

RELAZIONE
del COLLEGIO
SINDACALE
all'ASSEMBLEA dei
SOCI REDATTA
ai SENSI
dell'ART. 2429,
COMMA 2,
CODICE CIVILE

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

Signori Azionisti

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili.

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 31-12-2024, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 325.572.

Il bilancio è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" 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 quale responsabile del giudizio professionale sul bilancio di esercizio, ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti EY SPA, ci ha consegnato la propria relazione datata 14 Giugno 2025, con un giudizio senza modifica sul bilancio 2024.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31-12-2024 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.

1) ATTIVITÀ DI VIGILANZA AI SENSI DEGLI ARTT. 2403 E SS. CODICE CIVILE

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio 2024 ha svolto le attività di cui all'art. 2403 e ss. codice civile.

Le attività svolte dal Collegio Sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio durante il quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 Codice Civile: di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime. 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, anche in ordine ai fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale. Con riferimento all'art. 6 comma 2 e 3 del D.Lgs. 175/2016 "Testo Unico in materia di Società a partecipazione pubblica", considerato il sistema di controllo interno adottato, il Consiglio di Amministrazione ha avviato un programma di valutazione del rischio di crisi aziendale con il monitoraggio dei principali indicatori economici, finanziari e patrimoniali, dei possibili effetti sui risultati economici-finanziari e patrimoniali, nonché ai piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi ed incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società.

Tutti gli indicatori non rientrano nei limiti di allerta per prevenire l'insorgere del rischio di crisi aziendale. La Società, inoltre, monitora periodicamente la situazione finanziaria ed economica e la continuità aziendale controllando la programmazione (budget annuale e piano triennale) e analizzandone gli eventuali scostamenti con particolare attenzione a tre indicatori chiave: (i) redditività, (ii) valutazione degli investimenti immobiliari e (iii) liquidità.

Nel corso dell'attività di vigilanza abbiamo puntualmente richiamato l'attenzione sull'aspetto finanziario, e sul costante monitoraggio e aggiornamento degli strumenti di gestione finanziaria, viste le previsioni dell'art. 2086 codice civile che pone a carico degli Amministratori l'obbligo di dotare la società di assetti organizzativi adeguati anche con riferimento alla verifica dell'emersione di segnali di crisi.

Relativamente alla valutazione delle quote di partecipazioni detenute dalla Società nel Fondo Immobiliare PAI iscritte nelle immobilizzazioni finanziarie, come riportato in Nota integrativa, il Collegio Sindacale invita l'Organo Amministrativo a monitorare costantemente l'andamento della gestione del Fondo Comparto A considerato che le previsioni formulate e basate sul Business Plan

2024 del Fondo, approvato dalla SGR a dicembre 2024, sono soggette alle incertezze tipiche del settore e di ogni attività previsionale, che potrebbero influenzare le valutazioni dell'investimento. Il Collegio Sindacale raccomanda il perseguimento di criteri di prudenza e di razionalità nella gestione dell'attività caratteristica e sugli investimenti attualmente in essere nel Fondo PAI comparato A, valutando i possibili ulteriori effetti sui risultati economico-finanziari e patrimoniali, ed invita gli amministratori di continuare a monitorare con attenzione la performance dell'investimento, anche con il supporto di eventuali valutazioni alternative in merito al futuro utilizzo degli assets, al fine di determinare tempestivamente eventuali future perdite durevoli di valore.

Il Collegio sindacale ha svolto la funzione di Organismo di Vigilanza, in base alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 17 Luglio 2023, e nell'espletamento dell'attività svolta nel corso del 2024 non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo incontrato lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza contabile e fiscale, su temi di natura tecnica e specifica, anche con riferimento al contenzioso radicatosi con l'Agenzia delle Entrate – Territorio in tema di attribuzione della categoria catastale, ed a tal proposito non abbiamo altro da segnalare rispetto a quanto illustrato in nota integrativa, per quanto di nostra conoscenza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, 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, 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 codice civile.

Non abbiamo presentato denunce al tribunale ex art. 2409 codice civile.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n. 118/202, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies D.L. 6 novembre 2021, n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233 e successive modificazioni.

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.

2. 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 al 31-12-2024 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, comma 5, codice civile.

3. 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 2024, 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 2025

Il Collegio Sindacale

Dott.ssa Maria Angela Conti – Presidente del Collegio Sindacale

Dott. Domenico De Leo – Sindaco effettivo

Dott. Stefano Nannucci – Sindaco effettivo