

PAGINA BIANCA



Al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile

Investimenti Immobiliari Italiani
Società di Gestione del Risparmio SpA
Via Santa Maria in Via, 12
00187 Roma

Roma, 13 aprile 2015

In qualità di società di revisione incaricata per la revisione legale del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio SpA (di seguito, anche la "Società") trasmettiamo in allegato la relazione (la "Relazione") prevista dall'articolo 19, comma 3, del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39 (il "Decreto").

I temi trattati nella suddetta Relazione sono stati già presentati e illustrati al Collegio Sindacale, organo in cui, per la Vostra Società, si identifica il Comitato per il controllo interno e la revisione contabile di cui all'art.19, del Decreto, nel corso degli incontri periodici tenutisi nel corso dell'esercizio presso la sede sociale della Società.

Precisiamo che ai fini della identificazione delle "questioni fondamentali" e delle "carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria" abbiamo fatto riferimento al principio di revisione n° 260 "Comunicazioni di fatti e circostanze attinenti la revisione ai responsabili delle attività di governance", nonché all'ISA n° 260 "Communication with those charged with governance" e all'ISA n°265 "Communicating deficiencies in internal control to those charged with governance and management".

L'identificazione delle "questioni fondamentali" e delle "carenze significative" è il risultato di un processo che impone l'utilizzo del giudizio professionale del revisore sulla base di specifici elementi ed indicatori rilevati nel corso del procedimento revisionale.

Lo scopo della revisione è l'espressione di un giudizio sul bilancio; in tale ambito la revisione ha tenuto in considerazione il controllo interno pertinente alla predisposizione del bilancio, al fine di definire le procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa.

Le questioni fondamentali e le carenze significative oggetto della Relazione, pertanto, comprendono soltanto quelle che sono venute alla nostra attenzione nel corso e nel contesto del normale svolgimento delle attività di revisione del bilancio. Di conseguenza, la presente Relazione non può in alcun modo fornire garanzia che siano stati rilevati tutti i fatti e le circostanze d'interesse per lo svolgimento dei

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: **Milano** 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissant 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel.0458263001

www.pwc.com/it



doveri attribuiti al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile dall'articolo 19 del DLgs 39/2010.

La Relazione in allegato è stata redatta per l'uso esclusivo da parte del Comitato per le finalità di cui all'articolo 19, comma 3, del DLgs 39/2010 e, pertanto, non può essere distribuita a terzi, né utilizzata per finalità diverse. Conseguentemente, resta sin d'ora inteso che la nostra società di revisione non assume alcuna responsabilità nei confronti di terzi che ritengano di aver fatto affidamento sul contenuto della Relazione, né nei confronti del Comitato che vi faccia affidamento per finalità diverse da quelle per cui è stata predisposta.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti e approfondimenti.

Distinti saluti.

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Fini Prato'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'L' and 'F'.

Lorenzo Fini Prato
(Revisore legale)

Allegato: "Relazione al Comitato per il controllo interno e la revisione contabile ai sensi dell'articolo 19, comma 3, del D.Lgs. del 27 gennaio 2010, n°39 per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014"

**INVIMIT SGR SpA**VIA DI SANTA MARIA IN VIA, 12
00187 ROMAR.E.A. DI ROMA N. 1374494 - COD. FISC. E P.IVA 12441721003
CAPITALE SOCIALE € 8.000.000,00 I.V.**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014**

Signor Azionista,

il bilancio chiuso al 31 dicembre 2014, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa congiuntamente alla relazione sulla gestione della Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio S.p.A., informa esaurientemente sulla situazione della Società e sull'andamento nel corso dell'esercizio.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 è stato predisposto sulla base delle "Istruzioni per la redazione dei bilanci e dei rendiconti degli Intermediari finanziari ex art. 107 del TUB, degli Istituti di pagamento, degli IMEL, delle SGR e delle SIM" emanate dalla Banca d'Italia, nell'esercizio dei poteri stabiliti dall'art. 9 del decreto legislativo n. 38/2005, in data 22 dicembre 2014 (di seguito le "Istruzioni di Banca d'Italia"). Le Istruzioni di Banca d'Italia stabiliscono in modo vincolante gli schemi di bilancio e le relative modalità di compilazione, nonché il contenuto della Nota integrativa.

