

**Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio di BNP REIM S.G.R. (la “Società”) chiuso al  
31 dicembre 2021**

**(ai sensi dell’art. 153 D.Lgs. 58/98 e dell’art. 2429 c.c.)**

*Signor Azionista,*

questo Collegio è stato nominato in data 23 aprile 2020, con il conferimento di un mandato triennale che si concluderà con l’approvazione del bilancio relativo all’esercizio 2022. Di seguito, rendiamo conto dell’attività svolta nel periodo 1° gennaio 2021 - 31 dicembre 2021.

**ATTIVITÀ DI VIGILANZA**

Nello svolgimento del proprio operato, l’attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. L’attività di controllo del Collegio è stata svolta anche in conformità alle previsioni normative, statuarie e regolamentari ed ai sensi del D.Lgs. 58/98 e dei Regolamenti Consob e Banca d’Italia.

Nel corso dell’esercizio 2021, la Società ha operato in conformità ai disposti statutari, normativi e regolamentari, proseguendo nell’attuazione dell’attività di gestione dei patrimoni dei vari Fondi. Al 31.12.2021, i Fondi sono 16 – con la precisazione che il Fondo “Immobiliare Enasarco 2” si compone a sua volta di due comparti – per un totale di circa 2,8 miliardi di attivi gestiti, oltre a circa 0,3 miliardi di attivi legati ad investimenti *Cross-Border* da parte di fondi Pan-Europei, con una riduzione di circa il 22,7% dei ricavi (essenzialmente commissioni attive) rispetto alla fine dell’esercizio precedente.

È stato istituito nel corso dell’esercizio 2021 un nuovo fondo (Fondo Phoenix, mediante l’apporto delle attività detenute in un veicolo pan europeo) e, coerentemente con la nuova strategia aziendale inclusa nel piano industriale 2021 – 2023 presentato al Consiglio di Amministrazione del 16 dicembre 2020, si è continuato a puntare sulla crescita degli attivi legati alla gestione dei citati mandati Pan-Europei.

Nell’adempimento dei doveri imposti dalla legge, il Collegio ha svolto l’attività di seguito indicata (integralmente effettuata in via telematica, causa COVID-19):

- ha vigilato sull’osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione;
- ha tenuto 14 riunioni complessive durante l’esercizio 2021;

- ha partecipato a 14 riunioni complessive del Consiglio di Amministrazione, nonché – nella persona del Presidente del Collegio Sindacale – al Comitato *Provision*. In relazione alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, non ha rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- ha partecipato alle assemblee dei soci nel corso dell'esercizio 2021 (tenutesi in data 23 aprile e 21 luglio);
- ha incontrato la società Mazars Italia S.p.A., cui è affidata la revisione legale dei conti della Società e dei Fondi, nel corso di 2 verifiche sindacali, allo scopo di assicurare un aggiornamento periodico sullo stato di avanzamento delle procedure di revisione;
- ha incontrato l'Amministratore Delegato (Dott.ssa Jones) nel corso di 3 verifiche sindacali in merito, in particolare, allo stato di attuazione del *remediation plan* denominato "Progetto Leonardo", al contenzioso in essere con la Provincia di Roma e alle situazioni di criticità di alcuni dei fondi gestiti dalla Società;
- ha incontrato la responsabile della funzione "*Compliance e AML*" (Dott.ssa Provenzano) nel corso di 4 verifiche sindacali, al fine di ottenere informazioni e chiarimenti sull'attività svolta e sull'assetto organizzativo di tale funzione;
- ha incontrato l'"*Head of Fund Management*" (il Dott. Enrico Pace – per il quale si segnala l'uscita dalla società in data 31 agosto 2021, sostituito dalla Dott.ssa Elisa Daniela Bacchetta) nel corso di complessive 2 verifiche sindacali volte a comprendere la modalità di predisposizione dei *business plan* dei fondi, il loro aggiornamento periodico, nonché il monitoraggio dei fondi caratterizzati da maggiori criticità;
- ha incontrato il responsabile della funzione "*Risk management*" (Dott. Balsamo) nel corso di 2 verifiche sindacali aventi per oggetto lo stato di attuazione dei progetti di IT e il *disposal plan* di alcuni fondi;
- ha tenuto una costante interlocuzione con l'Organismo di Vigilanza (OdV) ex L. 231/01;
- ha incontrato il *General Counsel* della Società (Avv. Montotti) nel corso di 1 verifica sindacale allo scopo di approfondire lo stato dei principali contenziosi in essere della Società;
- ha incontrato il responsabile di IG Hub Italy (Dott. Meneghel) nel corso di 2 verifiche sindacali allo scopo di approfondire i principali aspetti dell'ispezione condotta su BNP REIM Sgr;

