, compete alla predetta società di revisione l'espressione del giudizio professionale sul bilancio.

1. L'ATTIVITA' DEL COLLEGIO SINDACALE

1.1 Modalità di svolgimento delle attività da parte del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale ha programmato le proprie attività alla luce del quadro normativo di riferimento, nonché dando corso alle verifiche ritenute via via più opportune in relazione alle dimensioni strutturali della Società e alla natura e alle modalità di perseguimento dell'oggetto sociale.

L'esercizio dell'attività di controllo è avvenuto, in particolare, anche attraverso:

- incontri periodici con i responsabili delle funzioni aziendali, organizzati al fine di acquisire le informazioni e i dati di volta in volta utili e opportuni;
- la partecipazione alle riunioni degli organi sociali e in particolare del Consiglio di Amministrazione e dell'assemblea dei soci;
- lo scambio informativo periodico con la Società di revisione, anche in ossequio a quanto previsto dalla normativa;

Il Collegio sindacale ha svolto le proprie attività con un approccio *risk based* finalizzato a individuare e valutare gli eventuali elementi di maggiore criticità secondo la rilevanza del rischio percepito.

In sede di redazione della presente relazione il Collegio sindacale ha effettuato l'autovalutazione del proprio operato, ravvisando in capo ai singoli suoi componenti l'idoneità a svolgere funzioni assegnate in termini di professionalità, competenza, disponibilità di tempo e indipendenza, nonché dandosi reciprocamente atto dell'assenza in capo agli stessi di prestazione d'opera retribuita e di altri rapporti patrimoniali in genere, tali da costituire un effettivo rischio per l'indipendenza.

1.2 Considerazioni sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società e sulla loro conformità alla legge e all'atto costitutivo

Le informazioni acquisite sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale, poste in essere dalla Società, ci hanno consentito di accertarne la conformità alla legge e allo statuto e la rispondenza all'interesse sociale.

Al riguardo riteniamo che tali operazioni siano state esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione.

Trattasi nello specifico:

- vendita dell'immobile sito in Bologna (c.d. pacchetto Barozzi), acquisito nel corso dell'esercizio precedente, composto da più unità immobiliari, sui quali, sono stati completati gli interventi di riqualificazione e sono stati stipulati gli atti di compravendita con gli acquirenti finali;
- con riferimento all'operazione immobiliare in Bologna (c.d. pacchetto Galliera) è stata realizzata la cessione, a titolo oneroso, del contratto preliminare di compravendita che la Società aveva stipulato per l'acquisizione degli immobili destinati alla rivendita;
- in ordine al contratto preliminare di acquisto per numero quindici box auto in Genova, sottoscritto nel corso dell'esercizio precedente, sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e acquisite le proposte d'acquisto da parte dei clienti. La stipula dei contratti definitivi di vendita è prevista per l'esercizio successivo a quello in rassegna;
- alla data della redazione della presente, è stato completato attraverso la dismissione dell'ultimo immobile sito nel comune di Varese del pacchetto immobiliare Intesa Reo.Co., opzionato nel corso dell'esercizio 2017.

Il Collegio Sindacale desidera richiamare la circostanza che il piano industriale 2018-2022, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 13.12.2017, che prevedeva anche l'avvio di operazioni di investimento immobiliare nei mercati internazionale ed in particolare nel Regno Unito, ha subito una sospensione. Tale arresto motivato da elementi oggettivi, quali le dimissioni dell'ex Presidente del CdA e di un Consigliere avvenute nell'anno 2018 e dalla mancata sottoscrizione del prestito obbligazionario di euro 50.000.000,00 emesso dalla IMVEST a supporto del piano industriale, non ha inciso sui fondamenti della continuità aziendale ma sui risultati economici e patrimoniali attesi.

Per tali ragioni il Collegio Sindacale, in scadenza del mandato triennale, suggerisce una rielaborazione del Piano industriale coerente con le iniziative immobiliari già avviate, e concentrate principalmente nel territorio nazionale, ed inquadrando nuovi programmi di sviluppo.

1.3 Operazioni con parti correlate (indicazione dell'eventuale esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o parti correlate)

Abbiamo acquisito apposite informazioni sulle operazioni infragruppo e con parti correlate. Tali operazioni sono descritte nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa al paragrafo “Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti” non rilevando operazioni atipiche e/o inusuali.

1.4 Adeguatezza delle informazioni rese, nella relazione sulla gestione degli Amministratori, in ordine alle operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo e con parti correlate

Non occorre la fattispecie.

1.5 Osservazioni e proposte sui rilievi e i richiami (informativa sui contenuti della relazione della Società di Revisione)

La relazione della Società di Revisione legale ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 relativa al bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 è stata predisposta in data 9 Giugno 2020 e non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

La Società di revisione ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n.720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Società IMVEST S.p.A. con il bilancio d'esercizio della Società IMVEST S.p.A. al 31 Dicembre 2019. A loro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della Società IMVEST S.p.A. al 31 Dicembre 2019.

