

**VERBALE PER LA RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI
REDATA AI SENSI DELL'ART. 2429, C.2, C.C.**

CENTRO AGRO-ALIMENTARE DI BOLOGNA C.A.A.B. S.P.A.

VIA PAOLO CANALI 16- 40127 BOLOGNA

Numero R.E.A 329344

Registro Imprese di BOLOGNA n. 02538910379

Capitale Sociale € 51.941.871,31 i.v.

Società soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Bologna ex art. 2497-bis

Codice Civile

In data 14 Giugno 2021, ore 20.00 si è riunito in audio-videoconferenza il Collegio Sindacale nelle persone di

- Dott.ssa Maria Angela Conti, Presidente del Collegio sindacale;
- Dott. Domenico De Leo, Sindaco effettivo;
- Dott. Mario Ferrol, Sindaco effettivo

per procedere alla redazione del verbale relativo all'attività di vigilanza ex art. 2403 c.c. e alla redazione della relazione ai sensi dell'art. 2429 c.c., secondo i criteri previsti dalla Norma 3.8. e dalla Norma 7.1. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate", emanate dal CNDCEC nel 2020 e vigenti dal 1° Gennaio 2021.

Tenuto conto:

- della legge 26 febbraio 2021 n.21 di conversione del decreto Milleproroghe (dl n.183/2020);
- della massima nr.187 dell'11/03/2020 del Notariato di Milano (*"Intervento in assemblea mediante mezzi di telecomunicazione"*);
- della comunicazione Assonime ai propri associati che ritiene che le norme sopra indicate che consentono le riunioni dell'assemblea in audio o videoconferenza possano applicarsi in via estensiva a tutti gli organo sociali;

il Collegio Sindacale ha deciso di riunirsi oggi in audio-videoconferenza.

Tutti i partecipanti:

- sono identificati attraverso la loro visualizzazione;
- sono in grado di seguire la discussione e possono intervenire in tempo reale sulla trattazione degli argomenti affrontati;

Tenuto conto:

- della legge 26 febbraio 2021 n.21 di conversione del decreto Milleproroghe (dl n.183/2020);

- della massima nr.187 dell'11/03/2020 del Notariato di Milano ("*Intervento in assemblea mediante mezzi di telecomunicazione*");
- della comunicazione Assonime ai propri associati che ritiene che le norme sopra indicate che consentono le riunioni dell'assemblea in audio o videoconferenza possano applicarsi in via estensiva a tutti gli organo sociali;

il Collegio Sindacale ha deciso di riunirsi oggi in audio-videoconferenza.

Tutti i partecipanti:

- sono identificati attraverso la loro visualizzazione;
- sono in grado di seguire la discussione e possono intervenire in tempo reale sulla trattazione degli argomenti affrontati;
- possono accedere e scambiarsi in tempo reale la documentazione oggetto di analisi;

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c., il Collegio sindacale è tenuto a riferire all'assemblea dei soci sui risultati dell'esercizio sociale e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e a fare le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione, con particolare riferimento all'esercizio della deroga di cui all'art. 2423, co. 5, c.c.;
- il bilancio è assoggettato a revisione legale dei conti da parte della società di revisione Pricewaterhousecoopers spa, con la quale sono state scambiate informazioni ai sensi dell'art. 2409-septies c.c.;
- il Collegio ha pertanto svolto le attività di vigilanza di cui alla Norma 3.8. che prevede che "*Il Collegio sindacale vigila sull'osservanza da parte degli amministratori delle norme procedurali inerenti alla redazione, all'approvazione e alla pubblicazione del bilancio d'esercizio, non dovendo effettuare i controlli analitici di merito sul contenuto del bilancio, né esprimere un giudizio sulla sua attendibilità*".

Tanto premesso, si dà atto di quanto segue:

- Il Collegio sindacale ha esaminato i contenuti dei documenti costituenti il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, come approvati dall'Organo di amministrazione nella seduta dell' 8 Giugno 2021 con particolare riferimento ai flussi informativi acquisiti nel corso degli incontri con il Consiglio di amministrazione, con il Direttore generale, con i responsabili delle funzioni aziendali apicali, con la responsabile amministrativa della società e con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti;
- Il progetto di bilancio d'esercizio e la relazione sulla gestione risultano coerenti con i dati, le notizie e le informazioni acquisite dal Collegio sindacale a seguito della partecipazione alle riunioni degli organi sociali, dell'esercizio dei doveri di vigilanza, nonché dello scambio di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti;

- L'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sul governo societario anno 2020, ai sensi dell'art. 6 D.lgs. 175/2016;

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione.

- Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti, nella propria relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, datata 14 Giugno 2021, ha espresso un giudizio senza modifica sul bilancio 2020;

- La società non ha fatto ricorso ad alcuna deroga prevista dall'art. 2423, co. 5, c.c.;

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 riporta una perdita di Euro 21.425.955, interamente imputabile alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni materiali e finanziarie per complessivi Euro 21.960.326 in conseguenza dei seguenti eventi straordinari:

❖ Chiusura del parco tematico F.i.Co Eatalyworld per effetto delle restrizioni generate dall'emergenza Covid-19 che ha determinato una contrazione dei ricavi del Comparto A del Fondo PAI, con conseguenti effetti sul valore del NAV delle quote alla data del 31.12.2020 in contrazione del 22% rispetto al valore alla fine dell'esercizio 2019. Tale riduzione di valore è stata prudenzialmente applicata a tutte le quote detenute dalla Società, incluse quelle appostate tra le immobilizzazioni finanziarie, in quanto destinate ad essere detenute nel lungo periodo, con una svalutazione complessiva di 10.448.438 euro;

❖ 2. Adozione da parte del Comune di Bologna del nuovo Piano Urbanistico Generale, in applicazione della Legge Regionale che modifica sostanzialmente procedure e modalità di assegnazione dei diritti edificatori. Alla luce della nuova normativa la Società ha richiesto, e delle mutate condizioni del mercato immobiliare per effetto dell'emergenza Covid-19, un aggiornamento della perizia di valore di mercato alla Società Praxi Spa. L'esito di tale verifica ha determinato 3 diversi scenari di possibile valorizzazione di tali aree, ma non avendo alla data del presente bilancio elementi certi, gli Amministratori hanno prudenzialmente deciso di valorizzare l'area a 1.075.000 euro svalutando pertanto il precedente valore di 11.511.888 euro.

Il Collegio sindacale, all'unanimità delibera di approvare la seguente relazione, ai sensi dell'art. 2429, co. 2, c.c., al bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020, da sottoporre all'assemblea dei Soci.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI IN OCCASIONE DELL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020 REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, CO. 2, C.C.

All' Assemblea degli azionisti della società CENTRO AGRO-ALIMENTARE DI BOLOGNA C.A.A.B S.P.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non *quoted* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della *società* CENTRO AGRO-ALIMENTARE DI BOLOGNA C.A.A.B S.P.A. al 31.12.2020, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio negativo di euro 21.425.955. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti PricewaterhouseCoopers spa, ci ha consegnato la propria relazione datata 14 giugno 2021 contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2020 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società oltre a essere stato redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione.

Il Collegio sindacale, non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste Norma 3.8. delle "*Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quoted*" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza degli assetti organizzativi, del sistema amministrativo e contabile sul loro concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare. Abbiamo acquisito dall'organo amministrativo con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, ed in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19, anche nei primi mesi dell'esercizio 2021, anche in ordine ai fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, dei possibili effetti sui risultati economici-finanziari e patrimoniali, nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, con particolare attenzione ai tre indicatori di redditività, valutazione degli investimenti immobiliari, e di liquidità, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le

loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio sindacale ha svolto la funzione di Organismo di Vigilanza, in base alla delibera del consiglio di amministrazione del 24 Giugno 2020, e nell'espletamento dell'attività svolta nel corso del 2020 e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'organo amministrativo per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale *"il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società CAAB SPA l 31.12.2020 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione"*.

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.

Tenuto conto che il decreto Milleproroghe 2021, modificando l'articolo 106 del decreto legge n. 18 del 2020, ha previsto che *"In deroga a quanto previsto dagli articoli 2364, secondo comma, e 2478-bis, del codice civile o alle diverse disposizioni statutarie, l'assemblea ordinaria è convocata per l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio"*, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine consentito.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 riporta una perdita di Euro 21.425.955, interamente imputabile alle svalutazioni effettuate sulle immobilizzazioni materiali e finanziarie per complessivi Euro 21.960.326 in conseguenza dei seguenti eventi straordinari:

❖ Chiusura del parco tematico F.i.Co Eatlyworld per effetto delle restrizioni generate dall'emergenza Covid-19 che ha determinato una contrazione dei ricavi del Comparto A del Fondo PAI, con conseguenti effetti sul valore del NAV delle quote alla data del 31.12.2020 in contrazione del 22% rispetto al valore alla fine dell'esercizio 2019. Tale riduzione di valore è stata prudenzialmente applicata a tutte le quote detenute dalla Società, incluse quelle appostate tra le immobilizzazioni finanziarie, in quanto destinate ad essere detenute nel lungo periodo, con una svalutazione complessiva di 10.448.438 euro;

❖ 2. Adozione da parte del Comune di Bologna del nuovo Piano Urbanistico Generale, in applicazione della Legge Regionale che modifica sostanzialmente procedure e modalità di assegnazione dei diritti edificatori. Alla luce della nuova normativa la Società ha richiesto, e delle mutate condizioni del mercato immobiliare per effetto dell'emergenza Covid-19, un aggiornamento della perizia di valore di mercato alla Società Praxi Spa. L'esito di tale verifica ha determinato 3 diversi scenari di possibile valorizzazione di tali aree, ma non avendo alla data del presente bilancio elementi certi, gli Amministratori hanno prudenzialmente deciso di valorizzare l'area a 1.075.000 euro svalutando pertanto il precedente valore di 11.511.888 euro.

2) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, invitiamo gli azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

Bologna, 14 giugno 2021

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Maria Angela Conti - Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Domenico De Leo - Sindaco effettivo

Dott. Mario Ferrol - Sindaco effettivo