RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI
AI SENSI DELL' ART. 2429, COMMA 2 CODICE CIVILE

All'Assemblea dei Soci

Il Collegio Sindacale riferisce all'assemblea dei Soci della Società BP Property Management (di seguito Società), sui risultati rilevati nell'esercizio chiuso al 31.12.2017 e sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri.

Si precisa che la Società con l'assemblea del 5 aprile 2017 ha nominato il Collegio Sindacale per gli esercizi 2017/2018/2018 e, ai sensi dell'articolo 2409-bis del Codice Civile ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti, sempre per gli esercizi 2017/2018/2019, alla società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.a., società subentrata alla società Ernst & Young Spa.

In osservanza di quanto disposto dall'articolo 2429, comma 2 del Codice Civile riportiamo qui di seguito le nostre osservazioni e proposte sui risultati dell'esercizio sociale in esame e Vi informiamo sull'attività svolta nel corso dell'esercizio medesimo.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Considerato il livello di conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito alla Società e per quanto concerne:

i) la tipologia dell'attività svolta;

ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni della Società, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza, nella quale vengono valutati i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati, è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla Società, che si rammenta essere una società consortile a responsabilità limitata, si è implementata nel corso dell'esercizio in esame a seguito dell'incrementato patrimonio immobiliare della nuova Capogruppo Banco BPM ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale aggiornato; la relazione sulla gestione espone in sintesi le variazioni intervenute nell'attività della società a seguito della fusione della controllante Banco Popolare Soc. Coop. con Banca Popolare di Milano scrl, che ha dato origine alla nuova entità bancaria Banco Bpm S.p.A ;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro", come si evince dalla nota integrativa sono diminuite di 14 unità; il personale distaccato da altre società ed i relativi costi sono stati riclassificati tra i costi di servizi ;
- la Società ha gestionalmente operato nel 2017 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli del Collegio Sindacale si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4 e 5, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente approvati.
Il Collegio Sindacale ha tenuto sei riunioni collegiali, di cui tre nella composizione precedente ed è intervenuto in tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla Società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi.
Il Collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.
I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori e responsabili delle principali funzioni operative - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale.
In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:
- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, tenuto anche conto dell'affidamento di taluni servizi in outsourcing alla Capogruppo o ad altre società del gruppo.
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il Collegio non ha rilasciato pareri;
- il Collegio ha scambiato flussi informativi con la società di revisione, nell'ambito di un corretto processo di scambio di informazioni ai sensi dell'art. 2409-septies. Sulla base delle informazioni acquisite non sono emersi fatti e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione
- nell'attività svolta come Organismo di Vigilanza di cui al D.Lgs. 8 giugno 2001 n. 231, affidata al Collegio Sindacale stesso dal Consiglio di Amministrazione, non sono emersi fatti censurabili o violazioni nel modello organizzativo ex D.Lgs. 231/01, né l'OdV è venuto a conoscenza di atti o condotte che abbiano comportato violazioni delle disposizioni contenute nel D.Lgs. stesso;

- la Società risulta sottoposta ad attività di direzione e coordinamento del Banco BPM così come indicato in nota integrativa dov'è riportata l'informativa ai sensi dell'art. 2497 bis c.c.;
- la Società ha correttamente riportato le operazioni con parti correlate ai sensi dell'art. 2427 comma 22-bis che risultano essere effettuate a condizioni economiche di libero mercato, così come descritto nella nota integrativa.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa. L'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. Tali documenti sono stati consegnati al Collegio Sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della Società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono state fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- le informazioni sull'adeguamento della struttura del bilancio alle disposizioni del D.Lgs. 18 agosto 2015 n. 139, sono opportunamente richiamate nella nota integrativa, in cui sono state inserite le informazioni ritenute utili per una corretta comprensione del bilancio.
- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo sono conformi alle disposizioni normative vigenti;
- è stata posta attenzione all'impostazione a base del progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4 e 5, c.c.;
- si è riscontrata una sostanziale rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c. per le quali il Collegio Sindacale riscontra che la Società non ha in essere né strumenti finanziari derivati né immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value;
- non sussistono impegni, garanzie e passività potenziali oltre a quelle risultanti dallo stato patrimoniale;

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, chiude con una perdita di Euro 317.559, dopo quella dell'esercizio precedente, di Euro 968.657.

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

I risultati della revisione legale del bilancio svolta dalla società di revisione sono contenuti nella Relazione, sopra citata, rilasciata in data odierna. ed esprimono un giudizio senza modifiche sul bilancio dell'esercizio 2017 ed un giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio stesso, giudizi privi di rilievi o di richiami di informativa

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta, il Collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli amministratori.

Verona, 14 marzo 2018.
Il Collegio Sindacale
Emilio Rossi, Presidente
Gabriele Camillo Erba, Sindaco effettivo
Alfonso Sonato, Sindaco effettivo