



- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d bis) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	33.015		33.610
		33.015	33.610
		33.015	33.610
3) Altri titoli			
4) Strumenti finanziari derivati attivi			
		33.015	33.610
<b>Totale immobilizzazioni</b>		<b>64.682.300</b>	<b>66.758.913</b>

**C) Attivo circolante***I. Rimanenze*

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		49.854	38.668
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		49.854	38.668

*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	637.120		361.251
- oltre 12 mesi			
		637.120	361.251
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi	1.056.814		1.057.886
- oltre 12 mesi			
		1.056.814	1.057.886
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			

- entro 12 mesi	438.552	285.317
- oltre 12 mesi		
	438.552	285.317
5-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	53.467	104.500
- oltre 12 mesi		
	53.467	104.500
5-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi	755.361	754.793
- oltre 12 mesi		
	755.361	754.793
5-quater) Verso altri		
- entro 12 mesi	284.616	363.402
- oltre 12 mesi		
	284.616	363.402
	3.225.930	2.927.149
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
1) Partecipazioni in imprese controllate		
2) Partecipazioni in imprese collegate		
3) Partecipazioni in imprese controllanti		
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
4) Altre partecipazioni		
5) Strumenti finanziari derivati attivi		
5) Altri titoli		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.517.258	790.415
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	8.786	2.725
	2.526.044	793.140
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>5.801.828</b>	<b>3.758.957</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>71.266</b>	<b>27.378</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>70.555.394</b>	<b>70.545.248</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	25.100.000	25.100.000
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>		
<i>III. Riserva di rivalutazione</i>		
<i>IV. Riserva legale</i>	6.830	6.830
<i>V. Riserve statutarie</i>		

*VI. Altre riserve*

Riserva straordinaria o facoltativa		
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari		
Riserva per ammortamento anticipato		
Riserva per acquisto azioni proprie		
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	35.000.000	35.000.000
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823; Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982		
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413		
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.		
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione d'imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di acc.to delle plus. di cui all'art. 2 legge n. 168/12		
Fondi di acc.to delle plusvalenze ex d.lgs n. 124/1933		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva sovrapprezzo di conferimento		
		35.000.000
		35.000.001

*VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi*

<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(4.713.103)	(3.162.177)
--	-------------	-------------

*IX. Utile d'esercizio*

<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(287.476)	(1.550.926)
--------------------------------	-----------	-------------

*X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio*

<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>55.106.251</b>	<b>55.393.728</b>
--------------------------------	-------------------	-------------------

**B) Fondi per rischi e oneri**

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	22.000	

<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>22.000</b>	
--	---------------	--

<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>10.303</b>	<b>11.026</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Debiti verso soci per finanziamenti		
- entro 12 mesi	1.064.150	1.064.150
- oltre 12 mesi		
		<u>1.064.150</u>
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	540.038	518.897
- oltre 12 mesi	10.656.559	11.196.597
		<u>11.196.597</u>
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti		
- entro 12 mesi	374.262	277.596
- oltre 12 mesi		
		<u>374.262</u>
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.578.806	1.589.869
- oltre 12 mesi		
		<u>1.578.806</u>
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
9) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
10) Debiti verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
11) Debiti verso controllanti		
- entro 12 mesi	8.461	
- oltre 12 mesi		
		<u>8.461</u>
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		

- entro 12 mesi	408.720	6.505
- oltre 12 mesi		
		408.720
12) Debiti tributari		6.505
- entro 12 mesi	56.723	61.048
- oltre 12 mesi		
		56.723
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		61.048
- entro 12 mesi	72.771	56.903
- oltre 12 mesi		
		72.771
14) Altri debiti		56.903
- entro 12 mesi	235.093	190.333
- oltre 12 mesi	292.000	172.000
		527.093
		362.333
<b>Totale debiti</b>		<b>15.287.583</b>
		<b>15.133.898</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		<b>129.257</b>
		<b>6.596</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>70.555.394</b>
		<b>70.545.248</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
------------------------	-------------------	-------------------

<b>A) Valore della produzione</b>		
-----------------------------------	--	--

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.739.492	7.044.845
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	837.530		864.947
- contributi in conto esercizio			
- contributi in conto capitale (quote esercizio)			
		837.530	864.947

<b>Totale valore della produzione</b>		<b>8.577.022</b>	<b>7.909.792</b>
---------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>B) Costi della produzione</b>		
----------------------------------	--	--

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		132.188	122.884
7) Per servizi		5.408.299	4.994.137
8) Per godimento di beni di terzi		72.044	72.235
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	731.301		746.614

b) Oneri sociali	160.009		201.104
c) Trattamento di fine rapporto	49.245		62.085
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	208.806		179.642
		1.149.361	1.189.445
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	39.688		35.963
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.309.189		2.396.375
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	34.825		17.885
		2.383.702	2.450.223
<b>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>		(11.187)	868
<b>12) Accantonamento per rischi</b>		48.167	
<b>13) Altri accantonamenti</b>			
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>		478.381	498.214
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>9.660.955</b>	<b>9.328.006</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>		<b>(1.083.933)</b>	<b>(1.418.215)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>			
<b>15) Proventi da partecipazioni:</b>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da imprese controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri			
<b>16) Altri proventi finanziari:</b>			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri			46
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri	204		12
		204	58

		204	58
<i>17) Interessi e altri oneri finanziari:</i>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			527.095
- altri	459.930		481.622
		459.930	1.008.717
<i>17-bis) Utili e Perdite su cambi</i>	(21)		
		(21)	
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(459.747)</b>	<b>(1.008.659)</b>

#### D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

##### 18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
- d) di strumenti finanziari derivati

##### 19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
- d) di strumenti finanziari derivati

#### Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

**Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)** **(1.543.680)** **(2.426.874)**

##### 20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

a) Imposte correnti			
b) Imposte relative ad esercizi precedenti	199.743		(109.885)
b) Imposte differite			
c) Imposte anticipate	568		(26.168)
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	1.055.893		1.012.001
		1.256.204	875.948

**21) Utile (Perdita) dell'esercizio** **(287.476)** **(1.550.926)**

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Gian Luca Santi

## RENDICONTO FINANZIARIO ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2016

(valori/000)	2016	2015
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) del periodo</b>	(287)	(1.551)
Imposte anticipate	(1.056)	(986)
Interessi passivi/ (interessi attivi)	460	1.009
(Plusvalenze)/ minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	12	
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(872)</b>	<b>(1.528)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamento Fondo TFR	49	62
Svalutazioni	35	18
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.349	2.432
Altri elementi non monetari	(31)	1
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	2.401	2.513
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>1.529</b>	<b>985</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	(11)	1
Decremento/(incremento) dei crediti	731	1.505
Incremento/(decremento) dei debiti finanziari, commerciali e diversi	664	(2.300)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(44)	12
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	123	6
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	1.463	(776)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>2.992</b>	<b>209</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/ (pagati)	(460)	(482)
(Utilizzo fondo TFR)	(50)	(61)
(Utilizzo fondo svalutazione crediti)	-	(3)
<i>Totale altre rettifiche</i>	(510)	(546)
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>2.482</b>	<b>(337)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(227)	(326)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(4)	(15)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	1	2
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(231)</b>	<b>(339)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	(519)	(499)

---

Accensione finanziamenti		
Incremento (decremento) finanziamenti	-	(20.000)
Altre fonti di finanziamento	-	-
Versamenti conto futuro aumento di capitale	-	20.000
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(519)</b>	<b>(499)</b>
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	1.733	(1.175)
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2016	793	1.968
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2016	2.526	793

Reg. Imp. 06248570969  
Rea 473111

**AMBRA PROPERTY SRL con socio unico**

Capitale Sociale euro 25.100.000 i.v.

Sede Legale: Piazza della Costituzione, 1  
40128 Bologna (BO)

Codice Fiscale 06248570969

Partita Iva 06248570969

Società soggetta a direzione coordinamento e controllo di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2016****Premessa****Appartenenza a un Gruppo**

La società appartiene al Gruppo UNIPOL ed è soggetta alla direzione e coordinamento della società capogruppo Unipol Gruppo Finanziario S.p.A..

Ambra Property S.r.l. non detiene né ha mai detenuto quote proprie o azioni della società controllante, neppure tramite soggetti terzi.

Nel prospetto allegato alla presente nota integrativa vengono forniti i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato della suddetta Società (articolo 2497-*bis*, quarto comma, c.c.).

Segnaliamo, peraltro, che Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. redige il bilancio consolidato.

Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. nonché del risultato economico conseguito dalla Società negli esercizi chiusi a tali date, si rinvia alla lettura dei bilanci che, corredati dalle relazioni della Società di Revisione e del Collegio Sindacale, sono disponibili presso la sede della Società, Via Stalingrado 45, Bologna o sul sito Internet [www.unipol.it](http://www.unipol.it).

Conformemente ai dettami dell'art. 22-bis dell'art. 2427 c.c., così come modificato dall'art. 6 D.Lgs. 139/2015, rimandiamo alla relazione sulla gestione per il dettaglio dei rapporti intercorsi nell'anno con le parti correlate.

Segnaliamo che i rapporti sono di natura commerciale/finanziaria e si riferiscono nello specifico:

- Rapporti commerciali per vendita di servizi alberghieri;
- Rapporti commerciali per acquisto servizi assicurativi;
- Rapporti commerciali per contratti di servizi;
- Rapporti debito/credito di conto corrente, acquisto di servizi bancari;
- Rapporti debito per accensione di mutui e finanziamenti e relativi oneri finanziari;
- Rapporti commerciali per contratti di locazione;

- Rapporti commerciali derivanti dal contratto di management alberghiero;
- Trasferimento di crediti/debiti iva in ottemperanza alla procedura di liquidazione di gruppo;
- Trasferimento di gravami/benefici fiscali in funzione della partecipazione al consolidato fiscale nazionale.