- ha incontrato il Chief Transformation Officer (Dott.ssa Paternoster) nel corso di 2 verifiche sindacali, volte ad approfondire gli aspetti di maggior rilievo e criticità relativi alla funzione presieduta.

Il Collegio ha inoltre:

- preso atto che nel corso dell'esercizio 2021 la società di revisione Mazars Italia S.p.A., la quale ha effettuato sia la revisione del bilancio BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.A., che quella dei rendiconti dei Fondi gestiti, è stata remunerata con un compenso complessivo di circa € 375 mila, per quanto concerne i Fondi gestiti, e di circa € 24 mila per la SGR;
- nel processo di formazione del progetto di Bilancio 2021 e della Relazione sulla gestione, ha verificato l'osservanza delle norme di legge e la correttezza dell'impostazione complessiva del bilancio d'esercizio;
- preso atto della relazione dei revisori al bilancio 2021, secondo la quale: *"Il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 43 del D.Lgs. n. 136/2015; [omissis] la relazione degli amministratori è coerente con il bilancio d'esercizio della BNP Real Estate Investment Management Italy SGR S.p.A al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge"*.

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

Nel corso dell'esercizio è stato rilasciato parere positivo – come previsto dalla legge - in merito al documento relativo alla politica di remunerazione.

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

Come segnalato nella Relazione sulla Gestione (pag. 16), "L'attuale crisi energetica che ha colpito l'Italia con conseguenze dirette sull'inflazione ed il conflitto Russia-Ucraina avviato all'inizio del 2022, rappresentano sicuramente fatti di rilievo i cui effetti non sono al momento prevedibili". Tuttavia non possono essere esclusi impatti nel medio termine, ad oggi non quantificabili, conseguenti ad un eventuale persistere e/o aggravamento di tale crisi e agli effetti da essa prodotta sulle condizioni macro-economiche generali.

\*\* \*\* \*

È stato effettuato il monitoraggio dei Fondi problematici attraverso ripetuti confronti con il responsabile della loro gestione. La “Task Force” è formalmente terminata il 31.12.2021.

Quanto al Fondo Umbria, Comparto Monteluca, per il quale la Società non ha, allo stato attuale, approvato la relazione di gestione a partire dal 31 dicembre 2019, nel corso dell’esercizio sono continuate le interlocuzioni con AMCO S.p.A., soggetto che gestisce le posizioni dei finanziatori IntesaSanpaolo e BNL e che ha mostrato nei primi mesi del 2021 una potenziale disponibilità circa la possibilità di consentire al Fondo l’utilizzo di parte della cassa presente nei conti “peginati” a favore del *pool* delle banche finanziatrici per far fronte ai pagamenti connessi alle situazioni più urgenti legate in particolare a tematiche di sicurezza del sito.

In merito al “Fondo Comune di Milano I” e al “Fondo Comune di Milano II”, si evidenzia che nel corso dell’esercizio 2021 sono proseguite le attività di dismissione del portafoglio residuo, la definizione di nuovi business plan e la rinegoziazione dei finanziamenti in scadenza.

Quanto al Fondo “Celio”, nel corso del 2021 la Società ha perfezionato la dismissione dell’intero portafoglio immobiliare ed ha conseguentemente estinto integralmente il finanziamento *outstanding*.

Con riguardo al contenzioso con la Provincia di Roma, si ricorda che in linea con la sentenza di primo grado, emessa dal Tribunale Ordinario di Roma – Sezione Seconda Civile - in data 15.02.2021, la SGR ha provveduto al pagamento di quanto di propria spettanza ed ha integralmente appostato un fondo rischi ed oneri per quelle passività per le quali è chiamata a rispondere in solido. Gli impatti sulla Società sono oggetto di costante monitoraggio da parte della Società e del Collegio, stante le incertezze ancora in essere legate alle possibili evoluzioni del procedimento (proposizione di appello da parte di una delle controparti, soggetti destinatari della notifica di pagamento, etc.) ed alle azioni percorribili dai numerosi attori a vario titolo coinvolti nella vicenda.

