

GOLF DELLA PINETA S.P.A.

SEDE LEGALE IN PIAZZA DEL GOLF N. 2, 16011, ARENZANO
CAPITALE SOCIALE EURO 436.800,00 INTERAMENTE SOTTOSCRITTO E VERSATO
NUMERO DI ISCRIZIONE NEL REGISTRO DELLE IMPRESE E C.F. 00612150102

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE IN MERITO ALLA PROPOSTA DI CUI AI PUNTI 1 E 2 ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEGLI AZIONISTI DI GOLF DELLA PINETA – S.P.A.

- 1. Proposta (i) di aumento del capitale sociale entro il termine del 31.12.2019, a pagamento e in via scindibile, fino ad un importo massimo complessivo di € 218.400 con emissione di massime nr. 420.000 azioni da emettersi al valore nominale 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma, del Codice civile; e (ii) di attribuzione al Consiglio di Amministrazione di delega, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, per un ulteriore aumento del capitale sociale, da esercitarsi nel periodo intercorrente tra il 1.7.2020 e il 31.12.2020, dell'importo massimo di € 262.080, a pagamento e in via scindibile, con emissione di massime nr. 504.000 azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma, del Codice civile. Deliberazioni inerenti e conseguenti**

Signori Azionisti,

il Consiglio di Amministrazione Vi ha convocato, in sede straordinaria, per sottoporre alla Vostra approvazione la proposta:

- (i) di deliberare, entro la data del 31.12.2019, di aumentare il capitale sociale della Società, a pagamento e in via scindibile, per l'importo massimo di € 218.400, con emissione di nr. 420.000 azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma, del Codice civile nella misura di una nuova azione ogni 2 azioni possedute. Le azioni inoptate saranno assegnate ai soci – purché ne facciano richiesta in sede di sottoscrizione – in proporzione delle azioni possedute nei limiti dell'art. 8 dello Statuto (il “**Primo Aumento di Capitale in Opzione**”). Il Primo Aumento di Capitale in Opzione potrà essere deliberato, anche al fine di una sua ordinata esecuzione, mediante fissazione da parte dell'Assemblea:
 - di un primo termine al 31.10.2019, entro il quale ciascun socio dovrà dichiarare se intende sottoscrivere l'aumento di capitale, e in che misura ed operare il relativo versamento in denaro. Entro tale termine ciascun socio dovrà parimenti dichiarare se intende o meno esercitare il diritto di prelazione sulle azioni rimaste eventualmente inoptate, specificando l'importo massimo che intende versare per l'acquisto delle azioni rimaste inoptate, fermi restando i limiti di cui all'art. 8 dello Statuto;
 - di un secondo termine, successivo al 31.10.2019, e scadente al 30.11.2019 entro il quale, i soci che hanno dichiarato di esercitare il diritto di prelazione sulle azioni rimaste inoptate, dovranno sottoscrivere le azioni medesime ed operare il relativo versamento in denaro.

- (ii) di attribuire al Consiglio di Amministrazione la delega, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, da esercitarsi nel periodo intercorrente tra il 1.7.2020 e il 31.12.2020 ad aumentare il capitale sociale della Società dell'ulteriore importo massimo di € 262.080, a pagamento e in via scindibile, con emissione di nr. 504.000 azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma, del Codice civile. Le azioni inoprate saranno assegnate ai soci – purché ne facciano richiesta in sede di sottoscrizione – in proporzione delle azioni possedute (il “**Secondo Eventuale Aumento di Capitale in Opzione**”) nei limiti dell'art. 8 dello Statuto.

I. MOTIVAZIONI DEL PRIMO AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE E DEL SECONDO AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE

I.1. MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA RELATIVA AL PRIMO AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE

Come noto la Società – la cui durata è, per Statuto, stabilita fino al 31.12.2025 – concede in locazione le strutture del comprensorio (*club-house*, magazzini, piscina, campo da golf, etc.) alla Associazione Golf Tennis Club Della Pineta di Arenzano, all'Associazione Tennis di M. Pistorio (le due associazioni offrono servizi sportivi e ricreativi – golf, tennis, ecc. – ad associati e non), ed ai principali gestori di telefonia mobile nazionale (che utilizzano gli spazi di proprietà della Società per l'installazione degli apparecchi di trasmissione).

