

LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A.

Sede in VIALE ROVERETO 146 PORTO SAN NICOLO' - 38066 RIVA DEL GARDA
(TN) Capitale sociale Euro 15.099.006,24 i.v.

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di controllo legale dei conti sul bilancio di esercizio 31.12.2016

redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, primo comma, lett. a), del D. Lgs. 27
gennaio 2010, nr. 39 e dell'art. 2429, secondo comma, del codice civile

All'Assemblea degli Azionisti
della Società "LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A."

Signori Azionisti,

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio della Società LIDO DI RIVA
DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. chiuso al 31.12.2016.

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca
una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano
i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della
revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione
internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali
principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della
revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non
contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi
probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le
procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei
rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi
non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo

interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio sul bilancio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Si premette che l'organo amministrativo ha redatto la "Relazione sulla Gestione", pur non avendone l'obbligo in quanto il bilancio è stato redatto in forma abbreviata ex art. 2435-bis del codice civile.

L'Amministratore Unico, in tale documento, ha illustrato in maniera adeguata le principali operazioni, incluse quelle effettuate con parti correlate o infragruppo. L'operazione infragruppo che merita menzione è la concessione negli scorsi anni di prestiti alla Società controllante Lido di Riva del Garda S.r.l. - Società di Partecipazioni per un totale di Euro 460.000,00.= di cui 320.000,00.= fruttiferi di interessi ed Euro 140.000,00.= infruttiferi di interessi, iscritti a bilancio nelle immobilizzazioni finanziarie. L'importo al 31 dicembre 2016 rimane immutato rispetto all'esercizio precedente. Data la consistenza patrimoniale della Società controllante, la sua compagine sociale e la conoscenza delle possibili operazioni future, non vi è alcun elemento che possa far dubitare circa la congruità dei termini del prestito e la rischiosità dello stesso.

Abbiamo svolto, su tale documento, le procedure sopraindicate nel rispetto dei principi di revisione al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza dello stesso documento, la cui responsabilità compete agli amministratori della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A., con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio tale documento è coerente

con il bilancio d'esercizio della LIDO DI RIVA DEL GARDA IMMOBILIARE S.p.A. al 31 dicembre 2016.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

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

Dato atto dell'ormai consolidata 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 e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare 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 non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la "*forza lavoro*" non sono sostanzialmente mutate;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli 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, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta, in ogni caso, a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

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 sottoscritti per approvazione unanime.

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 come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

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 – Amministratore Unico, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare un'ottima conoscenza delle problematiche aziendali;
- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica

dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

Stante la relativa semplicità dell'organigramma direzionale, le informazioni richieste dall'art. 2381, comma 5, c.c., sono state fornite dall'Amministratore Unico con periodicità anche superiore al minimo fissato di sei mesi e ciò sia in occasione delle riunioni programmate, sia in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici e informatici con l'Amministratore Unico: da tutto quanto sopra deriva che l'organo amministrativo esecutivo ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto a lui imposto dalla citata norma.

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 definitivamente 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;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori 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, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il collegio sindacale ha preso atto che l'organo di amministrazione ha tenuto conto dell'obbligo di redazione della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tale documento e renderlo disponibile al trattamento digitale: è questo, infatti, un adempimento richiesto dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, comma 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Il collegio sindacale ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione;
- 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 fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati nell'esercizio precedente, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al 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;

- è stata verificata la 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;
- ai sensi dell'art. 2426, nn. 5 e 6, c.c. non vi sono valori iscritti ai punti B-I-1), B-I-2) e B-I-5) dell'attivo per cui non è stato espresso consenso;
- 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;
- abbiamo preso visione della relazione dell'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto al modello organizzativo adottato che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura alla Nota Integrativa, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere negativo per Euro 199.999.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) 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 2016, così come redatto dall'Amministratore Unico.

Richiamo di informativa

La Società Spiaggia degli Olivi, come già evidenziato nel nostro verbale di verifica sindacale del 30 marzo 2017, è ricorsa in Appello contro la sentenza di primo grado del Tribunale di Rovereto.

Dopo la chiusura del bilancio di esercizio al 31.12.2016 sono intervenuti rilevanti nuovi eventi, si richiama pertanto quanto relazionato dall'Amministratore Unico in Relazione sulla Gestione:

“Nel febbraio di quest’anno, Spiaggia degli Olivi S.r.l. ha notificato atto d’appello avverso la sentenza del Tribunale di Rovereto n. 400/2016, con conseguente instaurazione di un giudizio innanzi alla Corte d’appello di Trento. Con sentenza n. 106/2017 di data 11 aprile 2017 (e quindi successiva alla predisposizione del progetto di bilancio), la Corte d’Appello di Trento ha parzialmente riformato la sentenza di primo grado, risolvendo il contratto di locazione per inadempimento di Lido di Riva del Garda Immobiliare S.p.a. e condannando quest’ultima restituire a Spiaggia degli Olivi S.r.l. i canoni ricevuti nell’importo di € 187.227,00, oltre ad interessi legali dal dovuto al saldo, e addebitando inoltre alla Società i due terzi delle spese legali di entrambi i gradi di giudizio. Ad oggi non è ancora stata pubblicata la motivazione della suddetta sentenza, ma la Società proporrà immediatamente ricorso in Cassazione avverso la stessa e, contestualmente, chiederà la sospensione della sua efficacia esecutiva. Poiché, inoltre, si è ragionevolmente fiduciosi di ottenere un esito favorevole del ricorso che verrà presentato, non si è ritenuto necessario ed opportuno accantonare alcunché a titolo di fondo rischi nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, se non una cifra presunta delle spese, anche legali, che verranno sostenute per difendere la Società in giudizio.”

Riva del Garda, lì 14 aprile 2017

Il Collegio Sindacale

Presidente Collegio sindacale	Dott. Giampiero Cozzio
-------------------------------	------------------------

Sindaco effettivo	Dott. Luigino Di Fabio
-------------------	------------------------

Sindaco effettivo	Dott.ssa Manuela La Via
-------------------	-------------------------