Si ricorda, infine, che nel corso dell’esercizio 2021 la Società ha proceduto al trasferimento del mandato di gestione del Fondo Scoiattolo.

\*\* \*\* \*

Durante il 2021 si è stabilizzato su livelli fisiologici il *turnover* del personale interno (con la nomina in particolare di un nuovo COO e di un nuovo Head of Fund Management), che conta a fine anno 45 dipendenti.

L'azionista unico ha confermato la messa a disposizione della propria struttura centrale a supporto della SGR nell'attuazione del *remediation plan*, garantendone il supporto economico-finanziario con un programma di adeguati versamenti in conto capitale (arrivati alla complessiva somma di 36,3 milioni di Euro tra il 2019 ed il 2021).

### **ESAME DEL BILANCIO DI ESERCIZIO**

La Società ha redatto il bilancio in conformità ai principi contabili internazionali "International Financial Reporting Standards" (IAS/IFRS) emanati dall'International Accounting Standards Board (IASB) nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. n. 38/2005.

Il Collegio Sindacale attesta che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 della Società, come stabilito dallo IAS 1 "Presentazione del Bilancio", è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Conto Economico Complessivo, dal Prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal Rendiconto finanziario e dalle Note Esplicative. È inoltre corredato della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

Non sono state effettuate deroghe all'applicazione dei principi contabili internazionali.

L'esercizio 2021 si è chiuso con una perdita ante imposte di circa € 8,8 milioni ed una perdita netta di circa € 10,3 milioni. Su tale risultato negativo ha inciso in misura significativa l'accantonamento a fondo rischi e oneri – valore netto di eccedenze rilasciate ed inclusivo di svalutazione crediti - pari complessivamente a € 5,0 milioni, mentre la gestione delle quote del fondo quotato "Immobiliare Dinamico" detenute dalla Società ha registrato un contributo positivo per € 0,8 milioni (€ -1,4 milioni nel 2020).

Le commissioni nette conseguite dalla società risultano pari a € 8,2 milioni, inferiori del 22,7% rispetto al corrispondente dato del precedente esercizio. Nell'esercizio 2021 le spese di struttura, esclusi gli ammortamenti ed i citati accantonamenti straordinari a fondi rischi e svalutazioni crediti, sono risultate pari ad € 13,6 milioni, in diminuzione del 7,5% rispetto allo scorso esercizio. Nel corso dell'esercizio, le perdite operative ante imposte della Società, pari ad € 8,8 milioni, si sono ridotte di circa il 23% rispetto all'esercizio 2020.

L'azionista unico ha fatto affluire nell'esercizio la somma di € 6,8 milioni quale versamento di riserve in conto capitale il cui utilizzo, a copertura delle perdite, ha consentito alla Società di chiudere l'esercizio 2021 con un patrimonio netto di € 9,9 milioni, ed un patrimonio di vigilanza di € 9,7 milioni, con un avanzo di patrimonializzazione rispetto alle coperture obbligatorie pari ad Euro 5,6 milioni, e quindi nel pieno rispetto delle norme e dei parametri vigenti.

#### **CONCLUSIONI**

Il Collegio Sindacale,

- tenuto conto che la società di revisione Mazars Italia, con riferimento al controllo legale dei conti come disciplinato dal D. Lgs 39 del 27 gennaio 2010, ha rilasciato in data 13 aprile 2022 la "Relazione della Società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" sul bilancio al 31 dicembre 2021 senza rilievi o richiami di informativa;
- visti i risultati dell'attività svolta come sopra dettagliata e i criteri seguiti dal Consiglio di Amministrazione nella redazione del Bilancio al 31 dicembre 2021,

per quanto di sua competenza non rileva motivi ostativi sia all'approvazione del Bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 sia alla proposta del Consiglio di Amministrazione in merito alla copertura della perdita dell'esercizio.

Milano, 13 aprile 2022

#### **IL COLLEGIO SINDACALE**

*Prof. Antonio Salvi*

*Prof. Carlo Bellavite Pellegrini*

*Dott.ssa Anna Lenarduzzi*