Tutte le operazioni sono avvenute a prezzi/condizioni di mercato.

**UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO SPA**  
**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI DATI ESSENZIALI DEI BILANCI**  
**UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO SPA AL 31/12/2015 e 31/12/2014**  
(in milioni di euro)

(in milioni di euro)

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
I Immobilizzazioni immateriali	6,1	43,5
II Immobilizzazioni materiali	1,7	1,9
III Immobilizzazioni finanziarie	6.116,9	5.958,5
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>6.124,7</b>	<b>6.003,9</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
I Rimanenze	0	0
II Crediti	1.088,6	825,4
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	337,1	153,7
IV Disponibilità liquide	875,2	541,1
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>2.300,9</b>	<b>1.520,1</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	67,6	33,5
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>8.493,2</b>	<b>7.557,5</b>
<b>PASSIVO</b>		
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I Capitale sociale	3.365,3	3.365,3
II Riserva sovrapprezzo azioni	1410,0	1.410,0
III Riserve di rivalutazione	20,7	20,7
IV Riserva legale	529,1	512,4
V Riserve statutarie	-	-
VI Riserva per azioni proprie in portafoglio	21,2	22
VII Altre riserve	240,0	215,0
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-	-
IX Utile (perdita) dell'esercizio	165,5	167,4
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.751,8</b>	<b>5.712,7</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	684,8	596,8
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	0,2	0,3
<b>D) DEBITI</b>	2.006,7	1.210,3
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	49,6	37,4
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>8.493,2</b>	<b>7.557,5</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	49,6	39,8
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	200,0	291,0
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	(150,4)	(251,2)
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	225,4	336,6
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	(56,5)	1,7
<b>E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>	4,8	6,4
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	23,3	93,6
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	165,5	167,4

La società opera nel settore dell'ospitalità alberghiera mediante la gestione diretta, (avvalendosi di un operatore specializzato con la formula del management contract), delle strutture ricettive:

- Hotel Bologna Fiera sita in Bologna Piazza della Costituzione 1;
- struttura ricettiva e congressuale Unaway Hotel Bologna San Lazzaro sita nel compendio immobiliare denominato villa cicogna.

## Eventi significativi

I principali eventi significativi (di cui si è dato conto nella relazione sulla gestione) verificatisi nell'esercizio sono i seguenti:

- con decorrenza 1 gennaio 2016 la Società ha implementato l'utilizzo di un nuovo software gestionale amministrativo denominato SAP Business One;
- nel corso dell'anno 2016, sono stati stipulati dei nuovi contratti di appalto per il servizio di pulizia camere e facchinaggio, con riguardo ad entrambe le strutture, con validità fino al 27 dicembre 2018. Il cambio di gestione, è avvenuto a seguito dello stato di insolvenza dei precedenti appaltatori che ha visto la società costretta, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi ed i contributi previdenziali, relativi agli ultimi mesi dell'anno, nel rispetto dell'obbligazione in solido con l'appaltatore, sancita dall'art. 29 del D.lgs 276/2003. La società ha portato, le somme versate ai lavoratori e i relativi contributi, in detrazione delle somme dovute alle società appaltatrici per fatture ricevute e non ancora saldate, per mancata consegna della documentazione contrattuale attestante la loro regolarità contributiva.

## Criteri di formazione – struttura e contenuto

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, di cui la presente Nota Integrativa redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, costituisce parte integrante, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. Tale Bilancio è stato redatto in conformità ai criteri previsti dagli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, adottando le disposizioni in materia di diritto societario introdotte dal D.Lgs n. 6 del 17/1/2003 e successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto non previsto dalle norme citate si è fatto riferimento alle Direttive comunitarie in materia, e per la loro interpretazione ed integrazione ai principi contabili nazionali emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili così come modificati ed adottati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), nonché dai documenti emessi dall'O.I.C.

Si sottolinea che le novità in materia di bilancio di esercizio e consolidato introdotte con il Decreto Legislativo n. 139 del 18 agosto 2015, che recepisce la Direttiva 34/2013/UE, sono entrate in vigore il 1 gennaio 2016 e per poter rendere comparabile il bilancio d'esercizio 2016 con il precedente è stato riclassificato il bilancio d'esercizio 2015 secondo le nuove disposizioni.

Di seguito le principali novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015:

- eliminazione delle voci dell'attivo patrimoniale aventi ad oggetto i costi di ricerca applicata e di pubblicità aventi natura pluriennale, non più capitalizzabili, salvo siano assimilabili ai costi di sviluppo;
- evidenziazione in apposita voce dei crediti, debiti e partecipazioni riferite ad imprese assoggettate al controllo della medesima controllante (imprese consociate o sorelle);
- rilevazione dei crediti e debiti secondo il criterio del costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo; tale criterio non viene applicato qualora gli effetti siano irrilevanti e per tutti i crediti/debiti già esistenti che non abbiano esaurito tutti i loro effetti alla data del 1 gennaio 2016;
- eliminazione dei conti d'ordine dallo schema di Stato Patrimoniale;
- abrogazione delle norme sulle voci relative alle azioni proprie (a prescindere della durata di tale investimento) che ora vengono inserite a deduzione del Patrimonio netto, mediante un'apposita "Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio", iscritta per pari importo;
- iscrizione degli strumenti finanziari derivati attivi in apposite voci previste tra le immobilizzazioni finanziarie o le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazione, mentre per quanto riguarda gli strumenti finanziari derivati passivi sono classificati in una nuova voce tra i fondi per rischi ed oneri.
- inserimento della voce "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" nel Patrimonio netto;
- separata indicazione dei proventi e oneri per imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- indicazione di eventuali rivalutazioni e svalutazioni degli strumenti finanziari derivati, conseguenti alla dinamica registrata dal "fair value";
- abrogazione delle voci E) 20), E) 21) Proventi e oneri straordinari.

Pur esistendo le condizioni per la redazione del Bilancio in forma abbreviata (piccola impresa) è stato optato per la redazione di un Bilancio in forma ordinaria al fine di fornire un'adeguata informativa sulla gestione della Società.

Il Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla presente Nota Integrativa, dal Rendiconto Finanziario ed è corredato della Relazione degli Amministratori sulla Gestione.

Il Bilancio è stato sottoposto a revisione legale dei conti ai sensi dell'articolo 2409-bis del Codice Civile, così come modificato dall'art. 37 del D.lgs 39/2010.

### **Principi di esposizione e rappresentazione**

Negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico le voci sono precedute dalle lettere maiuscole, dai numeri romani, dai numeri arabi e dalle lettere minuscole previsti nel testo degli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile così come modificati dal D.Lgs. 139/2015.

Le voci previste dagli articoli 2424 e 2425 del Codice Civile vengono riportate negli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico e omesse nel caso in cui le voci non contengano un valore da iscrivere. Sono state omesse anche tutte le dizioni, contenute nella norma, che non costituiscono elemento sostanziale dello schema, ma semplici istruzioni di compilazione fornite "in itinere" dal

legislatore.

Le poste dell'attivo sono esposte al netto degli eventuali, rispettivi fondi rettificativi.

Nella redazione degli schemi di Stato Patrimoniale e di Conto Economico sono stati tenuti in conto i criteri e le prescrizioni di cui all'art. 2423-ter C.C. e 2424 2° comma, C.C. così come modificati dal D.Lgs. 139/2015, nonché i seguenti:

- le informazioni relative ai conti d'ordine sono riportate in Nota Integrativa;
- quando le disposizioni relative al contenuto della Nota Integrativa richiedono dati che, per loro natura, debbono essere esposti in forma tabellare complessa ed articolata, gli stessi vengono forniti a completezza di informazione comparando il dato relativo all'esercizio precedente.

In sede di redazione del bilancio, la trasformazione dei dati contabili espressi in centesimi di euro, in dati di bilancio espressi in unità di euro, è effettuata mediante arrotondamento; la somma algebrica dei differenziali risultanti, viene allocata tra le riserve per gli arrotondamenti di stato patrimoniale.

L'eventuale applicazione, non applicazione o modificazione di uno o più dei criteri e prescrizioni sopra enunciati, viene segnalata e commentata nell'appropriata parte della Nota Integrativa.

### Comparazione delle voci con quelle dell'esercizio precedente

In ottemperanza al principio della "comparabilità delle voci di Bilancio" disposto dall'art. 2423-ter, comma 5, C.C., si dà evidenza che per ogni voce dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico sono stati indicati gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio precedente. Ai fini della comparabilità, ove nell'esercizio precedente le classificazioni delle voci siano state operate con criteri diversi da quelli seguiti nel presente esercizio, si è provveduto a riclassificare i dati del bilancio relativi all'esercizio precedente indicati a confronto, e dell'adattamento effettuato si è dato evidenza nella presente nota integrativa.

Per effetto della cancellazione e introduzione di righe di stato patrimoniale e conto economico, la numerazione di talune voci si è modificata.