Negli ultimi anni, tuttavia l'Associazione Golf Tennis Club Della Pineta di Arenzano (che è il principale, per contributo ai ricavi della Società, tra i menzionati conduttori) non ha provveduto all'integrale pagamento del canone di locazione di € 110.000 annui dovuto alla Vs. Società per l'importo di complessivi € 275.000.

Ciò ha progressivamente causato una situazione di tensione finanziaria in capo alla Società, che ha impedito alla stessa di pagare integralmente le imposte dovute (in particolare l'IMU), e che ha richiesto di ridurre al minimo le manutenzioni straordinarie.

Come già illustrato nella informativa del Consiglio di Amministrazione ai Soci allegata al bilancio d'esercizio della Società al 31.12.2018, nel luglio 2017 è sorta, su iniziativa della Società, una controversia arbitrale con l'Associazione Golf Tennis Club Della Pineta, terminata con accordo transattivo perfezionato agli inizi del corrente anno, in forza del quale l'Associazione Golf Tennis Club Della Pineta di Arenzano si è impegnata a riconoscere alla Società un canone d'affitto annuo pari a € 95.000 fino al termine del periodo contrattuale (31.12.2021).

Come parimenti illustrato nella informativa allegata al bilancio di esercizio della Società al 31.12.2018, il recupero di IMU e TASI hanno ulteriormente migliorato la situazione finanziaria della Società.

In questo quadro, nel quale la tensione finanziaria della Società è stata attenuata, la Società deve comunque onorare i seguenti impegni finanziari:

- corrispondere senza indugio i residui debiti tributari pregressi (IMU-Tasi-Irap-Ires) per complessivi € 36.000 ca.;
- pagare gli arretrati con la Comunione per € 16.000 ca.;
- estinguere il mutuo a tasso fisso per il residuo di € 122.000 ca, che ha un tasso di interessi particolarmente oneroso (di circa il 5%) rispetto al livello dei tassi correnti

- e che consentirebbe di risparmiare, fino alla sua scadenza, interessi e spese bancarie circa € 30.000;
- destinare i flussi al servizio del pagamento del debito per circa €22.000, all'effettuazione di interventi di manutenzione, ora tanto più necessari in considerazione del progressivo deterioramento delle Vostre strutture determinato dai ridotti interventi di manutenzione degli scorsi anni;
 - eseguire interventi sul campo dal Golf (pali e reti di protezione, interventi alla buche finalizzate al convogliamento delle acque piovane, per i quali è stata ricevuta già diffida da parte della Comunione). Sono inoltre indispensabili altri diversificati interventi alle strutture per i quali stimiamo esborsi per circa €. 40.000 nel corrente anno e circa € 40.000 nel 2020.

In tale quadro, il Consiglio di Amministrazione al fine di assicurare la continuità aziendale della Società ha predisposto *business plan* (il "**Business Plan**" cfr. all.) con orizzonte temporale calcolato alla data di estinzione della Società prevista nello Statuto al 31 dicembre 2025 (salvo proroga).

Le previsioni di cui al Business Plan sono state successivamente sottoposte ad un primario Advisor finanziario – Partners S.p.A. – cui è stato affidato l'incarico, *inter alia*, di valutare se l'equilibrio finanziario (inteso quale capacità di far fronte agli obblighi di pagamento) della Società, nel periodo 2018-2025, richieda un'immissione di liquidità e (in caso di risposta affermativa) quale sia l'ammontare dell'aumento di capitale idoneo a realizzare tale equilibrio.

L'Advisor incaricato ha redatto un motivato parere (l'"**Opinion**") nel quale ha conclusivamente rilevato che:

- (i) dal Business Plan risulta che l'equilibrio finanziario della Società, nel periodo 2018-2025 richiede un'immissione di liquidità, realizzabile mediante un aumento di capitale di € 218.000;
- (ii) non vi sono elementi per ritenere che il valore economico per azione della Società sia inferiore al prezzo di sottoscrizione delle azioni da offrire in opzione ai soci (€ 0,52).

Il Consiglio, considerate le esigenze di liquidità della Società sub (i) e che l'aumento viene offerto in opzione ai soci, ritiene ragionevole che il prezzo delle azioni emesse in esecuzione dell'aumento di capitale sia fissato al valore nominale.

Il Consiglio di Amministrazione della Società, per le motivazioni ora illustrate e al fine di garantire, in chiave prospettica, l'equilibrio finanziario della Società, propone quindi ai Soci di aumentare il capitale sociale per l'importo stimato congruo nell'Opinion e pari ad € 218.000, con le modalità e nei limiti sopra illustrati.

I.2. MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA DI DELEGA AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE PER IL SECONDO EVENTUALE AUMENTO DI CAPITALE IN OPZIONE

Come già illustrato, la principale fonte di proventi della Società è oggi costituita dal canone corrisposto dalla Associazione Golf Tennis Club Della Pineta per la locazione delle strutture del comprensorio. Peraltro, il contratto di locazione scade il 31.12.2021.

In previsione della scadenza, l'Assemblea ha deliberato in data 20 maggio 2017 di costituire una "S.r.l. sportiva" controllata al 100% dalla Vostra Società che, al verificarsi delle ipotesi sopra descritte, possa assicurare il gioco del Golf e non disperdere il patrimonio degli associati e dei giocatori negli anni successivi.

In questo quadro, appare prudente che sia attribuita con anticipo al Consiglio di Amministrazione una delega che consenta, se necessario, di deliberare un ulteriore aumento di capitale finalizzato a dotare tale "S.r.l. sportiva" dei mezzi necessari per poter operare.

In proposito, riteniamo congruo stimare l'importo massimo dell'aumento di capitale, scindibile, in € 262.080.

II. MODIFICHE STATUTARIE

A seguito dell'operazione di Primo Aumento di Capitale in Opzione, l'art 6 ("Capitale sociale") dello Statuto vigente della Società verrà modificato mediante l'inserimento del seguente nuovo primo comma:

Il capitale sociale è di Euro 436.800 (Euro quattrocentotrentaseimilaottocento) ed è rappresentato da numero 840.000 (ottocentoquarantamila) azioni del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna.

Il capitale sociale potrà essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria degli Azionisti.

In data 21.09.2019 l'Assemblea – con delibera a rogito del Notaio Riccardo Dogliotti (Rep. n. [•]) – ha deliberato l'aumento del capitale sociale fino ad un importo massimo di € 218.400, a pagamento e in via scindibile, con emissione di azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma del Codice civile, con termine per il perfezionamento dell'aumento di capitale al 31.12.2019.

L'Assemblea straordinaria dei Soci può delegare all'Organo Amministrativo i poteri necessari per realizzare l'aumento di capitale determinandone i limiti e le modalità di esercizio.

In data 21.09.2019 l'Assemblea – con delibera a rogito del Notaio Riccardo Dogliotti (Rep. n. [•]) – ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la delega, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, da esercitarsi nel periodo intercorrente tra il 1.7.2020 e il 31.12.2020 ad aumentare il capitale sociale della Società per un ulteriore importo massimo di € 262.080, a pagamento e in via scindibile, con emissione di azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma, del Codice civile.

In caso di aumento di capitale le azioni di nuova emissione saranno riservate in opzione agli Azionisti in proporzione delle azioni rispettivamente possedute, ferme restando le eccezioni di cui all'art. 2441 c.c.

L'Assemblea straordinaria potrà deliberare, nei casi consentiti dalla Legge, la riduzione del capitale anche per via di assegnazione ai singoli soci o a gruppi di Soci di determinate attività sociali o di azioni o di quote di altre aziende, nelle quali la Società avesse compartecipazione”.

