

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

1

Agli Azionisti della JESOLO TURISMO S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della JESOLO TURISMO S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della JESOLO TURISMO S.p.A. al 31 dicembre 2020, 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.

[Handwritten signature]

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Immobilizzazioni Immateriali" della nota integrativa, in cui gli Amministratori riportano che "nell'esercizio 2020 in tale voce è stato iscritto l'importo di euro 3.910.343.=, ridotto della differenza di attualizzazione ad euro 3.606.190.= come indicato nel principio contabile OIC 24 e nel principio contabile OIC 19, di cui alla scrittura del 27.08.2020 col Comune di Jesolo ai sensi della quale la società si è obbligata a riconoscere una integrazione perequativa per la mancata realizzazione dei bungalows nell'ambito della concessione di costruzione e gestione del camping Jesolo International ed in considerazione della diversa realizzazione dell'opera, pagabile a decorrere dal 2021 e fino al 07.08.2030 in dieci quote costanti annuali. In analogia a quanto già effettuato in occasione del riscatto delle componenti immobiliari del campeggio Jesolo International realizzate in leasing, contestualmente devolute al Comune di Jesolo e ricevute in uso dalla società, nell'esercizio 2020 l'importo convenuto è stato imputato alla voce di bilancio "B I 4) Concessioni". In merito, si precisa quanto segue:

1) la società ha richiesto formalmente l'applicazione dell'art. 9 della convenzione originaria di concessione e gestione del camping Jesolo International sottoscritta nel 1993 col Comune di Jesolo e ciò ha determinato l'attivazione delle procedure di ricognizione degli investimenti

VIREVI s.r.l. - Società di Revisione

Via Cadorna n 28, 36071 Arzignano (VI)

p.i. 01658080245 Registro Revisori Legali n.63754

tel. 0444 453898 e-mail: segreteria@virevi.it www.virevi.it

complessivamente eseguiti dalla società concessionaria e, in tale contesto, la pattuizione della perequazione di cui si tratta;

2) la stessa scrittura citata del 27.08.2020 distingue, infatti, tre componenti:

- all'art. 2, l'esito della ricognizione compiuta ex art. 9 e cioè la riparametrazione tecnica della durata della concessione per 7 anni e sei mesi;
- all'art. 3, l'obbligazione perequativa di cui si tratta, che consiste nel riconoscimento al Comune di Jesolo della somma di euro 3.910.343 in 10 anni il cui pagamento decorre dal 2021;
- l'aspetto finanziario, regolato dal successivo art. 4 della scrittura.

Da ciò si può evincere che la riparametrazione tecnica della durata della concessione, disciplinata nei punti 11, 12 e 13 della scrittura, è svincolata dall'impegno da parte della società al versamento della somma "perequativa" di cui al punto 14 (euro 3.910.343) della scrittura. Come si evince al punto 11 della scrittura stessa, invero, la società, anche al netto dell'investimento relativo ai bungalow, ha effettuato maggiori interventi per una percentuale abbondantemente superiore al limite convenzionale del 25% (59,446%) a fronte del quale spettava il massimo possibile prolungamento tecnico della concessione (7,5 anni). L'importo di euro 3.910.343, pertanto, spetta quale "integrazione esattamente perequativa" del corrispettivo della originaria convenzione del 1993, perciò a titolo esattamente perequativo dei mancati lavori che legittimamente la società poteva non operare (ex art. 5 della convenzione del 1993), ma che avrebbero dovuto essere rifusi al Comune. Da qui la specifica previsione di cui al punto 14 della scrittura. Il principio contabile nazionale OIC 24 stabilisce che la rilevazione in bilancio debba avvenire da quando la società acquisisce il potere di fruire dei benefici economici futuri derivanti dal diritto stesso, il che sta a significare da quando viene attribuito alla società il diritto di poter beneficiare della concessione riparametrata. Tale diritto, e quindi tale potere di beneficiare dei risultati futuri, è stato acquisito nel 2020 con la sottoscrizione della citata scrittura, per cui è da tale esercizio che decorre l'ammortamento della suddetta somma per il periodo temporale di 11 esercizi in quote costanti".

Nel paragrafo "Debiti" gli Amministratori forniscono informazioni sulle scadenze rimodulate dei debiti finanziari¹⁴ seguito delle moratorie ottenute dalla società in attuazione dei provvedimenti normativi emanati ad oggi per la situazione emergenziale da COVID-19 o dei protocolli ABI in essere"

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi con riferimento a tali aspetti.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale 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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti oeventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la

liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della JESOLO TURISMO S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della JESOLO TURISMO S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

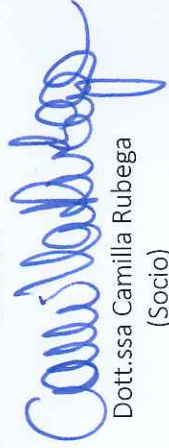
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della JESOLO TURISMO S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della JESOLO TURISMO S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Arzignano (VI), 21 maggio 2021

Virevi Srl



Dott.ssa Camilla Rubega
(Socio)