Di seguito un prospetto di riconciliazione tra lo stato patrimoniale e conto economico della Società al 31 dicembre 2015 redatto secondo quanto previsto dal codice civile prima della Riforma e, ai soli fini comparativi, lo stato patrimoniale della Società redatto come se da sempre fossero stati applicati i principi contabili in vigore dopo la Riforma:

	Bilancio 2015 approvato	Rettifiche	Dati comparativi per l'esercizio 2016
<b>Stato Patrimoniale 31/12/2015</b>			
C) Attivo Circolante			
II. Crediti			
1) Verso Clienti			
-entro 12 mesi	646.568	(285.317)	361.251
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro 12 mesi	-	285.317	285.317
D) Debiti			
7) Debiti verso fornitori			
-entro 12 mesi	1.596.374	(6.505)	1.589.869

11 bis) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti - entro 12 mesi	-	6.505	6.505
---	---	-------	-------

**Conto Economico 31/12/2015**

A) Valore della produzione	783.278	81.669	864.947
5) Altri ricavi e proventi			
B) Costi della produzione			
14) Oneri diversi di gestione	(496.664)	(1.550)	(498.214)
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi	81.669	(81.669)	-
21) Oneri	(111.436)	111.436	-
Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
b) Imposte relative ad esercizi precedenti	-	(109.885)	(109.885)

**Disapplicazione di disposizioni legislative**

Non si sono verificati casi eccezionali che comportassero l'obbligo di disapplicare disposizioni legislative incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio (art. 2423, 5° comma, C.C.).

**Principio di continuità di applicazione dei criteri di valutazione**

I criteri di valutazione dell'esercizio risultano modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015, come descritto in premessa al presente paragrafo "Criteri di formazione – struttura e contenuto".

**Accordi fuori bilancio**

Non sussistono accordi fuori bilancio con effetto patrimoniale, finanziario ed economico nonché con rischi e benefici significativi.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi.

**Criteri di valutazione**

---

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.C.)

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis C.C. la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva di continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

In particolare, i più significativi criteri di valutazione adottati sono i seguenti:

## **Immobilizzazioni**

### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisto, comprensivo degli eventuali oneri accessori ed al netto dei relativi ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e calcolati secondo un piano sistematico in relazione alla natura delle voci ed alla loro residua possibilità di utilizzazione.

In base a tale principio le spese di costituzione, i costi di impianto e ampliamento e le licenze software sono ammortizzati in un periodo pari a cinque anni (aliquota del 20%).

Le spese di costituzione, ed i costi di impianto sono stati iscritti nell'attivo previo consenso del Collegio sindacale.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015, dal 1 gennaio 2016, i costi di ricerca e di pubblicità aventi natura pluriennale non sono più capitalizzabili.

In ottemperanza alle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015 il valore netto residuo dei costi di transazione e commissioni capitalizzati fra gli oneri pluriennali, è stato considerato di scarso rilievo e pertanto non si è proceduto all'applicazione del principio del costo ammortizzato.

### *Materiali*

Sono iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori e sono esposte al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Il costo delle immobilizzazioni è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Per gli immobili, in ottemperanza a quanto prescritto dai principi contabili, è stato separato il valore dell'area da quello dei fabbricati.

Tutto ciò premesso, sono state applicate le seguenti aliquote, ridotte del 50% in caso di acquisizioni nell'esercizio, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento, ovvero proporzionate al periodo di effettivo utilizzo:

- area: non ammortizzabile
- fabbricati: 3%
- impianti generici: 8%
- impianti specifici: 12%
- macchine ufficio ed elettriche: 20%
- attrezzature: 25%
- mobili ed arredi: 10 %
- biancheria: 40 %

---

In continuità con gli esercizi precedenti, non sono stati calcolati ammortamenti né sull'immobile denominato Villa Cicogna inserito nel complesso ricettivo di Bologna San Lazzaro, a causa della valenza storica dello stesso.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

## **Crediti**

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015, dal 1 gennaio 2016, i crediti sono valutati al costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato può non essere applicato se gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore determinato in base ad OIC 15 e per tutti i crediti già esistenti che non abbiano esaurito i loro effetti alla data del 1 gennaio 2016.

La Società ha iscritto i crediti al loro presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione tutti i rischi di mancato incasso.

## **Debiti**

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015, dal 1 gennaio 2016, i debiti sono valutati al costo ammortizzato tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato può non essere applicato se gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore determinato in base ad OIC 19 e per tutti i debiti già esistenti che non abbiano esaurito i loro effetti alla data del 1 gennaio 2016. Si precisa che, come consentito dal Dlgs 139/2015 al 31 Dicembre 2016 i debiti già in essere al 31 Dicembre 2015 sono iscritti al valore nominale pertanto non si è provveduto alla rilevazione del debito secondo il criterio del costo ammortizzato, in quanto il tasso di interesse effettivo del finanziamento è coerente con quello di mercato ed il valore netto contabile delle up front fees è irrilevante ed i debiti erano già iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015.

## **Ratei e risconti**

Sono stati determinati sulla base del principio della competenza economica.

## **Rimanenze magazzino**

Sono valutate al minore tra costo e valore di mercato.

## **Disponibilità liquide**

Sono iscritte al loro valore nominale

## Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie e sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione eventualmente rettificato per recepire perdite durevoli di valore. Il costo originario, qualora svalutato, viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata. Precisiamo che le immobilizzazioni finanziarie non sono mai state oggetto di svalutazioni.

## Fondo TFR

Il fondo riflette la passività maturata nei confronti dei dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio, al netto delle quote devolute ai fondi di previdenza complementare ed al Fondo Tesoreria INPS secondo le disposizioni di Legge. Il fondo incrementa per la quota di rivalutazione ISTAT.

## Fondi per rischi e oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stati stanziati per coprire rischi di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

## Imposte sul reddito

La Società ai sensi dell'art. 117 e seguenti. D.P.R. n. 917/1986 e del D.M. 9 giugno 2004 ha aderito al Consolidato fiscale nazionale per il triennio 2015-2017 avente la società Unipol Gruppo Finanziario quale soggetto consolidante fiscale.

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza e la voce comprende:

- l'imputazione dell'Irap corrente d'esercizio calcolata su stime basate sulle informazioni disponibili alla data di redazione del bilancio e in osservanza della normativa fiscale vigente;
- l'imputazione della ragionevole previsione del beneficio fiscale che la Società trasferisce in funzione del regolamento instaurato con la consolidante fiscale (incluso il beneficio ACE);
- l'imputazione di imposte differite sul reddito calcolate come differenze temporanee tra i valori patrimoniali iscritti in bilancio e i corrispondenti valori riconosciuti ai fini fiscali. L'iscrizione di imposte anticipate è subordinata alla ragionevole certezza della loro recuperabilità.

## Riconoscimento ricavi e costi

I ricavi per vendite sono iscritti al momento in cui viene reso il servizio.

Gli altri ricavi ed i componenti negativi di reddito vengono riconosciuti indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento, nel rispetto del principio della competenza temporale ed economica e del principio della prudenza.

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015, dal 1 gennaio 2016, è stata eliminata la classe E) del conto economico riferita ai proventi e oneri straordinari che pertanto sono riclassificati per natura tra le poste ordinarie dandone separata identificazione e commento in Nota.

## **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 139/2015, dal 1 gennaio 2016, i conti d'ordine non sono evidenziati nello schema di Stato Patrimoniale. Le informazioni relative agli stessi sono inserite in Nota Integrativa.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nella nota integrativa ed accantonati nei fondi per rischi ed oneri.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti, qualora presenti, nella nota integrativa senza procedere allo stanziamento di fondi rischi.

## **Utilizzo di stime e assunzioni nella predisposizione del bilancio d'esercizio**

La redazione del bilancio d'esercizio richiede anche il ricorso a stime ed assunzioni che possono determinare significativi effetti sui valori iscritti nello stato patrimoniale e nel conto economico, nonché sull'informativa relativa alle attività e passività potenziali riportate in Bilancio. L'elaborazione di tali stime implica l'utilizzo delle informazioni disponibili e l'adozione di valutazioni soggettive fondate anche sull'esperienza storica, utilizzata ai fini della formulazione di assunzioni ragionevoli per la rilevazione dei fatti di gestione. Per loro natura le stime e le assunzioni utilizzate possono variare di periodo in periodo; non può quindi escludersi che negli esercizi successivi, i valori iscritti in Bilancio potranno differire, anche in maniera significativa, a seguito del mutamento delle valutazioni soggettive utilizzate.

Le principali fattispecie per le quali è maggiormente richiesto l'impiego di valutazioni soggettive da parte del Consiglio di Amministrazione sono:

- la valutazione della congruità dei valori delle attività immateriali;
- la valutazione della congruità dei valori degli immobili e degli altri beni materiali;
- la stima della svalutazione dei crediti;
- la stima delle imposte;
- la stima del fondo rischi.

Per le ulteriori informazioni di dettaglio inerenti la composizione e i relativi valori di iscrizione delle poste interessate dalle stime si fa rinvio agli specifici paragrafi della presente Nota Integrativa.

**Dati sull'occupazione**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale ripartito per categoria, non ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio:

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti	-	-	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	23	23	-
Operai	2	2	-
Altri	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>26</b>	<b>26</b>	<b>-</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore turistico alberghiero. I costi relativi sono analiticamente esposti nel conto economico.

**Attività****B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
49.088	84.277	(35.189)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione costi	Valore Netto Contabile al 31/12/2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore Netto Contabile al 31/12/2016
Impianto e ampliamento	27.027				27.027	-
Diritti brevetti industriali	11.750	4.500		15.000	10.756	20.494
Oneri pluriennali	30.500				1.906	28.594
Immobilizzazioni in corso	15.000			(15.000)		-
	<b>84.277</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39.689</b>	<b>49.088</b>

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi all'implementazione del nuovo sistema contabile. I decrementi sono rappresentati dalle quote di ammortamento a carico dell'esercizio.

In ottemperanza alle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015 il valore netto residuo dei costi di transazione e commissioni capitalizzati fra gli oneri pluriennali, è stato considerato di scarso rilievo e pertanto non si è proceduto all'applicazione del principio del costo ammortizzato.

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
64.600.197	66.641.026	(2.040.829)

**Terreni e fabbricati**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo	
Costo storico	66.401.716	
Ammortamenti esercizi precedenti	(6.410.457)	
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>59.991.259</b>	di cui terreni 5.593.353
Incrementi dell'esercizio	39.913	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.448.434)	
Altri movimenti	(1.536)	
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>58.581.202</b>	di cui terreni 5.593.353

La voce comprende:

- l'immobile alberghiero sito in Bologna Piazza della Costituzione n. 1,
- il complesso immobiliare Villa Cicogna sito nel comune di San Lazzaro di Savena

Per quanto riguarda l'immobile alberghiero di Bologna Fiera si è provveduto a riclassificare ad incremento del valore residuo del fabbricato esistente il costo dei lavori di ampliamento.

Di seguito il dettaglio dei valori di iscrizione in bilancio degli immobili del complesso di Villa Cicogna e di Bologna Fiera:

Descrizione Immobile	Importo Fabbricati	Importo Terreni	F.do amm.to	VNC
Bologna Fiera	37.266.016	153.353	5.755.294	31.664.075
Sub totale complesso ricettivo Bologna Fiera	37.266.016	153.353	5.755.294	31.664.075
Villa Cicogna	8.774.078	2.060.000		10.834.078
Albergo San Lazzaro	13.982.748	3.340.000	2.065.859	15.256.889
Villa Cicogna Conference	182.369	40.000		222.369
Immobili rurali	487.571			487.571
Sub totale complesso ricettivo San Lazzaro	23.426.766	5.440.000	2.065.859	26.800.907
<b>Totale</b>	<b>60.692.782</b>	<b>5.593.353</b>	<b>7.821.153</b>	<b>58.464.982</b>

**Impianti e macchinario**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	5.781.169
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.952.482)

<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>1.828.687</b>
Acquisizione dell'esercizio	54.491
Altri movimenti	(1.935)
Ammortamenti dell'esercizio	(233.309)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>1.647.934</b>

Comprendono impianti generici e specifici accessori ai fabbricati alberghieri. Gli incrementi sono afferenti principalmente alla realizzazione di nuovi impianti e integrazione a quelli esistenti (impianto di sicurezza, condizionamento, riscaldamento).

I decrementi sono relativi principalmente alle quote di ammortamento a carico dell'esercizio.

### Attrezzature industriali e commerciali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	938.888
Ammortamenti esercizi precedenti	(728.735)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>210.153</b>
Acquisizione dell'esercizio	11.154
Altri movimenti	(27)
Ammortamenti dell'esercizio	(88.510)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>132.770</b>

Gli incrementi sono dovuti principalmente alla prima dotazione di attrezzatura varia e minuta delle due strutture.

I decrementi sono relativi alle quote di ammortamento a carico dell'esercizio.

### Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione	Importo
Costo storico	7.922.423
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.635.041)
<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>4.287.382</b>
Acquisizione dell'esercizio	38.305
Altri movimenti	(10.035)
Ammortamenti dell'esercizio	(538.936)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>3.776.716</b>

L'aggregato comprende:

- Mobili ed arredi dell'albergo
- Computers e macchine elettroniche
- Biancheria e Divise

L'incremento dell'esercizio è da ascrivere principalmente all'acquisto di nuovi arredi zone comuni per l'Hotel Bologna Fiera.

I decrementi sono relativi principalmente alle quote di ammortamento a carico

dell'esercizio.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

	Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2015</b>		<b>323.545</b>
Acquisizione dell'esercizio		138.030
<b>Saldo al 31/12/2016</b>		<b>461.575</b>

Gli incrementi sono relativi ad alcuni interventi che hanno interessato il complesso immobiliare di Villa Cicogna prodromici ad un più ampio progetto di riqualificazione del compendio immobiliare, oltre all'avvio di un progetto di realizzazione di una palestra presso l'Hotel Bologna Fiera.

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
33.015	33.610	(595)

### Partecipazioni

La Società non detiene alcuna partecipazione finanziaria.

### Crediti

Descrizione	31/12/2015	Incremento	Decremento	31/12/2016
Altri	33.610		595	33.015
	<b>33.610</b>		<b>595</b>	<b>33.015</b>

Nella voce crediti verso altri sono esposti i depositi cauzionali detenuti principalmente verso società fornitrici di servizi di utenza e agenzia.

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
49.854	38.668	11.186

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa.

Le giacenze sono relative a:

- Generi alimentari
- Generi cantina
- Generi di comfort
- Generi di consumo
- Stampati e cancelleria
- Materiali di manutenzione
- Gasolio

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
3.225.930	2.927.149	298.781

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	637.120			637.120
Verso controllanti	1.056.814			1.056.354
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	438.552			438.552
Per crediti tributari	53.467			53.467
Per imposte anticipate	755.361			755.361
Verso altri	284.616			284.616
	<b>3.225.930</b>			<b>3.225.930</b>

La voce crediti verso clienti comprende anche il conto fatture da emettere per euro 49.406. L'importo è esposto al netto del fondo svalutazione crediti che ha subito le seguenti movimentazioni nel corso dell'esercizio per adeguare il valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015		44.905	44.905
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		34.825	34.825
<b>Saldo al 31/12/2016</b>		<b>79.730</b>	<b>79.730</b>

Si segnala, per quanto riguarda i crediti verso clienti e scaduti da oltre 180 giorni, che la società, prudenzialmente, ha provveduto a svalutarli interamente.

La voce Crediti verso controllanti accoglie:

- il credito per trasferimento dei benefici fiscali e crediti tributari trasferiti alla società controllante Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. per effetto della procedura di consolidamento fiscale pari ad euro 1.055.897; l'importo risulta esposto al netto dei pagamenti ricevuti a seguito dell'utilizzo dei benefici trasferiti;
- altri crediti verso la controllante Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. euro 918.

La voce Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti accoglie il credito verso correlate maturato a seguito di rapporti di natura commerciale per

vendita servizi alberghieri nonché rapporti commerciali per contratti di locazione. Tale voce comprende il conto fatture da emettere per euro 26.260. Ai fini della comparabilità, si è provveduto a riclassificare specularmente i dati del bilancio relativi all'esercizio precedente indicati a confronto.

I crediti tributari sono costituiti da:

- crediti Iva per euro 847 maturati antecedentemente all'adesione al regime Iva di gruppo;
- crediti Irap per euro 37.369;
- Crediti IRES per euro 15.250 versata nei periodi d'imposta 2009 e 2010 per la quale la società ha provveduto a presentare istanza di rimborso, per effetto della mancata deduzione dell'IRAP relativa alla quota imponibile delle spese per il personale dipendente e assimilato al netto delle deduzioni di legge (Rif. Art. 2, co. 1-quater, D.L. 201/2011).

Le imposte anticipate sono determinate in ossequio alla vigente normativa tributaria e tengono conto di componenti negativi di reddito deducibili in esercizi successivi. Le variazioni rispetto all'esercizio precedente e gli importi accreditati sono descritti nel relativo paragrafo della presente nota integrativa. Si segnala che l'adeguamento della fiscalità differita alla riduzione dell'aliquota Ires per tutte le partite differite la cui collocazione temporale è prevista successivamente all'esercizio 2016 è stata già presa in carico nell'esercizio precedente.

I crediti verso altri includono:

- note di credito da ricevere per euro 12.321;
- crediti prededucibili verso la curatela del fallimento, per euro 188.793 originatisi a seguito del conguaglio relativo al prezzo d'acquisto del complesso turistico-alberghiero sito in comune di San Lazzaro di Savena;
- crediti verso il comune per maggior Imu versata relativamente alle annualità 2012 e 2013 per euro 57.753;
- anticipi a fornitori per euro 17.099;
- altri crediti per euro 8.650.

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.526.044	793.140	1.732.904

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	2.517.258	790.415
Denaro e altri valori in cassa	8.786	2.725
	<b>2.526.044</b>	<b>793.140</b>

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
71.266	27.378	43.888

La voce include proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; la voce comprende principalmente costi per servizi assicurativi e canoni, di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2016
<b>Risconti attivi</b>	
Canoni di manutenzione	32.551
Assicurazioni	15.141
Noleggi	16.404
Altro	7.170
	<b>71.266</b>

## Passività

### A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
55.106.251	55.393.728	(287.477)

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Capitale	25.100.000			25.100.000
Riserva legale	6.830			6.830
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	35.000.000			35.000.000
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	-
Utili (perdite) portati a nuovo	(3.162.177)		1.550.926	(4.713.103)
Utile (perdita) dell'esercizio	(1.550.926)	1.550.926	287.476	(287.476)
	<b>55.393.728</b>	<b>1.550.926</b>	<b>1.838.403</b>	<b>55.106.251</b>

Si precisa che la riserva legale ed i versamenti conto futuro aumento di capitale costituiscono riserve disponibili e non distribuibili.

### B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
22.000	-	22.000

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Strumenti finanziari derivati				

passivi			
Altri	-	22.000	22.000
		<b>22.000</b>	<b>22.000</b>

La voce Fondo rischi accoglie:

- l'accantonamento di euro 10.000 quale prudenziale stima di possibili spese per vertenze legali e relativi oneri professionali;
- l'accantonamento di euro 12.000 quale prudenziale stima di premi di risultato da corrispondere nel prossimo esercizio.

### C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
10.303	11.026	(723)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
TFR, movimenti del periodo	11.026	49.245	49.968	10.303

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

### D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
15.287.583	15.133.898	153.685

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	1.064.150			1.064.150
Debiti verso banche	540.038	10.656.559		11.196.597
Acconti	374.262			374.262
Debiti verso fornitori	1.578.806			1.578.806
Debiti verso controllanti	8.461			8.461
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	408.720			408.720
Debiti tributari	56.723			56.723
Debiti verso istituti di previdenza	72.771			72.771
Altri debiti	235.094	292.000		527.093
	<b>4.339.024</b>	<b>10.948.559</b>	-	<b>15.287.583</b>

La voce debiti verso soci per finanziamenti accoglie il debito verso Unipol Gruppo Finanziario S.p.a., per interessi maturati al 31 luglio 2015 e relativi al contratto di finanziamento stipulato in data 24 gennaio 2014, di ammontare complessivo pari a 20 milioni di euro. Il finanziamento in linea capitale è stato interamente convertito in versamenti in conto capitale sociale in data 31 luglio 2015.

La voce debiti verso banche accoglie il debito residuo in linea capitale del mutuo ipotecario di originari euro 13.000.000 stipulato con Unipol Banca in data 2 maggio 2012 della durata di anni 20. A garanzia del rimborso del capitale mutuato grava ipoteca volontaria per la somma di euro 26.000.000 su parte del complesso immobiliare Villa Cicogna. Nel corso dell'esercizio sono state pagate 12 rate del mutuo per totale euro 978.072 di cui quota capitale pari a euro 518.897 e quota interessi pari a euro 459.175.

La voce acconti accoglie caparre ricevute da clienti per la fornitura di future prestazioni alberghiere.

I debiti verso fornitori sono composti da debiti per fatture ricevute per euro 1.208.302 e da debiti per fatture da ricevere per euro 370.504.

La voce debiti verso controllanti accoglie il debito per l'Iva trasferita alla società controllante Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. per effetto della procedura di liquidazione di gruppo, pari ad euro 8.461.

La voce debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti accoglie debiti verso correlate derivanti da rapporti commerciali per l'acquisto di servizi assicurativi, bancari, per contratti di servizi e derivanti dal contratto di management alberghiero. Tale voce comprende il conto fatture da ricevere per euro 162.716. Ai fini della comparabilità, si è provveduto a riclassificare specularmente i dati del bilancio relativi all'esercizio precedente indicati a confronto.

La voce debiti tributari accoglie essenzialmente il debito relativo alle ritenute fiscali verso dipendenti operate nel mese di dicembre e regolarmente versate a gennaio 2017 pari ad euro 24.237 e i debiti per contributi di soggiorno del maturati e regolarmente versati al comune di Bologna a gennaio per euro 30.377.

I debiti verso Istituti di previdenza e assistenza sono costituiti da:

- Inps pari ad euro 36.816, importo dei contributi sociali versati a gennaio 2017;
- Inail per euro 3.891;
- Inps su contribuzioni differite per euro 29.657;
- Inail su contribuzioni differite per euro 414;
- fondi previdenziali per euro 1.992.

La voce altri debiti è così costituita:

- stipendi netti erogati a gennaio pari ad euro 36.387;
- quattordicesima mensilità pari ad euro 25.298;
- ferie e permessi maturati e non goduti pari ad euro 79.458;

- debiti verso enti bilaterali pari ad euro 6.710;
- debiti verso consiglio di amministrazione pari ad euro 11.000 da riversare alle società del gruppo della quale, i vari componenti risultano sono dipendenti;
- debiti verso la curatela di un fallimento pari a euro 33.520 originatisi a seguito del conguaglio relativo al prezzo d'acquisto del complesso turistico-alberghiero sito in comune di San Lazzaro di Savena;
- deposito cauzionale di euro 60.000 versato dal gestore affidatario del servizio di ristorazione, bar e caffetteria in esecuzione al contratto di affitto del ramo d'azienda stipulato in data 2 agosto 2013 per la struttura di San Lazzaro e in data 7 agosto 2014 per la struttura di Fiera;
- deposito cauzionale di euro 120.000 versato dal nuovo gestore affidatario del servizio di pulizia e facchinaggio, in esecuzione al contratto di appalto stipulato in data 1 febbraio 2016 per la struttura di San Lazzaro e per la struttura di Fiera;
- deposito cauzionale di euro 112.000 versato dal precedente gestore affidatario del servizio di pulizia e facchinaggio, in esecuzione al relativo contratto di appalto;
- debiti diversi pari ad euro 39.721.

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
129.257	6.596	122.661

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale e si riferiscono nello specifico all'accantonamento di interessi passivi su depositi cauzionali e al risconto passivo del canone relativo alla locazione dell'edificio 10 e di Villa Boncompagni per la parte di competenza dell'esercizio 2017. Di seguito il dettaglio:

Descrizione	31/12/2016
<b>Risconti passivi</b>	
Fitti attivi Villa Boncompagni	122.684
Fitti attivi Edificio 10	5.951
Altro	29
<b>Ratei passivi</b>	
Interessi passivi su depositi cauzionali	593
	<b>129.257</b>

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
8.577.022	7.909.792	667.230

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	7.739.492	7.044.845	694.647
Altri ricavi e proventi	837.530	864.947	(27.417)
	<b>8.577.022</b>	<b>7.909.792</b>	<b>667.230</b>

I ricavi delle vendite e delle prestazioni alberghiere sono così costituiti:

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi camere	5.313.308	4.795.220	518.088
Ricavi f&b	1.832.179	1.641.525	190.654
Ricavi sale riunioni	475.347	451.300	24.047
Ricavi telecomunicazioni	298	2.394	(2.096)
Ricavi reparti minori	118.420	154.426	(36.006)
Arrotondamenti su vendite	(60)	(20)	(40)
	<b>7.739.492</b>	<b>7.044.845</b>	<b>694.647</b>

Gli altri ricavi sono principalmente costituiti da:

- fitti attivi per euro 669.054: tale voce accoglie i canoni di locazione, pari a euro 490.735, dell'immobile storico Villa Boncompagni e pari a 36.441 relativi all'edificio 10; i restanti euro 141.878 si riferiscono ai corrispettivi di affitto del ramo di azienda ristorativo;
- ricavi per recupero costi per euro 124.126 derivanti dai ribaltamenti dei costi sostenuti per conto dei conduttori delle aziende di ristorazione e degli immobili in locazione;
- ricavi per ottenimento del risarcimento danni da assicurazioni per euro 4.850;
- sopravvenienze attive ordinarie per euro 39.501.

Si segnala che a seguito delle modifiche introdotte con D.Lgs. 139/2015 è stata riclassificata la voce sopravvenienze attive straordinarie dell'esercizio precedente in altri ricavi per rendere comparabili le voci con l'esercizio in corso. Tale voce accoglieva l'istanza di rimborso dell'imposta Imu versata in eccesso relativamente agli esercizi 2012 e 2013.

## B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
9.660.955	9.328.006	332.949

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	132.188	122.884	9.304
Servizi	5.408.299	4.994.137	414.162
Godimento di beni di terzi	72.044	72.235	(191)
Salari e stipendi	731.301	746.614	(15.313)
Oneri sociali	160.009	201.104	(41.095)
Trattamento di fine rapporto	49.245	62.085	(12.840)

Altri costi del personale	208.807	179.642	29.165
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.688	35.963	3.725
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.309.189	2.396.375	(87.186)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-
Svalutazioni crediti attivo circolante	34.825	17.885	16.940
Variazione rimanenze materie prime	(11.187)	868	(12.055)
Accantonamento per rischi	48.167		48.167
Oneri diversi di gestione	478.380	498.214	(19.834)
	<b>9.660.955</b>	<b>9.328.006</b>	<b>332.949</b>

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Comprendono principalmente gli acquisti di materiale di consumo, di comfort per i clienti e materiale di cancelleria e pubblicitario.

### Costi per servizi

Comprendono essenzialmente:

- costi per utenze per euro 777.544;
- terzizzazione del servizio di pulizia camere per euro 716.257;
- terzizzazione del servizio di ristorazione per euro 1.776.772;
- costi di manutenzione per euro 509.723;
- compensi sindaci per euro 11.340;
- compensi amministratori per euro 11.000;
- commissioni di intermediazione per euro 412.184;
- servizi esterni amministrativi e di consulenza tecnica per euro 285.779;
- fees del contratto di management per euro 393.693.

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

### Ammortamenti e svalutazioni

Con esclusivo riferimento alla villa cinquecentesca, situata nel complesso di San Lazzaro di Savena, essendo un edificio di interesse storico e artistico, non è stata calcolata alcuna quota di ammortamento per l'esercizio, in linea con il comportamento adottato nel precedente esercizio.

### Accantonamento per rischi

La voce comprende accantonamenti quali prudenziali stime di possibili spese per vertenze legali oltre che accantonamenti di premi di risultato corrisposti nell'esercizio e la stima di quelli già maturati nell'esercizio ma da corrispondere nel corso del prossimo esercizio.

## Oneri diversi di gestione

La voce comprende principalmente il costo sostenuto per l'Imu pari a euro 250.109 e per la tassa di smaltimento rifiuti pari ad euro 144.389, costi da riaddebitare per euro 2.724 sostenuti per conto dei conduttori delle aziende di ristorazione e degli immobili in locazione, sopravvenienze passive relative a costi di competenza di esercizi precedenti per euro 19.602.

Si segnala che a seguito delle modifiche introdotte con D.Lgs. 139/2015 è stata riclassificata quota parte della voce sopravvenienze passive straordinarie dell'esercizio precedente in oneri diversi di gestione per rendere comparabili le voci con l'esercizio in corso. Tale riclassifica accoglie principalmente il recesso della Società dalla compagine consortile di Consorzio Energia Fiera District.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016 (459.747)	Saldo al 31/12/2015 (1.008.659)	Variazioni 548.911
----------------------------------	------------------------------------	-----------------------

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi	204	58	146
(Interessi e altri oneri finanziari)	(459.930)	(1.008.717)	548.787
Utili e perdite su cambi	(21)		(21)
	<b>(459.747)</b>	<b>(1.008.659)</b>	<b>548.912</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				204	204
				<b>204</b>	<b>204</b>

## Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

Descrizione	Controllanti	Altre	Totale
Interessi su mutui ipotecari		459.175	459.175
Interessi su finanziamenti da controllante			
Interessi passivi di mora		635	635
Interessi passivi su deposito cauzionale		120	120
	-	<b>459.930</b>	<b>459.930</b>

La voce interessi e su mutui ipotecari è relativa al mutuo di originari euro 13.000.000 stipulato con Unipol Banca.

## Imposte sul reddito d'esercizio

I seguenti prospetti dettagliano il totale dei proventi da carico fiscale:

	Saldo al 31/12/2016 1.256.204	Saldo al 31/12/2015 875.948	Variazioni 380.256
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte relative ad esercizi precedenti</b>	<b>199.743</b>	<b>(109.885)</b>	<b>309.628</b>
<b>Imposte (differite) anticipate</b>	<b>568</b>	<b>(26.168)</b>	<b>26.736</b>
IRES	1.797	(24.939)	26.736
IRAP	(1.229)	(1.229)	-
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>	<b>1.055.893</b>	<b>1.012.001</b>	<b>43.892</b>
	<b>1.256.204</b>	<b>875.948</b>	<b>380.256</b>

Sono stati accantonati proventi per trasferimento perdita fiscale pari a euro 345.349 e eccedenza di rendimento nozionale del capitale proprio pari a euro 710.544, alla controllante Unipol Gruppo Finanziario S.p.A., in ossequio al contratto di consolidamento fiscale sottoscritto dalla società in data 3 agosto 2015, valevole per tre esercizi dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2017.

La società ha inoltre rilasciato imposte anticipate iscritte sul disallineamento tra valore civile e fiscale dei compensi immobiliari conseguenti alle svalutazioni dell'esercizio 2013 e 2014 nonché per altre differenze temporanee di minore entità.

Si segnala che a seguito delle modifiche introdotte con D.Lgs. 139/2015 sono state riclassificate nella voce Imposte sul reddito anche le imposte e tasse esercizi precedenti che per l'esercizio in corso includono l'adeguamento a Unico 2016 del trasferimento del risultato fiscale 2015 alla controllante. A seguito di ciò è stata riclassificata in tale voce anche quota parte della voce sopravvenienze passive straordinarie dell'esercizio precedente per rendere comparabili le voci con l'esercizio in corso. Tale riclassifica accoglie l'adeguamento della fiscalità differita alla riduzione dell'aliquota Ires per tutte le partite differite la cui collocazione temporale è prevista successivamente all'esercizio 2016.

Il seguente prospetto riporta la riconciliazione tra il carico fiscale teorico ed il carico fiscale effettivo dell'esercizio 2016:

	IRES / IRAP	Totale
<b>Imposte anticipate e differite:</b>		
Utilizzo imposte anticipate	(16.276)	(16.276)
Utilizzo Imposte differite	-	-
accantonamento imposte anticipate	1.072.737	1.072.737
accantonamento imposte differite	-	-
<b>Saldo Fiscalità anticipata/differita</b>	<b>1.056.461</b>	<b>1.056.461</b>
<b>Totale</b>	<b>1.056.461</b>	<b>1.056.461</b>

<b>Risultato prima delle imposte</b>	(1.343.937)	(2.536.759)
IRES teorica - (Oneri)/Proventi	369.583	697.609
<b>Variazioni in Aumento:</b>	<b>(131.155)</b>	<b>(323.449)</b>
Interessi passivi indeducibili	21.795	199.743
Imposte indeducibili o non pagate (art.99, co.1)	68.780	68.005
Svalutaz. e minusv.patrimoniali, sopravv.pass. e perdite non deducibili	26.624	13.772
altre variazioni	13.956	41.929
<b>Variazioni in Diminuzione:</b>	<b>106.921</b>	<b>67.505</b>
altre variazioni	106.921	67.505
IRES di competenza Trasferita alla Consolidante – (Oneri)/Proventi	345.349	441.664
Anticipate	16.844	7.896
Anticipate su svalutazione		
Imposte anticipate su ACE	710.544	570.337
Rilascio Anticipate	(6.384)	(24.172)
Rilascio su Svalutazione	(9.892)	(9.892)
<b>Tot. Imposte anticipate a Bilancio</b>	<b>1.056.461</b>	<b>985.833</b>
<b>Risultato di bilancio</b>	<b>(287.476)</b>	<b>( 1.550.926)</b>

## Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, c.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	11.000
Collegio sindacale	11.340

I compensi degli amministratori sono riversati nelle casse della società del gruppo della quale sono dipendenti.

- La società non ha posto in essere operazioni di compravendita con obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.
- La società non ha capitalizzato nessun onere finanziario.
- La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili.
- La società non ha emesso alcuno degli strumenti finanziari di cui all'art. 2346, comma 6, ed art. 2349, comma 2, Codice Civile.
- La società non si è avvalsa della facoltà di costituire patrimoni dedicati ad uno specifico affare ex art. 2447-bis e successivi Codice Civile.
- La società non si è avvalsa della facoltà di concludere finanziamenti destinati ad uno specifico affare ex art. 2447-bis e successivi Codice Civile.
- La società non rileva in bilancio crediti la cui durata residua supera i cinque anni.

Non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale, che possano influenzare in modo significativo la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter Codice Civile.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si segnala che a causa di inadempimento dell'impresa affidataria dei contratti di appalto di servizi pulizia piani e facchinaggio, la Società ha provveduto al pagamento in surroga delle spettanze a dipendenti ed erario.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Si propone all'assemblea di portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 287.476. Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Si ricorda che con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2016 scadono le cariche degli amministratori e sindaci.

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Bologna, 7 marzo 2017

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
GIAN LUCA SANTI

Reg. Imp. 06248570969  
Rea 473111**AMBRA PROPERTY SRL con socio unico**

Capitale Sociale euro 25.100.000,00 i.v.

Sede Legale: Piazza della Costituzione, 1  
40128 Bologna (BO)

Codice Fiscale 06248570969

Partita Iva 06248570969

Società soggetta a direzione coordinamento e controllo di Unipol Gruppo Finanziario S.p.A.

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2016**

Signori Soci,

la società ha chiuso l'esercizio 2016 con un totale ricavi di euro 7.739.492 (euro 7.044.845 nel 2015) ed una perdita di esercizio di euro 287.476 (perdita di euro 1.550.926 nell'esercizio precedente), dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per euro 2.383.702.

**Andamento della gestione****Andamento economico generale**

Nel corso del 2016, il mercato ricettivo della città di Bologna ha segnato una ulteriore ripresa nei volumi di occupazione delle camere e delle tariffe di vendita in controtendenza rispetto alla media nazionale. Il trend è confermato per le strutture della Società che registrano un indice di RevPar in crescita rispetto a quello del 2015 ottenuto mediante un importante aumento dell'occupazione, anche se è opportuno specificare che la destinazione di San Lazzaro è fortemente peculiare per la location e la vocazione congressuale legata agli eventi.

**Principali dati economici**

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (valori in Euro):

	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi netti	7.739.492	7.044.845	694.647
Costi esterni	(6.079.725)	(5.688.339)	(391.386)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.659.767</b>	<b>1.356.506</b>	<b>303.261</b>
Costo del lavoro	(1.149.361)	(1.189.445)	40.084
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>510.406</b>	<b>167.061</b>	<b>343.345</b>

Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(2.431.869)	(2.450.223)	18.354
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.921.463)</b>	<b>(2.283.162)</b>	<b>361.699</b>
Proventi diversi	837.530	864.947	(27.417)
Proventi e oneri finanziari	(459.747)	(1.008.659)	548.912
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(1.543.680)</b>	<b>(2.426.874)</b>	<b>883.194</b>
Imposte sul reddito	1.256.204	875.948	380.256
<b>Risultato netto</b>	<b>(287.476)</b>	<b>(1.550.926)</b>	<b>1.263.450</b>

La nota integrativa, alla quale si rimanda per ogni approfondimento, fornisce un dettaglio della tipologia dei ricavi per natura del servizio reso.

In relazione all'andamento dei principali costi di gestione si segnalano di seguito alcune delle poste più significative:

Costi Esterni:

- Costi delle materie prime e di consumo: risultano pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente; gli acquisti delle derrate alimentari e di cantina in entrambe le strutture sono a carico del gestore del ramo di azienda della ristorazione;
- Costi per servizi: la voce accoglie principalmente i) le prestazioni di ristorazione rese dal gestore agli ospiti dell'albergo; ii) i servizi di rifacimento camere terziarizzati. L'incremento della voce risulta correlato all'andamento dei volumi di vendita oltre che ad interventi di manutenzione presso il complesso di Bologna San Lazzaro;
- Oneri diversi di gestione: questa voce è composta in larga parte da imposte e tasse comunali tra i quali è significativa la componente dell'IMU (250 mila euro). A seguito delle modifiche introdotte con D.Lgs. 139/2015 è stata riclassificata quota parte della voce sopravvenienze passive straordinarie dell'esercizio precedente in oneri diversi di gestione per rendere comparabili le voci con l'esercizio in corso. Tale riclassifica accoglie principalmente il recesso della Società dalla compagine consortile di Consorzio Energia Fiera District.

Costo del personale: risulta pressoché invariato rispetto all'esercizio precedente;

Ammortamenti, Svalutazioni ed altri accantonamenti: le quote di ammortamento sono state calcolate in continuità di valori rispetto all'esercizio precedente.

Proventi e Oneri finanziari: tale voce comprende principalmente gli interessi sul mutuo acceso per l'acquisto della struttura alberghiera sita in San Lazzaro (459 mila euro);

Imposte sul reddito: sono costituite essenzialmente dal provento per il beneficio fiscale trasferito alla controllante (nell'ambito del consolidato fiscale) ascrivibile principalmente al trasferimento delle perdite fiscali dell'esercizio e dell'agevolazione ACE. Si segnala che a seguito delle modifiche introdotte con D.Lgs. 139/2015 sono state riclassificate in tale voce anche le imposte e tasse esercizi precedenti che in riferimento all'esercizio in corso includono l'adeguamento a Unico 2016 del trasferimento del risultato fiscale 2015 alla controllante. La nota integrativa descrive dettagliatamente la natura degli importi.

Al fine di fornire una più significativa lettura gestionale, nella seguente tabella si riporta una riclassifica del conto economico secondo lo schema dell'Uniform System of Account for lodging industries (sistema uniforme di contabilità internazionalmente riconosciuto per l'industria alberghiera), che consente di evidenziare i margini operativi dei due alberghi distinti per dipartimento ed il risultato della gestione caratteristica:

VOCE	2016	%	2015	%
Rooms	5.313.308	63,2	4.796.190	62,5
F&B	1.918.343	22,8	2.093.726	27,3
Other operated department	649.359	7,7	156.820	2
Rental & other income	527.176	6,3	632.787	8,2
<b>Total Revenue</b>	<b>8.408.186</b>	<b>100,0</b>	<b>7.679.523</b>	<b>100,0</b>
Rooms	(2.195.722)	(26,1)	(2.055.663)	(26,8)
F&B	(1.779.025)	(21,2)	(1.747.125)	(22,8)
Other operated department	(143.133)	(1,7)	(119.425)	(1,6)
<b>Departmental Expenses</b>	<b>(4.117.880)</b>	<b>(49,0)</b>	<b>(3.922.213)</b>	<b>(51,1)</b>
<b>Total Departmental Profit</b>	<b>4.290.306</b>	<b>51,0</b>	<b>3.757.310</b>	<b>48,9</b>
Undistributed Expenses	(2.356.291)	(28,0)	(2.236.807)	(29,1)
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>1.934.015</b>	<b>23,0</b>	<b>1.520.504</b>	<b>19,8</b>
Fixed Charges	(650.250)	(7,7)	(505.501)	(6,6)
<b>EBITDA</b>	<b>1.283.765</b>	<b>15,3</b>	<b>1.015.003</b>	<b>13,2</b>
interest (net)	(465.035)	(5,5)	(1.008.659)	(13,1)
<b>EBTDA</b>	<b>818.730</b>	<b>9,7</b>	<b>6.344</b>	<b>0,1</b>
Depreciaton & amortization	(2.350.517)	(28,0)	(2.433.267)	(31,7)
Gain or loss sale of point	(11.893)	(0,1)	50	0,0
<b>EBT</b>	<b>(1.543.680)</b>	<b>(18,4)</b>	<b>(2.426.873)</b>	<b>(31,6)</b>
Income taxes	1.256.204	14,9	875.948	11,4
<b>EAT</b>	<b>(287.476)</b>	<b>(3,4)</b>	<b>(1.550.926)</b>	<b>(20,2)</b>

### Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	49.088	84.277	(35.189)
Immobilizzazioni materiali nette	64.600.197	66.641.026	(2.040.829)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			-
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>64.649.285</b>	<b>66.725.303</b>	<b>(2.076.018)</b>
Rimanenze di magazzino	49.854	38.668	11.186
Crediti verso Clienti	1.075.672	646.568	429.104
Altri crediti	2.150.258	2.280.581	(130.323)
Ratei e risconti attivi	71.266	27.378	43.888
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>3.347.050</b>	<b>2.993.195</b>	<b>353.855</b>
Debiti verso fornitori	1.987.526	1.596.374	391.152
Acconti	374.262	277.596	96.666
Debiti tributari e previdenziali	129.494	117.951	11.543
Altri debiti	265.554	190.333	75.221
Ratei e risconti passivi	129.257	6.596	122.661
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.886.093</b>	<b>2.188.850</b>	<b>697.243</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>460.957</b>	<b>804.345</b>	<b>(343.388)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.303	11.026	(723)

Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	292.000	172.000	120.000
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>302.303</b>	<b>183.026</b>	<b>119.277</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>64.807.939</b>	<b>67.346.622</b>	<b>(2.538.683)</b>
Patrimonio netto	(55.106.251)	(55.393.728)	287.477
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(10.623.544)	(11.162.987)	539.443
Posizione finanziaria netta a breve termine	921.856	(789.907)	1.711.763
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(64.807939)</b>	<b>(67.346.622)</b>	<b>2.538.683</b>

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016 è la seguente (valori in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari	2.517.258	790.415	1.726.843
Denaro e altri valori in cassa	8.786	2.725	6.061
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>2.526.044</b>	<b>793.140</b>	<b>1.732.904</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)	1.064.150	1.064.150	-
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	540.038	518.897	21.141
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>1.604.188</b>	<b>1.583.047</b>	<b>21.141</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>921.856</b>	<b>(789.907)</b>	<b>1.711.763</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	10.656.559	11.196.597	(540.038)
Crediti finanziari	(33.015)	(33.610)	595
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(10.623.544)</b>	<b>(11.162.987)</b>	<b>539.443</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(10.623.544)</b>	<b>(11.952.894)</b>	<b>1.329.350</b>

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci dei due esercizi

precedenti:

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	1,30	0,99	0,21
Liquidità secondaria	1,31	1,00	0,22
Indebitamento	0,28	0,27	1,01
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,02	1,00	0,71

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni relative all'ambiente e al personale.

#### Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati decessi sul lavoro, né infortuni gravi, non si sono inoltre registrati addebiti in ordine a malattie professionali.

In tema di Salute e Sicurezza, è stata sviluppata l'attività di erogazione di corsi volti ad ottemperare agli obblighi di legge previsti dalla normativa in materia di Sicurezza.

### Investimenti

Di seguito l'elenco degli investimenti effettuati nell'esercizio 2016 per entrambe le unità:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio	Di cui Hotel Bologna Fiera	Di cui complesso San Lazzaro
Terreni e fabbricati	39.913	38.413	1.500
Impianti e macchinari	54.491	29.137	25.354
Attrezzature industriali e commerciali	11.154	8.754	2.400
Altri beni	38.305	30.344	7.961
Immobilizzazioni in corso	138.030	9.498	128.532
<b>Totale</b>	<b>281.893</b>	<b>116.146</b>	<b>165.747</b>

Gli incrementi sono relativi principalmente alla realizzazione di nuovi impianti di sicurezza, condizionamento e riscaldamento e integrazione di quelli esistenti, oltre all'acquisto di nuovi arredi zone comuni con riferimento all'albergo di Bologna Fiera.

Ulteriori interventi hanno interessato il complesso immobiliare di Villa Cicogna prodromici ad un più ampio progetto di riqualificazione del compendio immobiliare

## Attività di ricerca e sviluppo

La società non svolge un'attività di ricerca tecnologica propriamente qualificabile.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La società appartiene al Gruppo Unipol che esercita l'attività di direzione e coordinamento attraverso la società capogruppo UGF; gli schemi di bilancio della controllante relativi all'ultimo esercizio approvato sono riportati in Nota Integrativa.

Di seguito esponiamo i rapporti intrattenuti con la controllante e con le altre società da questa controllate.

I rapporti si riferiscono essenzialmente a vendite di servizi alberghieri e di ristorazione e sono espressi in migliaia di euro; le relazioni con Unipol Gruppo Finanziario sono relative anche a rapporti in tema di finanziamenti, trasferimenti iva per adesione alla procedura di liquidazione iva di gruppo e trasferimento di crediti per perdite fiscali e crediti tributari per effetto dell'adesione alla procedura di consolidamento fiscale; con UnipolSai Assicurazioni sono relative anche ad acquisto di servizi assicurativi e proventi per locazione attiva degli immobili denominati Villa Boncompagni ed edificio 10; con Unipol Banca sono relative anche a rapporti in tema di mutuo e di conto corrente; con Atahotels sono relative anche a rapporti derivanti dal contratto di management. Segnaliamo inoltre che tutte le operazioni sono avvenute a prezzi di mercato.

Importi in euro migliaia

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Ricavi	Costi
UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO	1.073	1.056	1		1.261	11
UNIPOLSAI SPA			449	133	1.190	36
UNIPOL BANCA	11.197	2.519			4	466
ATAHOTELS SPA				403		
UNIPOLRE LIMITED					4	
TENUTE DEL CERRO SPA				1	2	1
UNIPOLSAI SERVIZI CONSORTILI SCRL			3		3	

## Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non detiene né ha mai detenuto quote proprie o azioni della società controllante, neppure tramite soggetti terzi.

## Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis,

---

**del Codice civile****Rischio di credito**

Il rischio di credito è costituito dall'esposizione della società a potenziali perdite su crediti derivanti dal mancato rispetto di impegni di pagamento da parte della clientela.

La società gestisce direttamente il rischio di credito verso i clienti, in quanto il pagamento delle prestazioni avviene in larga parte alla partenza del cliente. Vi è anche una parte della clientela che effettua pagamenti dilazionati ma tra questi vi è una rilevante incidenza di aziende del Gruppo Unipol.

Una costante procedura di sollecito permette alla società di monitorare gli incassi e massimizzare la gestione del circolante.

**Rischio di liquidità**

La società non ha problemi di liquidità i pagamenti avvengono alle scadenze stabilite.

**Rischio di tasso di interesse**

La posizione finanziaria netta a breve termine della società non è soggetta al rischio della variazione dei tassi di interesse in quanto da considerarsi in una gestione di gruppo. Per quanto riguarda il mutuo bancario, si specifica che il costo finanziario dello stesso è determinato dal tasso Euribor 3mesi maggiorato di uno spread. Pertanto il costo di tale finanziamento potrebbe essere soggetto a rischi derivanti dalla fluttuazione del suddetto tasso di riferimento.

**Rischio sui tassi di cambio**

La società non è esposta a rischi significativi in quanto le transazioni commerciali sono effettuate in euro.

**Politiche connesse alle diverse attività di copertura**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si segnala che non sono state effettuate operazioni in strumenti finanziari.

---

**Evoluzione prevedibile della gestione**

L'andamento della gestione alberghiera di entrambe le strutture registra al 28 febbraio un miglioramento delle performances sia in termini di occupazione camere sia di ricavo medio camera rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente. La gestione procede regolarmente.

Bologna, 7 marzo 2017

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
GIAN LUCA SANTI

**AMBRA PROPERTY S.R.L.**

CON SEDE IN BOLOGNA

CAPITALE SOCIALE € 25.100.000= i.v.

N° ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE

DI BOLOGNA E C.F.: 06248570969

R.E.A. 473111

SOCIETA' SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI  
UNIPOL GRUPPO FINANZIARIO S.P.A.

\* \* \*

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2016**

Signori Soci,

abbiamo preso visione del bilancio che il Vostro Consiglio di Amministrazione, dopo averlo regolarmente approvato, ci ha trasmesso tempestivamente per i nostri obblighi di legge.

L'attività svolta dal Collegio nel corso dell'esercizio è comprensiva anche dell'incarico di revisione legale.

**RELAZIONE DI REVISIONE LEGALE DA PARTE DEL COLLEGIO SINDACALE INVESTITO DI  
TALE INCARICO AI SENSI DELL'ART.14 DEL D.LGS. 39/2010**

**1.1 Paragrafo introduttivo**

La nostra attività di revisione legale è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel 2015 ed aggiornate nell'aprile 2016, utili a dar corpo alla previsione dell'art. 2409-bis C.C.

**1.2 Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio**

La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori.

**2. Responsabilità dei revisori e portata della revisione svolta con indicazione di principi di revisione osservati**

E' nostra la responsabilità del giudizio professionale sul bilancio e basato sulla revisione legale.

Il nostro esame è stato condotto secondo principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art.11 D.Lgs. 39/2010. La revisione è stata pianificata e svolta al fine

di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende anche l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori.

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

Nel corso delle verifiche, tenute con cadenza trimestrale, abbiamo poi verificato che i fatti di gestione sono stati correttamente rilevati nelle scritture contabili secondo corretti criteri contabili.

### **3. Giudizio sul bilancio**

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio di "AMBRA PROPERTY S.R.L." al 31.12.2016 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società.

### **4. Richiamo di informativa**

Non si ritiene necessario effettuare alcun richiamo di informativa.

### **5. Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari - Giudizio di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio**

Il bilancio è corredato dalla relazione degli amministratori contenente una analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato; a nostro giudizio la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2016.

\* \* \*

## **RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.**

### **Attività di vigilanza**

La società appartiene al Gruppo "Unipol" che esercita la direzione e coordinamento attraverso la società capogruppo Unipol Gruppo Finanziario S.p.A. Il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dei bilanci al 31.12.2015 e 31.12.2014 di quest'ultima è correttamente riportati nella Nota Integrativa.

Il Vostro Collegio sindacale può darVi atto di aver ormai una consolidata conoscenza della Vostra società con particolare riguardo alla:

*i)* tipologia dell'attività svolta;

*ii)* struttura organizzativa e contabile della stessa.

Tenuto conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, secondo il noto principio della proporzionalità, Vi possiamo confermare che:

- l'attività tipica svolta della 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 rispetto al precedente esercizio, come gli amministratori fanno risultare nella nota integrativa.
- i criteri di valutazione sono conformi alle disposizioni dell'articolo 2426 C.C. Essi sono altresì conformi ai principi contabili comunemente accettati ed in specie a quelli emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili con efficacia dall'1.1.2016. In particolare, gli effetti contabili della riforma introdotta dal D.Lgs. 139/2015, che ha dato rilevanza ai Principi Contabili emanati dall'OIC, sono evidenziati in apposito prospetto della Nota Integrativa.
- i crediti, tutti inferiori ai 12 mesi, sono iscritti al valore presumibile di realizzo senza applicazione del costo ammortizzato attesa la facoltà, in tali casi, concessa dall'OIC n° 15;
- i debiti, tutti inferiori ai 12 mesi, sono iscritti al loro valore nominale senza applicazione del costo ammortizzato attesa sia la scarsa rilevanza dei costi di transazione e delle commissioni pagate tra le parti sia la facoltà concessa dall'OIC n° 20 per tali casi;
- le ragioni creditorie e debitorie trovano una esatta collocazione nella struttura dello stato patrimoniale del bilancio;
- non si è resa necessaria alcuna deroga ai sensi dell'art. 2423, IV comma c.c.
- la Nota Integrativa contiene tutti gli elementi e le notizie richiesti dall'art. 2427 c.c., ivi compresa l'indicazione dei criteri di valutazione;
- nella Nota Integrativa sono evidenziate in apposito prospetto le operazioni intercorse con parti correlate - diverse dalle imprese controllanti, controllate e collegate ( pur sempre però parti correlate) che sono riassunte in una tabella della Relazione sulla

- Gestione - così come previsto dall'art. 2427, punto 22 bis del Codice Civile. Gli amministratori hanno dato atto che tutte le operazioni con parti correlate, anche di importi non significativi, sono state concluse a normali condizioni di mercato;
- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per quello in esame (31.12.2016) e quello precedente (31.12.2015).

#### Attività svolta

La nostra attività ha 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.

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. A tal proposito la società si avvale delle prestazioni in *outsourcing* affidate a "UNA S.P.A.", società quest'ultima particolarmente qualificata nell'assistenza, consulenza e conduzione di aziende alberghiere e che recentemente è entrata a far parte del Gruppo "Unipol".

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Collegio sindacale. Possiamo quindi darVi atto che:

- il personale amministrativo incaricato, in base al contratto affidato ad "UNA S.P.A.", della rilevazione di fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente ed è professionalmente preparato e qualificato;
- il livello della preparazione dello staff di Gruppo addetto all'espletamento delle incombenze legali e fiscali è adeguato in riferimento alla tipologia di fatti aziendali ordinari da rilevare e vanta di un'adeguata conoscenza delle problematiche socio-aziendali;
- i consulenti ed i professionisti non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio;
- abbiamo partecipato ai consigli di amministrazione regolarmente convocati - nel corso dei quali gli organi delegati hanno fornito le informazioni richieste dall'art.

2381, comma 5, C.C. - e abbiamo ottenuto dal Vostro organo amministrativo, nel rispetto sia dello statuto che del codice civile, le informazioni sulla prevedibile evoluzione della gestione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensione e caratteristiche.

In conclusione, sulla scorte delle premesse su ricordate, possiamo ragionevolmente affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo amministrativo 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;
- 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.

Infine, Vi possiamo segnalare che il Collegio sindacale:

- non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 C.C.;
- non ha ricevuto denunce ai sensi dell'art. 2408 C.C.;
- non ha avuto conoscenza di denunce fatte ai sensi dell'art. 2498, comma 7, C.C.

### **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 chiuso al 31.12.2016 che è stato approvato dall'organo di amministrazione risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota

integrativa e dal Rendiconto Finanziario e può riassumersi nei seguenti aggregati economico-finanziari:

<b>STATO PATRIMONIALE</b>		
<b>ATTIVO</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
- Immobilizzazioni	<b>64.682.300</b>	66.758.913
- Attivo circolante	<b>5.801.828</b>	3.758.957
- Ratei e risconti	<b>71.266</b>	27.378
<b>Totale attivo</b>	<b>70.555.394</b>	70.545.248
<b>PASSIVO</b>		
- Patrimonio netto	<b>55.106.251</b>	55.393.728
- TFR	<b>10.303</b>	11.026
- Debiti e Fondi	<b>15.309.583</b>	15.133.898
-Ratei e Risconti	<b>129.257</b>	6.596
<b>Totale passivo e netto</b>	<b>70.555.394</b>	70.545.248
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
- Valore della produzione	<b>8.577.022</b>	7.909.792
- Costo della produzione	<b>9.660.955</b>	9.328.006
- Altri proventi ed oneri	<b>(459.747)</b>	(1.008.659)
-		
- Imposte sul reddito/Imposte anticipate	<b>1.256.204</b>	875.948
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(287.476)</b>	(1.550.926)

Inoltre:

- 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.

E' 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 negli esercizi precedenti, conformi a 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;
- l'organo di amministrazione, nella Relazione al bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, C.C.;
- 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, comma 5, C.C. i valori significativi iscritti ai punti B-I-1) e B-I-2) dell'attivo sono oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione.

**Osservazioni e proposte ex art. 2429, comma 2, C.C.**

Signori Soci,

riteniamo, concludendo, in ossequio a quanto previsto dall'art. 2429, 2° comma, c.c. di non avere osservazioni critiche da rappresentarVi ed esprimiamo parere favorevole alla Vostra approvazione del bilancio, nonché alla proposta del consiglio di Amministrazione di portare a nuovo la perdita d'esercizio di € 287.476=.

Infine Vi informiamo che con l'approvazione del bilancio al 31.12.2016 è venuto a scadere, per decorso triennio, il nostro mandato.

Bologna, 16 marzo 2017

IL COLLEGIO SINDACALE

- dott. Giovanni Battista Graziosi

- rag. Andrea Castellari

- dott.ssa Laura Bianchi