Si riporta di seguito l'esposizione a confronto dell'art. 6 dello Statuto sociale di cui si propone la modifica nel testo vigente e in quello proposto.

| Testo dell'art. 6, comma 1°, dello Statuto attualmente vigente | Testo dell'art. 6, comma 1°, dello Statuto post deliberazione di cui al 1° punto all'ordine del giorno dell'Assemblea straordinaria in data 21.9.2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><i>(Patrimoni destinati)</i></p> <p><i>“Il capitale sociale è di Euro 436.800 (Euro quattrocentotrentaseimilaottocento) ed è rappresentato da numero 840.000 (ottocentoquarantamila) azioni del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna.</i></p> <p><i>Il capitale sociale potrà essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria degli Azionisti.</i></p> <p><i>L'Assemblea straordinaria dei Soci può delegare all'Organo Amministrativo i poteri necessari per realizzare l'aumento di capitale determinandone i limiti e le modalità di esercizio.</i></p> <p><i>In caso di aumento di capitale le azioni di nuova emissione saranno riservate in opzione agli Azionisti in proporzione delle azioni rispettivamente possedute, ferme restando le eccezioni di cui all'art. 2441 c.c.</i></p> <p><i>L'Assemblea straordinaria potrà deliberare, nei casi consentiti dalla Legge, la riduzione del capitale anche per via di assegnazione ai singoli soci o a gruppi di Soci di determinate attività sociali o di azioni o di quote di altre aziende, nelle quali la Società avesse compartecipazione”.</i></p> | <p style="text-align: center;"><i>(Capitale sociale)</i></p> <p><i>“Il capitale sociale è di Euro 436.800 (Euro quattrocentotrentaseimilaottocento) ed è rappresentato da numero 840.000 (ottocentoquarantamila) azioni del valore nominale di Euro 0,52 ciascuna.</i></p> <p><i>Il capitale sociale potrà essere aumentato per deliberazione dell'Assemblea straordinaria degli Azionisti.</i></p> <p><i>In data 21.9.2019 l'Assemblea – con delibera a rogito del Notaio Riccardo Dogliotti (Rep. n. [•]) – ha deliberato l'aumento del capitale sociale fino ad un importo massimo di € 218.400, a pagamento e in via scindibile, con emissione di azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma del Codice civile, con termine per il perfezionamento dell'aumento di capitale al 31.12.2019.</i></p> <p><i>L'Assemblea straordinaria dei Soci può delegare all'Organo Amministrativo i poteri necessari per realizzare l'aumento di capitale determinandone i limiti e le modalità di esercizio.</i></p> <p><i>In data 21.9.2019 l'Assemblea – con delibera a rogito del Notaio Riccardo Dogliotti (Rep. n. [•]) – ha deliberato di attribuire al Consiglio di Amministrazione la delega, ai sensi dell'art. 2443 del Codice civile, da esercitarsi nel periodo intercorrente tra il 1.7.2020 e il 31.12.2020 ad aumentare il capitale sociale della Società per un ulteriore importo massimo di € 262.080, a pagamento e in via scindibile, con emissione di azioni di valore nominale pari a € 0,52, senza sovrapprezzo, da offrirsi in opzione agli aventi diritto ai sensi dell'art. 2441, 1° comma, del Codice civile.</i></p> <p><i>In caso di aumento di capitale le azioni di nuova emissione saranno riservate in opzione agli Azionisti in proporzione delle azioni rispettivamente possedute, ferme restando le eccezioni di cui all'art. 2441 c.c.</i></p> <p><i>L'Assemblea straordinaria potrà deliberare, nei casi consentiti dalla Legge, la riduzione del capitale anche per via di assegnazione ai singoli soci o a gruppi di Soci di determinate attività sociali o di azioni o di quote di altre aziende, nelle quali la Società avesse compartecipazione”.</i></p> |