Il bilancio al 31 dicembre 2014 chiude con una perdita di Euro 2.258.463. Detta perdita, che trova riscontro nelle scritture contabili, è stata determinata sulla base dei principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Al riguardo, tenuto conto dell'attuale fase di avvio della Società, precisiamo che abbiamo esercitato l'attività di vigilanza prevista dalla legge, tenendo anche conto dei principi di comportamento del Collegio Sindacale raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi dell'art. 149 del decreto legislativo n. 58/1998, informiamo sul nostro operato svolto nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014:

- abbiamo vigilato sull'osservanza delle norme di legge e dello Statuto, nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e non sono stati rilevati comportamenti o fatti censurabili;
- abbiamo partecipato, nel corso dell'esercizio, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme civilistiche e statutarie che ne disciplinano il funzionamento, vigilando sulle operazioni da esso deliberate e poste in essere;



- possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio considerato sono conformi alle norme di legge e alle disposizioni dello Statuto e che non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere, comunque, l'integrità del patrimonio sociale;
- abbiamo ottenuto dagli Amministratori informazioni sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate, potendo così assicurare che, oltre ad essere conformi alle norme di legge e allo Statuto, rientrano nel complesso dell'attività caratteristica della Società;
- abbiamo incontrato periodicamente i funzionari responsabili della società PricewaterhouseCoopers S.p.A. incaricata della revisione legale dei conti, acquisendo dagli stessi informazioni in merito alle risultanze dei controlli di loro competenza e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione, fatto salvo quanto previsto, con riferimento alla Società, la situazione rilevante ex art. 2446 del codice civile;
- abbiamo incontrato l'Organismo di Vigilanza e non sono emerse criticità che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- abbiamo effettuato specifici atti di ispezioni e controllo riguardanti, in particolare, le giacenze bancarie e l'adempimento degli obblighi fiscali di versamento dei tributi e, in base alle informazioni acquisite, non sono emerse violazioni di legge, dello statuto o dei principi di corretta amministrazione, o irregolarità o fatti censurabili;
- abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, con particolare riguardo al sistema amministrativo contabile e alla sua affidabilità a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Ciò è avvenuto anche mediante l'ottenimento di informazioni e documentazione direttamente dai responsabili delle diverse funzioni aziendali, oltreché dalla società incaricata della revisione legale dei conti. Dalle predette attività di vigilanza non sono emerse carenze o irregolarità. Per quanto riguarda la struttura organizzativa, nel corso dell'esercizio 2014 è continuato il processo di selezione e assunzione di personale da parte della Società. In data 16 gennaio 2015 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo organigramma aziendale;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile;
- nel corso dell'attività di vigilanza, infine, non sono emersi fatti di rilievo che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

La Società ha una struttura di Corporate Governance volta ad assicurare la massima visibilità, trasparenza e minimizzare i rischi connessi alla gestione, nel contesto dell'attuale fase di sviluppo.

La Società ha attivato gli strumenti necessari per una trasparente e completa gestione dei rischi, procedendo alla loro mappatura, sempre in relazione alla fase



di avvio.

La Società ha provveduto ad adeguarsi alla normativa in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, nominando il relativo responsabile ad ottobre 2014.

Passando all'analisi del Bilancio al 31 dicembre 2014, informiamo che è stato redatto adottando i principi contabili e i criteri di valutazione nella prospettiva della continuità aziendale.

Dalle nostre analisi, anche sulla base di quanto emerso negli incontri avuti con i funzionari responsabili della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A., possiamo affermare, per quanto di nostra competenza, che tale Bilancio è stato formulato nel rispetto della disciplina di legge.

Il Bilancio sottoposto all'approvazione può essere sintetizzato nelle seguenti classi di valori:

Stato Patrimoniale

Totale Attività	5.947.431
Passività	950.050
Capitale Sociale	8.000.000
Riserve	(744.156)
Utile (Perdita) dell'Esercizio	(2.258.463)
Patrimonio Netto	4.997.381
Totale Passività e Patrimonio Netto	5.947.431

Conto economico

Margine di intermediazione	791.350
Spese amministrative	(3.965.699)
Ammortamenti ed altri oneri	(9.098)
Risultato prima delle imposte	(3.183.447)
(Imposte differite) ed anticipate nette	924.984
Utile (Perdita) dell'Esercizio	(2.258.463)

Il Collegio Sindacale, in merito al margine di intermediazione, rileva come lo stesso sia stato fisiologicamente contenuto, stante che solo nel corso dell'ultima parte dell'esercizio la Società ha rilevato *pro-rata temporis* i primi ricavi di gestione.