1.6 Indicazione dell'eventuale presentazione di denunce ex art.2408 c.c., delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti

Diamo atto che nel corso dell'esercizio 2019 non sono state presentate al Collegio sindacale denunce ex art. 2408 del Codice Civile.

1.7 Indicazione di eventuale presentazione di esposti, delle eventuali iniziative intraprese e dei relativi esiti.

Diamo atto che nel corso dell'esercizio 2019 non sono pervenuti al Collegio sindacale esposti da parte di alcun soggetto.

1.8 Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di Revisione e dei relativi costi.

In base alle informazioni acquisite, non vi sono stati incarichi conferiti alla Società di Revisione ulteriori rispetto all'incarico di revisione legale dei conti del bilancio di esercizio e consolidato e di verifica sulla regolare tenuta delle scritture contabili, civilistiche e fiscali, obbligatorie.

1.9 Indicazione dell'eventuale conferimento di incarichi a soggetti legati alla Società di revisione da rapporti continuativi e dei relativi costi.

Nell'esercizio non risultano conferiti incarichi a società appartenenti alla rete della Società di Revisione. Non ci risultano altresì conferiti ulteriori incarichi ai soci, agli amministratori, ai componenti degli organi di controllo e ai dipendenti della Società di Revisione stessa e delle società da essa controllate o ad essa collegate.

Il Collegio conferma quindi che non sono emersi aspetti critici in ordine all'indipendenza della Società di revisione.

1.10 Indicazione dell'esistenza di pareri, proposte ed osservazioni rilasciati, ai sensi di Legge nel corso dell'esercizio.

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

1.11 Frequenza e numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale

Abbiamo partecipato a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione ottenendo, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2381, comma 5, del Codice Civile e dallo Statuto, idonee informazioni sul generale andamento della gestione e della sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società.

Abbiamo assunto un ruolo importante nel complessivo sistema dei controlli, svolgendo nel corso del 2019 l'attività di vigilanza attraverso n. 5 riunioni del Collegio sindacale (compresa l'attività sul bilancio d'esercizio).

1.12 Osservazioni sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sul rispetto del fondamentale criterio della prudente gestione della Società e del più generale principio di diligenza, il tutto sulla base della partecipazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, della documentazione e delle informazioni direttamente ricevute dai diversi organi gestionali relativamente alle operazioni poste in essere dalla Società e con, ove opportuno, analisi e verifiche specifiche. Le informazioni acquisite ci hanno consentito di riscontrare la conformità alla Legge e allo Statuto sociale delle azioni deliberate e poste in essere e che le stesse non fossero manifestamente imprudenti o azzardate.

1.13 Osservazioni sull'adeguatezza della struttura organizzativa

Nel corso dell'esercizio in esame abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società in relazione alle dimensioni e alla natura dell'attività sociale non avendo, nella fattispecie, rilievi specifici da riferire.

Il Collegio Sindacale ha ulteriormente approfondito, la valutazione della struttura organizzativa della Società, attraverso osservazioni dirette, incontri con i responsabili delle diverse funzioni aziendali e raccolta di informazioni, anche in merito alle attività esternalizzate.

Abbiamo, altresì, vigilato sull'attribuzione dei poteri all'organo delegato e sulla definizione delle competenze decisionali, senza riscontrare situazioni da segnalare.

1.14 Osservazioni sull'adeguatezza del sistema amministrativo/contabile e sulla affidabilità di questo a rappresentare correttamente i fatti di gestione

Abbiamo valutato, per quanto di nostra competenza, l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile a rilevare e rappresentare correttamente i fatti di gestione tramite l'ottenimento di informazioni direttamente dai responsabili delle diverse funzioni e dalla Società di Revisione nel corso degli incontri avuti per l'esame del piano di lavoro svolto dalla stessa.

1.15 Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2 del TUF

Nessuna osservazione

1.16 Indicazione dell'eventuale adesione della Società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

Nessuna indicazione.

1.17 Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta, nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti o irregolarità rilevate nel corso della stessa

Diamo atto che la nostra attività di vigilanza si è svolta, nel corso dell'esercizio 2019, con carattere di normalità e che da essa non sono emersi fatti significativi tali da richiederne una specifica segnalazione nella presente relazione.

1.18 Indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del TUF nella materia di pertinenza del Collegio

Oltre a quanto riportato al capo seguente, il Collegio non ritiene di dover formulare ulteriori proposte o osservazioni.

2. OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO ED AL BILANCIO CONSOLIDATO E RELATIVA APPROVAZIONE

Il Bilancio della Società ed il Bilancio consolidato del Gruppo, redatti dall'Organo Amministrativo ai sensi di legge, sono stati da questo regolarmente comunicati al Collegio Sindacale unitamente alla Relazione degli Amministratori sull'andamento della gestione, in data 22 maggio 2020 in occasione del Consiglio di Amministrazione tenutosi in tale data.

Per quanto riguarda il controllo della regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili, nonché le verifiche di corrispondenza tra le informazioni di bilancio e le risultanze delle scritture contabili e di conformità del bilancio d'esercizio e del consolidato alla disciplina di legge, ricordiamo che tali compiti sono affidati alla Società di Revisione.

Al riguardo, nel corso dell'esercizio 2019, il Collegio Sindacale - ai sensi delle disposizioni previste dal D. Lgs 27 gennaio 2010, n. 39 relative alla revisione legale dei conti annuali e consolidati, oltre a quanto già esposto in relazione alle attività di vigilanza sui sistemi di controllo interno e di gestione rischi, al fine di effettuare le proprie autonome valutazioni, ha ottenuto dalla società di revisione Mazars Italia

S.p.A. adeguata informativa in merito agli esiti delle verifiche periodiche sulla regolare tenuta della contabilità sociale e corretta rilevazione, nelle scritture contabili, dei fatti di gestione, nonché all'attività programmata di revisione dei conti relativamente al bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2019.

Segnatamente la Società di Revisione ci ha riferito che, sulla base delle procedure di revisione svolte in corso d'anno e sul bilancio dell'esercizio e consolidato chiuso al 31 dicembre 2019, non sono emerse situazioni di incertezza o limitazioni nelle verifiche condotte e che la relazione del revisore non reca rilievi né richiami di informativa.

Da parte nostra, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data al bilancio d'esercizio e consolidato in esame.

Il Collegio Sindacale, inoltre, ha verificato la razionalità dei procedimenti valutativi applicati e la loro rispondenza alle logiche dei principi contabili con specifico riferimento alla valutazione delle partecipazioni in società immobiliari iscritte in bilancio.

Dobbiamo precisare che la vigilanza sul processo di informativa finanziaria, attraverso l'esame del sistema di controllo e dei processi di produzione di informazioni che hanno per specifico oggetto dati contabili in senso stretto, è stata da noi condotta avendo riguardo non al dato informativo ma al processo attraverso il quale le informazioni sono prodotte e diffuse.

In particolare, avendo preliminarmente constatato, mediante incontri con i responsabili delle funzioni interessate e con la Società di Revisione, l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile a rilevare e rappresentare correttamente i fatti di gestione e a tradurli in sistemi affidabili di dati per la realizzazione dell'informazione esterna, diamo atto che:

- la formazione, l'impostazione e gli schemi di bilancio dell'esercizio sono conformi alle leggi e ai provvedimenti regolamentari;
- il bilancio è coerente con i fatti e le informazioni di cui siamo venuti a conoscenza a seguito della partecipazione alle riunioni degli Organi Sociali, che hanno permesso di acquisire informativa circa le operazioni di maggior rilievo economico, finanziario, e patrimoniali svolte dalla Società;
- per quanto a conoscenza del Collegio Sindacale, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma quattro, del Codice Civile.

Abbiamo accertato che la Relazione sulla gestione risulta conforme alle leggi vigenti, nonché coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione e con le informazioni di cui dispone il Collegio; riteniamo che l'informativa illustrata nel citato documento risponda alle disposizioni in materia e contenga un'analisi complessiva della situazione della Società, dell'andamento e del risultato della gestione, nonché l'indicazione dei principali rischi ai quali la Società è esposta e rechi espressa evidenza degli elementi che possano incidere sull'evoluzione della gestione, sottolineando che per gli amministratori non ci sono incertezze significative in merito alla capacità di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e sul presupposto della continuità aziendale, con riferimento al bilancio al 31.12.2019.

Con riferimento al bilancio d'esercizio ed al bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019 non abbiamo ulteriori osservazioni o proposte da formulare. L'attività di vigilanza e controllo svolta nel corso dell'esercizio dal Collegio Sindacale, così come illustrata nella presente relazione, non ha fatto emergere ulteriori fatti da segnalare all'Assemblea degli Azionisti.

Conclusioni

Ad esito dell'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio 2019 e tenuto conto anche delle risultanze dell'attività effettuata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, contenute nell'apposita relazione accompagnatoria del bilancio, il Collegio Sindacale:

- a) dà atto della adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dall'impresa e del suo concreto funzionamento nonché dell'efficienza e dell'efficacia del sistema dei controlli interni, di revisione interna e di gestione del rischio;
- b) esprime, sotto i profili di nostra competenza, parere favorevole all'approvazione del bilancio per l'esercizio e del bilancio consolidato chiuso al 31 dicembre 2019 e alla proposta formulata dal Consiglio di Amministrazione in ordine al rinvio a nuovo della perdita d'esercizio.

Roma, 9 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Matteo del Sette

Matteo del Sette - Presidente

Giorgio Di Stefano

Giorgio Di Stefano - Sindaco Effettivo

Emiliano Marocco

Emiliano Marocco - Sindaco Effettivo