Il Collegio Sindacale, altresì, evidenzia che:

- nel corso dell'esercizio non si sono verificati "casi eccezionali" per i quali si sarebbe reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423, quarto comma, del codice civile;
- nel corso dell'esercizio non sono state effettuate capitalizzazioni di costi e spese di cui al primo comma, punto 5), dell'art. 2426 del codice civile;
- si è verificata, con riferimento alla data del 31 dicembre 2014, una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 del codice civile.

Sul piano valutativo e contabile, per quanto di competenza del Collegio Sindacale, facciamo rilevare che i criteri di valutazione utilizzati nella redazione del Bilancio



risultano conformi alle disposizioni contenute nel codice civile, nelle Istruzioni di Banca d'Italia e nei Principi contabili internazionali IAS/IFRS.

Nella Relazione sulla gestione, gli Amministratori, come prescritto dall'art. 2428 del codice civile, hanno illustrato in modo esaustivo la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, l'andamento della gestione nel suo complesso nonché i rischi connessi con l'attività svolta e la prevedibile evoluzione della gestione. Peraltro, abbiamo accertato che la società di revisione, ai sensi dell'art. 156, comma 4-bis, lett. d), del decreto legislativo n. 58/1998 e dell'art. 2409-ter del codice civile non ha evidenziato incongruenze o contraddizioni fra le informazioni contenute nella Relazione sulla gestione degli Amministratori e quelle contenute nel bilancio oggetto di revisione contabile. Al riguardo, con lettera datata 13 aprile 2015, la società di revisione esprime un giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio della Società.

Le informazioni riportate corrispondono a quanto indicato in Bilancio e rispettano i requisiti di chiarezza e completezza previsti dalle norme di legge.

I contenuti delle singole voci del Bilancio sono analiticamente riportati nella Nota Integrativa, che contiene, altresì, le informazioni richieste sui criteri di valutazione delle specifiche voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico.

Abbiamo verificato la rispondenza del Bilancio ai fatti e alle informazioni di cui abbiamo conoscenza e non abbiamo osservazioni al riguardo.

Il Bilancio, come detto, ha costituito oggetto di certificazione da parte della società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. che ha rilasciato la Relazione di revisione redatta ai sensi degli artt. 14 e 16 del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 39.

Dalla Relazione sulla gestione emerge che la Società sta rapidamente passando dalla fase di primo avvio a quella più operativa, per cui è ragionevole prevedere che già dall'esercizio 2015 i valori della produzione avranno un significativo incremento.

Quanto alla ricorrenza di una situazione rilevante ai sensi dell'art. 2446 del codice civile, il Collegio dà atto che gli Amministratori hanno posto in essere le opportune azioni al fine di consentire all'Assemblea di poter adottare i conseguenti provvedimenti, nel rispetto delle previsioni di legge.

Segnatamente, poi, all'applicazione delle disposizioni volte ad ottenere una maggiore efficienza e il contenimento della spesa recate dall'art. 20 del decreto-legge n. 66/2014, il Collegio Sindacale, a norma del comma 6 del predetto articolo, anche alla luce di quanto comunicato in merito dal Ministero dell'economia e delle finanze, concorda sulla circostanza che le predette disposizioni non possano, *sic et simpliciter*, riguardare la Società, in considerazione della sua costituzione nel corso del 2013 e della relativa fase di start up. Peraltro, va comunque evidenziato che il contenimento delle spese ha trovato un riscontro nell'immediata attuazione della riduzione dei compensi degli amministratori a far data dal 1° maggio 2014.



Conclusioni

Tutto quanto sin qui esposto e considerato, viste anche le risultanze dell'attività svolta dalla società incaricata della revisione legale dei conti, per gli aspetti di competenza, non si rilevano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione, per cui, il Collegio Sindacale propone all'Assemblea di procedere alla relativa approvazione.

Il Collegio Sindacale

(Dott. Biagio Mazzotta)

Presidente

(Dott.ssa Flora De Filippis)

(Dott. Giovanni Ciuffarella)

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA IN ROMA,
VIA DI SANTA MARIA IN VIA, 12
CAPITALE SOCIALE EURO 10.000.000,00
INTERAMENTE VERSATO
C.F. — P.IVA E
REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA — 12441721003



ISCRITTA AL N. 135 DELL'ALBO DEI GESTORI DI FONDI
ALTERNATIVI (GIÀ N. 305 DELL'ALBO DELLE SOCIETÀ DI
GESTIONE RISPARMIO)
DI CUI ALL'ART.35, COMMA 1, DEL D.LGS. 24 FEBBRAIO 1998
N.58 CON PROVVEDIMENTO DELLA BANCA D'ITALIA DEL'8
OTTOBRE 2013

INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani