

## AMBRA PROPERTY SRL

Sede in PIAZZA DELLA COSTITUZIONE 1 - 40128 BOLOGNA (BO) Capitale sociale Euro 25.100.000,00 I.V.  
Società soggetta a direzione coordinamento e controllo di Unipol Gruppo S.p.A.  
Bilancio al 31/12/2017

Stato patrimoniale attivo	31/12/2017	31/12/2016
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b> (di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	28.803	20.494
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	26.687	28.594
	55.490	49.088
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	57.126.647	58.581.202
2) Impianti e macchinario	1.417.677	1.647.934
3) Attrezzature industriali e commerciali	127.778	132.770
4) Altri beni	3.248.487	3.776.716
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	489.263	461.575
	62.409.852	64.600.197
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) altre imprese		
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		

- 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	32.466		33.015
		32.466	33.015
		32.466	33.015
3) Altri titoli			
4) Strumenti finanziari derivati attivi			
		32.466	33.015
<b>Totale immobilizzazioni</b>		<b>62.497.808</b>	<b>64.682.300</b>
<b>C) Attivo circolante</b>			
<i>I. Rimanenze</i>			
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		37.186	49.854
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			
		37.186	49.854
<i>II. Crediti</i>			
1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	600.246		637.120
- oltre 12 mesi			
		600.246	637.120
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	670.493		1.056.814
- oltre 12 mesi			
		670.493	1.056.814
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			

- entro 12 mesi	14.409	438.552
- oltre 12 mesi		
	14.409	438.552
5-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	100.668	53.467
- oltre 12 mesi		
	100.668	53.467
5-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi	772.203	755.361
- oltre 12 mesi		
	772.203	755.361
5-quater) Verso altri		
- entro 12 mesi	25.759	284.616
- oltre 12 mesi		
	25.759	284.616
	2.183.778	3.225.930
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
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		
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1) Depositi bancari e postali	3.754.233	2.517.258
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa	6.685	8.786
	3.760.918	2.526.044
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>5.981.882</b>	<b>5.801.828</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>62.245</b>	<b>71.266</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>68.541.935</b>	<b>70.555.394</b>
<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale	25.100.000	25.100.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserva di rivalutazione		
IV. Riserva legale	6.830	6.830
V. Riserve statutarie		

*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		
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	35.000.000

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

<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>	(5.000.580)	(4.713.103)
--	-------------	-------------

*IX. Utile d'esercizio*

<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	(836.281)	(287.476)
--------------------------------	-----------	-----------

*X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio*

<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>54.269.969</b>	<b>55.106.251</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>	10.217	10.303
---	--------	--------

**D) Debiti**

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		
	1.064.150	1.064.150
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	562.040	540.038
- oltre 12 mesi	10.094.519	10.656.559
	10.656.559	11.196.597
5) Debiti verso altri finanziatori		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
6) Acconti		
- entro 12 mesi	510.386	374.262
- oltre 12 mesi		
	510.386	374.262
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	1.104.568	1.578.806
- oltre 12 mesi		
	1.104.568	1.578.806
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	31.204	8.461
- oltre 12 mesi		
	31.204	8.461
11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		



- entro 12 mesi	334.861	408.720
- oltre 12 mesi		
		<u>334.861</u>
		<u>408.720</u>
<b>12) Debiti tributari</b>		
- entro 12 mesi	53.908	56.723
- oltre 12 mesi		
		<u>53.908</u>
		<u>56.723</u>
<b>13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>		
- entro 12 mesi	82.659	72.771
- oltre 12 mesi		
		<u>82.659</u>
		<u>72.771</u>
<b>14) Altri debiti</b>		
- entro 12 mesi	362.306	235.093
- oltre 12 mesi	60.000	292.000
		<u>422.306</u>
		<u>527.093</u>
<b>Totale debiti</b>		<b>14.260.601</b>
		<b>15.287.583</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		<b>1.148</b>
		<b>129.257</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>68.541.935</b>
		<b>70.555.394</b>

<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.271.011	7.739.492
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	816.484	837.530
- contributi in conto esercizio		
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	<u>816.484</u>	<u>837.530</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>9.087.495</b>	<b>8.577.022</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	135.699	132.188
7) Per servizi	5.592.752	5.408.299
8) Per godimento di beni di terzi	77.760	72.044
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	772.099	731.301

b) Oneri sociali	174.937	160.009
c) Trattamento di fine rapporto	51.987	49.245
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	187.938	208.806
	<u>1.186.961</u>	<u>1.149.361</u>
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.312	39.688
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.297.810	2.309.189
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	110.720	34.825
	<u>2.420.842</u>	<u>2.383.702</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.668	(11.187)
12) Accantonamento per rischi	14.959	48.167
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	487.199	478.381
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>9.928.840</b>	<b>9.660.955</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>(841.345)</b>	<b>(1.083.933)</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da imprese controllanti		
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- altri		
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- altri		
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	37	
- altri	1.211	204
	<u>1.248</u>	<u>204</u>

		1.248	204
<b>17) Interessi e altri oneri finanziari:</b>			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	438.034		
- altri	7.809		
		445.843	459.930
<b>17-bis) Utili e Perdite su cambi</b>	<b>246</b>		<b>(21)</b>
		246	(21)
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>		<b>(444.349)</b>	<b>(459.747)</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>			
<b>18) Rivalutazioni:</b>			
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			
<b>19) Svalutazioni:</b>			
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			
<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>			
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>		<b>(1.285.694)</b>	<b>(1.543.680)</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>			
a) Imposte correnti	(658)		
b) Imposte relative ad esercizi precedenti			199.743
c) Imposte differite e anticipate	16.842		568
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	433.229		1.055.893
		449.413	1.256.204
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>(836.281)</b>	<b>(287.476)</b>

  
 Presidente del Consiglio di Amministrazione  
 Gian Luca Santi

**RENDICONTO FINANZIARIO ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2017**  
con confronto esercizio precedente (valori/000)

	2017	2016
<b>A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) del periodo</b>	(836)	(287)
Imposte anticipate	(450)	(1.056)
Interessi passivi/ (interessi attivi)	445	460
(Plusvalenze)/ minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	12
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(842)</b>	<b>(872)</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamento Fondo TFR	52	49
Svalutazioni	111	35
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.310	2.349
Altri elementi non monetari	(22)	(31)
<i>Totale rettifiche elementi non monetari</i>	2.451	2.401
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>1.609</b>	<b>1.529</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	13	(11)
Decremento/(incremento) dei crediti	1.373	731
Incremento/(decremento) dei debiti finanziari, commerciali e diversi	(478)	664
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	9	(44)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(128)	123
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	788	1.463
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>2.397</b>	<b>2.992</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/ (pagati)	(445)	(460)
(Utilizzo fondo TFR)	(52)	(50)
(Utilizzo fondo svalutazione crediti)	0	
<i>Totale altre rettifiche</i>	(497)	(510)
<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>1.901</b>	<b>2.482</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(114)	(227)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	6	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(19)	(4)
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	1	1

---

Prezzo di realizzo disinvestimenti		
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(126)</b>	<b>(231)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Incremento (decremento) debiti verso banche	(540)	(519)
Accensione finanziamenti	0	
Incremento (decremento) finanziamenti	0	0
Altre fonti di finanziamento	0	0
Conversione finanz in conto futuro aumento di capitale	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(540)</b>	<b>(519)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)</b>	<b>1.235</b>	<b>1.733</b>
Disponibilità liquide al 1 gennaio 2017	2.526	793
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2017	3.761	2.526

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 S.p.A.

**Nota integrativa al bilancio al 31/12/2017**

**Premessa**

**Appartenenza a un Gruppo**

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

In data 30 settembre 2017, Unipol Gruppo ha trasferito la partecipazione rappresentante il 100% del capitale sociale di Ambra Property S.r.l. in favore di UnipolSai Assicurazioni S.p.A., il tutto in esecuzione delle delibere dei Cda del 10 maggio, alla successiva sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita della partecipazione e all'avveramento della condizione sospensiva prevista nel contratto stesso.

Con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 22-quinquies e sexies Codice Civile si precisa che:

La società è controllata direttamente dalla compagnia di assicurazione UnipolSai che redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter del D. Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea.

Copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di UnipolSai è disponibile presso la sede legale della società, oltre che pubblicato sul sito della società ([www.unipolsai.com](http://www.unipolsai.com)).

UnipolSai è controllata direttamente dalla impresa di partecipazione finanziaria mista Unipol Gruppo S.p.A., società quotata alla Borsa Italiana di Milano, con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, che redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter del D. Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea. Unipol Gruppo esercita nei confronti delle società controllate (dirette e indirette) attività di direzione e coordinamento. E 'inoltre

capogruppo del Gruppo Assicurativo Unipol, iscritta all'Albo dei Gruppi Assicurativi al n. 046 e capogruppo del Gruppo Bancario Unipol.

A seguito della scissione totale di Finsoe S.p.A., divenuta efficace in data 15 dicembre 2017, Unipol Gruppo ha assunto anche il ruolo di impresa di partecipazione finanziaria mista al vertice del conglomerato finanziario Unipol.

Copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2017 di Unipol Gruppo è disponibile presso la sede legale della società, oltre che pubblicata sul sito della società ([www.unipol.it](http://www.unipol.it)).

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 da Unipol Gruppo S.p.A. (articolo 2497-bis, quarto comma, c.c.).

**STATO PATRIMONIALE (in milioni di euro)**

<b>ATTIVO</b>		<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>			
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>			
I	Immobilizzazioni immateriali	4,7	6,1
II	Immobilizzazioni materiali	1,3	1,7
III	Immobilizzazioni finanziarie	6.420,2	6.116,9
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>		<b>6.426,2</b>	<b>6.124,7</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>			
I	Rimanenze	0	0
II	Crediti	553,6	791,8
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	105,3	315,8
IV	Disponibilità liquide	1.064,8	875,2
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>		<b>1.723,7</b>	<b>1.982,8</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		<b>0,8</b>	<b>1,6</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>8.150,7</b>	<b>8.109,1</b>
<b>PASSIVO</b>			
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>			
I	Capitale sociale	3.365,3	3.365,3
II	Riserva sovrapprezzo azioni	1.410,0	1.410,0
III	Riserve di rivalutazione	20,7	20,7
IV	Riserva legale	545,7	529,1
VI	Altre riserve	282,2	261,2
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	(292,8)	(370,8)
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	159,9	243,6
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(15,5)	(21,2)
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>		<b>5.475,5</b>	<b>5.437,9</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		<b>737,2</b>	<b>693,6</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		<b>-</b>	<b>0,2</b>
<b>D) DEBITI</b>		<b>1.937,9</b>	<b>1.977,3</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>8.150,6</b>	<b>8.109,0</b>

## CONTO ECONOMICO

	31.12.2016	31.12.2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	44,3	55,0
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	77,7	185,9
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	(33,4)	(130,9)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	227,2	304,6
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	(55,6)	(71,3)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	138,2	102,4
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	159,9	243,6

\*\*\* \*\* \*\*

La società Ambra Property S.r.l. 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;
- Unaway Hotel Bologna San Lazzaro, struttura ricettiva e congressuale sita nel compendio immobiliare denominato Villa Cicogna.

La società è inoltre proprietaria di Villa Boncompagni, antica residenza nobiliare situata in Via Emilia ed inserita nel complesso di San Lazzaro. La Villa è affittata ad UnipolSai Assicurazioni ed è utilizzata per le attività di formazione professionale e di mestiere del personale del Gruppo Unipol.

### Rapporti con parti correlate

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 tuttavia 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.

### Eventi significativi

I principali eventi significativi verificatisi nell'esercizio sono i seguenti:

- con decorrenza 30 settembre 2017 la proprietà della società è stata trasferita da Unipol Gruppo S.p.A. ad UnipolSai Assicurazioni S.p.A.;
- gli alberghi di proprietà della Società, sono stati gestiti in forza di contratto di management da Gruppo Una S.p.A., società correlata che a fine 2016, acquisendo il Ramo d'azienda alberghiero di Una S.p.A. ora Una S.r.l. in liquidazione, ha acquisito, tra gli altri, i contratti di gestione già in essere;
- nel mese di dicembre 2017 la società ha stipulato un contratto di servizi in favore della società Ital H&R, appartenente anche essa al Gruppo Unipol, per la fornitura di servizi di receptionist, governante e facchinaggio presso la struttura Residence Velabro sita in Roma. A tale scopo ha appositamente assunto 5 dipendenti.

### Criteri di formazione – struttura e contenuto

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017 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.

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.

### **Disapplicazione di disposizioni legislative**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano comportato 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 conformi a quelli adottati nel precedente esercizio.

## 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 sull'immobile denominato Villa Boncompagni 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, come consentito dal Dlgs 139/2015, che 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.

### **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 si 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 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 anticipate e 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 potenziale 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, ha subito le variazioni sotto riportate, dovute essenzialmente alle 5 assunzioni propedeutiche alla stipula del contratto di servizi citato in premessa:

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	-	-	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	27	23	4
Operai	4	2	2
Altri	-	-	-
Totale	32	26	6

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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
55.490	49.088	6.402

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore Netto Contabile al 31/12/2016	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore Netto Contabile al 31/12/2017
Impianto e ampliamento	-	-	-	-	-	-
Diritti brevetti industriali	20.494	18.714	-	-	10.405	28.803
Oneri pluriennali	28.594	-	-	-	1.907	26.687
Immobilizzazioni in corso	-	-	-	-	-	-
	<b>49.088</b>	<b>18.714</b>	-	-	<b>12.312</b>	<b>55.490</b>

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi all'implementazione del nuovo sistema informativo gestionale alberghiero Protel, adottato nel corso del 2017 in sostituzione di Opera, a seguito dell'adeguamento degli ERP a quelli già in essere in Gruppo Una, società correlata che a fine 2016, acquisendo il Ramo d'azienda alberghiero di Una Spa ora Una S.r.l. in liquidazione, ha acquisito tra gli altri la gestione in management degli hotel di proprietà di Ambra Property. I decrementi sono rappresentati dalle quote di ammortamento di competenza dell'esercizio.

In ottemperanza alle novità introdotte dal D. Lgs. 139/2015 il valore netto residuo dei costi di transazione e delle commissioni capitalizzate 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
62.409.852	64.600.197	(2.190.345)

### Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	66.441.629	
Ammortamenti esercizi precedenti	(7.860.427)	
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>58.581.202</b>	di cui area pertinente 5.593.353
Decrementi	(6.045)	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.448.510)	
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>57.126.647</b>	di cui area pertinente 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 (Bo), costituito da un immobile alberghiero, un centro congressi, una villa storica, terreni e proprietà immobiliari;
- Costruzioni leggere.

I valori di carico degli immobili indicati, sono stati oggetto di valutazione da parte di nota società specializzata in perizie immobiliari. In seguito agli esiti derivanti dall'impairment test effettuato sulla singola unità generatrice di reddito, non si è provveduto ad alcuna svalutazione di valore.

Il decremento è da ascrivere alla vendita al Comune di San Lazzaro di terreni e ruderi posti nel complesso di Villa Cicogna.

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 Area pertinente	F.do amm.to	VNC
Complesso ricettivo Bologna Fiera	37.266.016	153.353	6.776.317	30.643.052
Complesso immobiliare Cicogna	23.420.721	5.440.000	2.477.796	26.382.925
<b>Totale</b>	<b>60.686.737</b>	<b>5.593.353</b>	<b>9.254.113</b>	<b>57.025.977</b>

### Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	5.832.080
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.184.146)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>1.647.934</b>
Acquisizione dell'esercizio	5.618
Altri movimenti	(71)
Ammortamenti dell'esercizio	(235.804)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>1.417.677</b>

I valori indicati 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 climatizzazione e di illuminazione ascensori per la struttura di San Lazzaro)

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	932.910
Ammortamenti esercizi precedenti	(800.141)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>132.769</b>
Acquisizione dell'esercizio	69.840
Riclassifiche	9.498
Altri movimenti	(22)
Ammortamenti dell'esercizio	(84.307)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>127.778</b>

Gli incrementi e le riclassifiche da investimenti in corso, sono dovuti principalmente alla dotazione della nuova palestra di Unaway Bologna Fiera. 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	7.914.422
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.137.706)
<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>3.776.716</b>
Acquisizione dell'esercizio	961
Ammortamenti dell'esercizio	(529.191)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>3.248.486</b>

L'aggregato comprende:

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

L'incremento dell'esercizio è da ascrivere principalmente alle nuove dotazioni di materiale per i ristoranti delle due strutture.

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 31/12/2016</b>	<b>461.575</b>
Riclassifiche	(9.498)
Acquisizione dell'esercizio	37.186
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>489.263</b>

Gli incrementi sono relativi ad alcuni interventi che hanno interessato il complesso immobiliare di Villa Cicogna prodromici ad un più ampio progetto di qualificazione del compendio immobiliare.

Le riclassifiche si riferiscono al termine dei lavori sulla palestra di Bologna Fiera e alla messa in ammortamento dei relativi beni.

**III. Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
32.466	33.015	(549)

**Partecipazioni**

La Società non detiene alcuna partecipazione finanziaria.

**Crediti**

Descrizione	31/12/2016	Incremento	Decremento	31/12/2017
Altri	33.015		549	32.466
	33.015		549	32.466

Nella voce crediti verso altri sono esposti i depositi cauzionali detenuti principalmente verso società fornitrici di servizi di utenza e agenzia. La variazione si riferisce alla restituzione di un deposito sulla fornitura di acqua.

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
37.186	49.854	(12.668)

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 31/12/2016	Variazioni
2.183.778	3.225.930	(1.042.152)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	600.246			600.246
Verso controllanti	670.493			670.493
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	14.409			14.409
Per crediti tributari	100.668			100.668
Per imposte anticipate	772.203			772.203
Verso altri	25.759			25.759
	<b>2.183.778</b>			<b>2.183.778</b>

La voce crediti verso clienti comprende anche, il conto fatture da emettere, ed 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 31/12/2016		79.730	79.730
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		110.720	110.720
<b>Saldo al 31/12/2017</b>		<b>190.450</b>	<b>190.450</b>

Si segnala, che i crediti verso clienti sono stati prudenzialmente svalutati per una quota del 100% sulle posizioni già scadute al 31 dicembre 2016 e del 50% sui crediti scaduti nei primi sei mesi dell'anno, adeguando conseguentemente il relativo fondo svalutazione crediti.

La voce Crediti verso controllanti accoglie:

- il credito per trasferimento dei benefici fiscali e crediti tributari trasferiti alla società controllante Unipol Gruppo S.p.A. per effetto della procedura di consolidamento fiscale, pari ad euro 433.239; l'importo risulta esposto al netto dei pagamenti ricevuti, a seguito dell'utilizzo, da parte della consolidante, dei benefici trasferiti;
- altri crediti verso la controllante indiretta Unipol Gruppo S.p.A. euro 887;
- crediti maturati verso la controllante diretta Unipolsai Assicurazioni S.p.A. per vendita servizi alberghieri nonché rapporti commerciali per contratti di locazione per euro 236.368, tale voce comprende il conto fatture da emettere per euro 35.770.

La voce Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti accoglie

il credito verso Gruppo Una S.p.A. maturato a seguito di rapporti di natura commerciale per vendita servizi alberghieri, oltre a posizioni di minore entità sempre per vendita di servizi alberghieri verso Unipol Banca S.p.A., Unipolsai Servizi Consortili a r.l. e Midi S.r.l.

I crediti tributari sono costituiti da:

- crediti Iva per euro 47.963 maturati antecedentemente all'adesione al regime Iva di gruppo. La somma risulta incrementata rispetto all'anno precedente in quanto, a seguito del pagamento, a ratifica, di un accertamento fiscale per maggiori compensazioni effettuate nell'anno 2013, per crediti esistenti ma non disponibili e dietro dichiarazione di detto importo nella Dichiarazione Iva relativo all'anno 2017, in corso di presentazione, il credito risulterà rigenerato e potrà essere portato in compensazione con altri tributi, tramite modello F24;
- crediti Irap per euro 37.369, invariato rispetto all'anno precedente;
- crediti IRES per euro 15.250, si riferiscono alla maggiore Ires 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). La posta risulta invariata rispetto all'anno precedente.

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 sono descritti nel relativo paragrafo della presente nota integrativa.

I crediti verso altri includono principalmente:

- note di credito da ricevere per euro 11.882;
- crediti verso il Comune per maggior Imu versata relativamente alle annualità 2012 e 2013 per euro 3.884; rispetto allo scorso anno la variazione, di oltre 50 mila euro, è da ascrivere al pagamento ricevuto per la quota di pertinenza del Comune; la Società rimane ancora a credito per la quota di competenza dello Stato;
- anticipi a fornitori per euro 3.052;
- altri crediti per euro 6.941.

La differenza principale rispetto allo scorso anno è relativa all'incasso, dopo compensazione con la relativa posizione debitoria, dei crediti in prededuzione verso la curatela del fallimento Dimatour S.r.l. (189 mila euro), originatisi a seguito del conguaglio sul prezzo d'acquisto del complesso turistico-alberghiero sito nel Comune di San Lazzaro di Savena;

**IV. Disponibilità liquide**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.760.918	2.526.044	1.234.874

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016
Depositi bancari e postali	3.754.233	2.517.258
Denaro e altri valori in cassa	6.685	8.786
	<b>3.760.918</b>	<b>2.526.044</b>

**D) Ratei e risconti**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
62.245	71.266	(9.021)

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 su contratti di manutenzione di cui a seguire ne riportiamo il dettaglio:

Descrizione	31/12/2017
<b>Risconti attivi</b>	
Canoni di manutenzione	34.017
Assicurazioni	16.139
Noleggi	5.357
Altro	6.732
	<b>62.245</b>

**Passività****A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
54.269.969	55.106.251	(836.281)

Descrizione	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
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
Utili (perdite) portati a nuovo	(4.713.103)	(287.476)		(5.000.580)
Utile (perdita) dell'esercizio	(287.476)	(836.281)	287.476	(836.281)
	<b>55.106.251</b>	<b>(1.123.757)</b>	<b>287.476</b>	<b>54.269.969</b>

F

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 31/12/2017		Saldo al 31/12/2016		Variazioni (22.000)
	-		22.000		
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2017</b>	
Per trattamento di quiescenza					
Per imposte, anche differite					
Strumenti finanziari derivati					
passivi					
Altri	22.000	-	22.000	-	
	<b>22.000</b>	<b>-</b>	<b>22.000</b>	<b>-</b>	

La voce ha subito un decremento di euro 22.000, pari agli utilizzi del fondo accantonato nel 2016 quale stima di spese per vertenze legali, collegate al contenzioso con gli appaltatori di servizi nonché al pagamento dei premi di risultato per certe categorie di dipendenti.

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Saldo al 31/12/2017		Saldo al 31/12/2016		Variazioni (86)
	10.217		10.303		

La variazione è così costituita.

	Variazioni	31/12/2016	Incrementi	Decrementi	31/12/2017
TFR, movimenti del periodo		10.303	48.063	48.149	10.217

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2017 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 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
14.260.601	15.287.583	(1.026.982)

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	562.040	10.094.519		10.656.559
Acconti	510.386			510.386
Debiti verso fornitori	1.104.568			1.104.568
Debiti verso controllanti	31.204			31.204
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	334.861			334.861
Debiti tributari	53.908			53.908
Debiti verso istituti di previdenza	82.659			82.659
Altri debiti	362.306	60.000		442.306
	<b>4.106.082</b>	<b>10.154.519</b>	-	<b>14.260.601</b>

La voce debiti verso soci per finanziamenti accoglie il debito verso Unipol Gruppo 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 totali euro 978.072 di cui quota capitale pari a euro 540.037 e quota interessi pari a euro 438.035.

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 835.775, da debiti per fatture da ricevere per euro 264.249 e debiti verso istituti emittenti carte di credito per euro 4.544.

La voce debiti verso controllanti accoglie il debito per l'Iva trasferita alla società controllante indiretta Unipol Gruppo S.p.A. per effetto della procedura di liquidazione di gruppo, pari ad euro 7.616, nonché le fatture da ricevere verso la controllante diretta Unipolsai Assicurazioni S.p.A. per euro 22.235, oltre al debito commerciale per euro 1.353 verso la controllante indiretta Unipol Gruppo S.p.A.

La voce debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti accoglie debiti verso l'impresa correlata Gruppo Una S.p.A., derivanti da rapporti commerciali, per contratti di servizi e derivanti dal contratto di management alberghiero. Tale voce comprende il conto fatture da ricevere per euro 148.829 e debiti commerciali per euro 185.883.

La voce debiti tributari accoglie essenzialmente il debito relativo alle ritenute fiscali verso dipendenti operate nel mese di dicembre e regolarmente versate a gennaio 2018 pari ad euro 25.043, i debiti per contributi di soggiorno maturati nell'ultimo trimestre dell'anno e regolarmente versati al Comune di Bologna nel mese di gennaio, per euro 28.207, nonché la migliore stima del debito Irap pari ad euro 658.

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

- Inps pari ad euro 43.435, relativa ai contributi sociali versati a gennaio 2018;
- Inps su contribuzioni differite per euro 35.538;
- fondi previdenziali per euro 3.170.

La voce altri debiti è così costituita:

- stipendi netti erogati a gennaio pari ad euro 44.313;
- quattordicesima mensilità pari ad euro 27.043;
- ferie e permessi maturati e non goduti pari ad euro 98.130;
- debiti verso enti bilaterali pari ad euro 6.710;
- debiti verso consiglio di amministrazione pari ad euro 11.120 da riversare alle società del gruppo presso le quali i componenti prestano la loro attività lavorativa come personale dipendente;
- 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 40.428 versato dal precedente gestore affidatario del servizio di pulizia e facchinaggio, in esecuzione del relativo contratto di appalto; il deposito risulta parzialmente restituito a seguito di accordo transattivo del 29 giugno integrato il 12 luglio che prevede la possibilità per la Società di compensare il proprio debito, maturato per fatture scadute e deposito versato, dalle somme corrisposte ai dipendenti del gestore affidatario, per l'attività professionale svolta presso gli alberghi di proprietà; nel corso del 2017, Ambra Property S.r.l. è stata infatti chiamata in causa per retribuzioni non corrisposte, quale obbligata in solido ex. art 29 D.lgs. 276/2003, da lavoratori dipendenti di società subappaltatrici, utilizzati nelle strutture per servizi di pulizia camere e facchinaggio. La Società ha provveduto direttamente al pagamento di quanto dovuto, contabilizzando le somme versate, in compensazione con quelle dovute alle società appaltatrici per fatture

ricevute e non ancora saldate, a causa della mancata consegna della documentazione contrattuale, attestante la loro regolarità contributiva;

- debiti diversi pari ad euro 14.561.

La principale differenza rispetto al precedente esercizio è costituita dall'estinzione della posizione debitoria verso la Curatela del Fallimento di S. Lazzaro, per effetto del ricevimento dell'importo dei crediti maturati, versati alla società dietro compensazione con la posizione debitoria.

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.148	129.257	(128.109)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale; per il dettaglio della composizione si fa riferimento alla seguente tabella:

Descrizione	31/12/2017
<b>Risconti passivi</b>	
Recupero costi per imposta di registro contratti di affitto	494
<b>Ratei passivi</b>	
Interessi passivi su depositi cauzionali	654
	<b>1.148</b>

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
9.087.495	8.577.022	510.473

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	8.271.011	7.739.492	531.519
Altri ricavi e proventi	816.484	837.530	(21.046)
	<b>9.087.495</b>	<b>8.577.022</b>	<b>510.473</b>

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

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi camere	5.681.966	5.313.308	368.658
Ricavi f&b	1.896.041	1.832.179	63.862
Ricavi sale riunioni	593.433	475.347	118.086
Ricavi telecomunicazioni	827	298	529
Ricavi reparti minori	98.761	118.420	(19.659)
Arrolondamenti su vendite	(17)	(60)	43
	<b>8.271.011</b>	<b>7.739.492</b>	<b>531.519</b>

Gli altri ricavi sono principalmente costituiti da:

- fitti attivi per euro 669.178: tale voce accoglie i canoni di locazione, pari a euro 491.103, dell'immobile storico Villa Boncompagni e pari a 36.276 relativi all'edificio 10; i restanti euro 141.799 si riferiscono ai corrispettivi di affitto del ramo di azienda ristorativo;
- ricavi per recupero costi per euro 113.860 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 8.510;
- ricavi per contratto di appalto di servizi verso società del gruppo per euro 10.318;
- altri ricavi diversi per euro 10.845;
- sopravvenienze attive ordinarie per euro 3.773.

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2017 9.928.84	Saldo al 31/12/2016 9.660.955	Variazioni 268.885
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	135.699	132.188	3.511
Servizi	5.592.752	5.408.299	184.453
Godimento di beni di terzi	77.760	72.044	5.716
Salari e stipendi	772.099	731.301	40.798
Oneri sociali	174.937	160.009	14.928
Trattamento di fine rapporto	51.987	49.245	2.742
Altri costi del personale	187.938	208.806	(20.868)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.312	39.688	(27.376)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.297.810	2.309.189	(11.379)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-
Svalutazioni crediti attivo circolante	110.720	34.825	75.895
Variazione rimanenze materie prime	12.668	(11.187)	23.855
Accantonamento per rischi	14.959	48.167	(33.208)
Oneri diversi di gestione	487.199	478.380	8.819
	<b>9.928.840</b>	<b>9.660.955</b>	<b>268.885</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 principalmente:

- costi per utenze per euro 756.844;
- terzizzazione del servizio di pulizia camere per euro 898.816;
- terzizzazione del servizio di ristorazione per euro 1.840.938;
- costi per lavanderia hotel per euro 227.972;
- costi di manutenzione per euro 436.249;
- compensi sindaci per euro 10.920;
- compensi amministratori per euro 11.121;
- commissioni di intermediazione per euro 394.038;
- servizi esterni amministrativi e di consulenza tecnica e legale per euro 313.255;
- fees del contratto di management per euro 427.301.

**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 la migliore stima degli accantonamenti dei premi di risultato da corrisponderci nel corso del prossimo esercizio.

**Oneri diversi di gestione**

La voce comprende principalmente il costo sostenuto per l'Imu pari a euro 261.889 e per la tassa di smaltimento rifiuti pari ad euro 140.864, tassa di pubblicità per euro 12.696, multe e sanzioni per euro 17.627 nonché spese

societarie per i servizi ricevuti dalla capogruppo per euro 22.691.

### C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2017 (444.349)	Saldo al 31/12/2016 (459.747)	Variazioni 15.398
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Variazioni</b>
Proventi	1.248	204	1.044
(Interessi e altri oneri finanziari)	(445.843)	(459.930)	14.087
Utili e perdite su cambi	246	(21)	267
	<b>(444.349)</b>	<b>(459.747)</b>	<b>15.398</b>

#### Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- Interessi bancari	37
Altri	
- Interessi attivi diversi	1.211
	<b>1.248</b>

#### Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Totale
Da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- Interessi su mutui ipotecari	438.034
Altri	
- Interessi passivi su deposito cauzionale	60
- Interessi passivi di mora	7.749
	<b>445.843</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 31/12/2017 449.413	Saldo al 31/12/2016 1.256.204	Variazioni (806.791)

Imposte	Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
<b>Imposte correnti</b>	<b>(658)</b>		<b>(658)</b>
IRAP	(658)		(658)
<b>Imposte relative ad esercizi precedenti</b>		<b>199.743</b>	<b>(199.743)</b>
<b>Imposte (differite) anticipate</b>	<b>16.842</b>	<b>568</b>	<b>16.274</b>
IRES	16.842	1.797	15.045
IRAP		(1.229)	1.229
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>	<b>433.229</b>	<b>1.055.893</b>	<b>(622.664)</b>
	<b>449.413</b>	<b>1.256.204</b>	<b>(806.791)</b>

Sono stati accantonati proventi per trasferimento perdita fiscale pari a euro 225.629 ed eccedenza di rendimento nozionale del capitale proprio pari a euro 207.600, alla controllante Unipol Gruppo 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.

Le imposte con segno positivo accantonate nel bilancio al 31/12/2017 e trasferite al consolidato risultano sensibilmente inferiori (-622 mila) a quelle accantonate nell'esercizio precedente malgrado il risultato ante imposte e le riprese fiscali siano sostanzialmente in linea, in quanto il conteggio risente della riduzione della percentuale ACE dal 4,75% al 1,6% e della riduzione dell'aliquota IRES dal 27,5% al 24% in vigore dall'1/1/2017.

Le imposte trasferite al consolidato, se le percentuali ires e Ace fossero rimaste invariate, sarebbero state pari a 964 mila euro anziché 433 mila.

La società ha inoltre rilevato la migliore stima dell'Irap pari ad euro 658 e rilasciato imposte anticipate iscritte sul disallineamento tra valore civile e fiscale dei compendi immobiliari conseguenti alle svalutazioni dell'esercizio 2013 e 2014 nonché per altre differenze temporanee di minore entità.

Il seguente prospetto riporta la riconciliazione tra il carico fiscale teorico ed il carico fiscale effettivo dell'esercizio 2017:

	IRES / IRAP	Totale
<b>Imposte anticipate e differite:</b>		
Utilizzo imposte anticipate	(15.980)	(15.980)
Utilizzo Imposte differite	-	-
accantonamento imposte anticipate	32.822	32.822
accantonamento imposte differite	-	-
<b>Saldo Fiscalità anticipata/differita</b>	<b>16.842</b>	<b>16.842</b>
<b>Totale</b>	<b>16.842</b>	<b>16.842</b>

	2017	
		<b>(1.285.694)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>		
IRES teorica - (Oneri)/Proventi		308.567
<i>Variazioni in Aumento:</i>		<i>(114.815)</i>
Interessi passivi in deducibili	-	
Imposte in deducibili o non pagate (art.99, co.1)	63.511	
	36.139	
Svalutaz. e minusv. patrimoniali, sopravv.pass. e perdite non deducibili		
altre variazioni	15.165	
<i>Variazioni in Diminuzione:</i>		<i>31.220</i>
altre variazioni	31.220	
<b>Imposte correnti</b>		<b>(658)</b>
Irap	(658)	
<b>Totale imposta anticipate in bilancio</b>		<b>16.842</b>
Anticipate	32.822	
Rilascio Anticipate	(15.980)	
<b>Totale proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato</b>		<b>433.229</b>
IRES di competenza Trasferita alla Consolidante - (Oneri)/Proventi	225.629	
Provento da trasferimento ACE	207.600	
<b>Tot. Imposte a Bilancio</b>		<b>449.413</b>
<b>Risultato di bilancio</b>		<b>(836.281)</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		11.121
Collegio sindacale		10.920

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**

Niente da segnalare

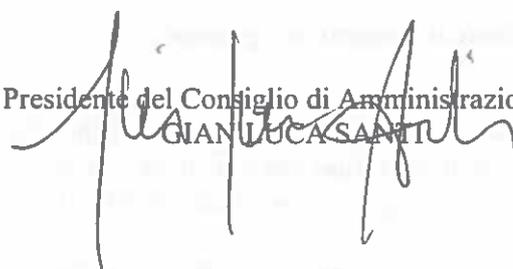
#### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Con riferimento alle informazioni richieste dall'art. 2427, punto 22-septies del Codice Civile, si propone all'Assemblea di portare a nuovo la perdita dell'esercizio di euro 836.281.

Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili, tenute a norma di legge, ed è veritiero.

Bologna, 15 marzo 2018

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
GIAN LUCA SANTI



**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 S.p.A.

**Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2017**

Signori Soci,

la società ha chiuso l'esercizio 2017 con un totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di euro 8.271.011 (euro 7.739.492 nel 2016) ed una perdita di esercizio di euro 836.281 (perdita di euro 287.476 nell'esercizio precedente), dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni per euro 2.420.842.

**Andamento della gestione**

**Andamento economico generale**

L'andamento del mercato ricettivo della città di Bologna, nel 2017, riflette il percorso di crescita degli ultimi anni, in linea con la ripresa dell'economia in generale, che induce istituzioni ed esperti a decretare lo stato di fine della crisi.

La città si sta aprendo sempre di più al mercato Leisure, alimentato dal turismo internazionale, con particolare riferimento al Far East, su cui il Comune sta investendo risorse certificando Bologna come destinazione per la Cina, promuovendo anche sull'aeroporto Marconi delle rotte charter.

L'hotel Bologna Fiera ha retto bene la crescita di quest'anno, modulando il prezzo di vendita in funzione dell'occupazione che ha più che compensato il ridimensionamento del ricavo medio, producendo un risultato complessivamente molto positivo, ben espresso nella sintesi del RevPar. I ricavi camere sono incrementati del 5,6% rispetto al 2016, passando da 3.462 mila euro a 3.656, con un Revpar dell'anno 2017 di 47,48% contro un 44,83 % dell'anno precedente, con un percentuale di incremento del 5,9%.

L'albergo di San Lazzaro prosegue il suo trend di crescita, che non conosce flessioni dal 2012, anno in cui Ambra ne ha acquisito la gestione in management. La vocazione dell'albergo al congressuale sostiene il fatturato delle sale meeting e della ristorazione; la progressiva apertura verso il mercato dei gruppi turistici costituisce un importante

contribuito alla destagionalizzazione del prodotto, migliorando nel complesso il RevPar, pur esercitando il suo peso unicamente sulla leva dell'occupazione.

I ricavi totali della struttura sono incrementati del 4,2%, passando dai 3.431 mila euro del 2016 ai 3.574 dell'anno corrente, registrando un incremento di Revpar del 9,7%, 33,28% del 2016 contro il 36,51% del 2017, con una percentuale di occupazione incrementata di 4,7 punti percentuali rispetto all'anno precedente (61,3% sul 2017 contro un 56,6% sul 2016).

La società è inoltre proprietaria di Villa Boncompagni, antica residenza nobiliare situata in Via Emilia ed inserita nel complesso di S. Lazzaro. La Villa è affittata ad UnipolSai Assicurazioni ed è utilizzata per le attività di formazione professionale e di mestiere del personale del Gruppo Unipol.

### Principali dati economici

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Ricavi netti	8.271.011	7.739.492	531.519
Costi esterni	(6.306.078)	(6.079.725)	(226.353)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.964.933</b>	<b>1.659.767</b>	<b>305.166</b>
Costo del lavoro	(1.186.961)	(1.149.361)	(37.600)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>777.972</b>	<b>510.406</b>	<b>267.565</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(2.435.801)	(2.431.869)	(3.932)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.657.829)</b>	<b>(1.921.463)</b>	<b>263.634</b>
Proventi diversi	816.484	837.530	(21.046)
Proventi e oneri finanziari	(444.349)	(459.747)	15.398
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(1.285.694)</b>	<b>(1.543.680)</b>	<b>257.986</b>
Imposte sul reddito	449.413	1.256.204	(806.791)
<b>Risultato netto</b>	<b>(836.281)</b>	<b>(287.476)</b>	<b>(548.805)</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;

- 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 (262 mila euro).
- Costo del personale: il lieve incremento rispetto all'esercizio precedente è da ascrivere alle 5 nuove figure professionali assunte nel mese di dicembre per l'impiego tramite contratto di servizi presso la struttura Velabro di Roma (per maggiori dettagli si rimanda alla parte Eventi Significativi della Nota Integrativa al Bilancio);
- 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 (438 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. Le imposte con segno positivo accantonate nel bilancio al 31/12/2017 e trasferite al consolidato risultano sensibilmente inferiori (-622 mila) a quelle accantonate nell'esercizio precedente malgrado il risultato ante imposte e le riprese fiscali siano sostanzialmente in linea, in quanto il conteggio risente della riduzione della percentuale ACE dal 4,75% al 1,6% e della riduzione dell'aliquota IRES dal 27,5% al 24% in vigore dall'1/1/2017.

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 USALI, che consente di evidenziare i margini operativi dei due alberghi distinti per dipartimento ed il risultato della gestione caratteristica:

VOCE	2017	%	2016	%
Rooms	5.681.966	63,6	5.313.308	63,2
F&B	1.980.296	22,2	1.918.343	22,8
Other operated department	750.565	8,4	649.359	7,7
Rental & other income	527.379	5,9	527.176	6,3
<b>Total Revenue</b>	<b>8.940.206</b>	<b>100,0</b>	<b>8.408.186</b>	<b>100,0</b>
Rooms	(2.334.975)	(26,1)	(2.195.722)	(26,1)
F&B	(1.840.938)	(20,6)	(1.779.025)	(21,2)
Other operated department	(132.981)	(1,5)	(143.133)	(1,7)
<b>Departmental Expenses</b>	<b>(4.308.894)</b>	<b>(48,2)</b>	<b>(4.117.880)</b>	<b>(49,0)</b>
<b>Total Departmental Profit</b>	<b>4.631.312</b>	<b>51,8</b>	<b>4.290.306</b>	<b>51,0</b>
Undistributed Expenses	(2.447.688)	(27,4)	(2.356.291)	(28,0)
<b>Gross Operating Profit</b>	<b>2.183.624</b>	<b>24,4</b>	<b>1.934.015</b>	<b>23,0</b>
Management Fee	(343.173)	(3,8)	(314.699)	(3,7)
<b>EBITDAR</b>	<b>1.840.451</b>	<b>20,6</b>	<b>1.619.316</b>	<b>19,3</b>
Rent	0	0,0	0	0,0
Fixed Charges	(366.077)	(4,1)	(335.551)	(4,0)
<b>EBITDA</b>	<b>1.474.374</b>	<b>16,5</b>	<b>1.283.765</b>	<b>15,3</b>
Depreciaton & amortization	(2.310.144)	(25,8)	(2.350.517)	(28,0)
Gain or loss sale of point	(72)	(0,0)	(11.893)	(0,1)
<b>EBIT</b>	<b>(835.842)</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(1.078.645)</b>	<b>(12,8)</b>

interest (net)	(449.852)	(5,0)	(465.035)	(5,5)
<b>EBT</b>	<b>(1.285.694)</b>	<b>(14,4)</b>	<b>(1.543.680)</b>	<b>(18,4)</b>
Income taxes	449.413	5,0	1.256.204	14,9
<b>EAT</b>	<b>(836.281)</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(287.476)</b>	<b>(3,4)</b>

La riclassifica mostra un incremento di EBT DAR di oltre 220 mila euro, dovuto essenzialmente ad un incremento dei ricavi di oltre 532 mila euro ed una capacità dell'azienda di trasformare ricavi in risultati gestionali del 40%. Il margine EBITDA non evidenzia la voce affitti in quanto, come noto, i due alberghi sono di proprietà della società.

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	55.490	49.088	6.402
Immobilizzazioni materiali nette	62.409.852	64.600.197	(2.190.345)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			-
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>62.465.342</b>	<b>64.649.285</b>	<b>(2.183.943)</b>
Rimanenze di magazzino	37.186	49.854	(12.668)
Crediti verso Clienti	851.909	1.075.672	(223.763)
Altri crediti	1.331.869	2.150.258	(818.389)
Ratei e risconti attivi	62.245	71.266	(9.021)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.283.209</b>	<b>3.347.050</b>	<b>(1.063.841)</b>
Debiti verso fornitori	1.463.017	1.987.526	(524.509)
Acconti	510.386	374.262	136.124
Debiti tributari e previdenziali	136.567	129.494	7.073
Altri debiti	369.922	265.554	104.368
Ratei e risconti passivi	1.148	129.257	(128.109)
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>2.481.040</b>	<b>2.886.093</b>	<b>(405.053)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>(197.831)</b>	<b>460.957</b>	<b>(658.788)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.217	10.303	(86)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	60.000	292.000	(232.000)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>70.217</b>	<b>302.303</b>	<b>(232.086)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>62.197.294</b>	<b>64.807.939</b>	<b>(2.610.645)</b>
Patrimonio netto	(54.269.969)	(55.106.251)	836.281
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(10.062.053)	(10.623.544)	561.491
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.134.728	921.856	1.212.872
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(62.197.294)</b>	<b>(64.807.939)</b>	<b>2.610.645</b>

## Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2017 è la seguente (valori in Euro):

	31/12/2017	31/12/2016	Variazione
Depositi bancari	3.754.233	2.517.258	1.236.975
Denaro e altri valori in cassa	6.685	8.786	(2.101)
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>3.760.918</b>	<b>2.526.044</b>	<b>1.234.874</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	562.040	540.038	22.002
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>1.626.190</b>	<b>1.604.188</b>	<b>22.002</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>2.134.728</b>	<b>921.856</b>	<b>1.212.872</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	10.094.519	10.656.559	(562.040)
Crediti finanziari	(32.466)	(33.015)	549
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(10.062.053)</b>	<b>(10.623.544)</b>	<b>561.491</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>(7.927.325)</b>	<b>(9.701.688)</b>	<b>1.774.363</b>

La variazione nella posizione finanziaria netta è da ascrivere principalmente al miglioramento di circa 250 mila euro di EBIT ed una diminuzione dei crediti di circa 900 mila euro dovuta principalmente all'incasso del rimborso Imu dal Comune di Bologna, della posizione creditoria nei confronti del fallimento Dimatour, originatasi dall'acquisizione del Complesso di S. Lazzaro nonché dal rimborso da parte della controllante indiretta dei proventi trasferiti nell'ambito della procedura di Consolidato fiscale.

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; gli indici non presentano sostanziali variazioni rispetto all'anno precedente, salvo evidenziare un incremento della liquidità.

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Liquidità primaria	1,46	1,30	0,99
Liquidità secondaria	1,47	1,31	1,00
Indebitamento	0,26	0,28	0,27
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,03	1,02	1,00

### Informazioni attinenti al personale e alla privacy

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 al personale e alla protezione dei dati personali.

#### 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.

#### Protezione dei dati personali

La Società ha aggiornato il Documento Programmatico sulla Sicurezza (DPS) alla luce del Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 e dei chiarimenti in merito forniti dal Garante.

E' stata inoltre pianificata nel corso del corrente esercizio una verifica periodica dell'attuazione delle azioni ivi indicate.

### Investimenti

Di seguito l'elenco degli investimenti effettuati nell'esercizio 2017 per entrambe le unità:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio	Di cui Hotel Bologna Fiera	Di cui complesso San Lazzaro
Terreni e fabbricati	-	-	-
Impianti e macchinari	5.618	4.166	1.452
Attrezzature industriali e commerciali	69.840	68.904	936
Altri beni	961	961	-
Immobilizzazioni in corso	37.186	-	37.186
<b>Totale</b>	<b>113.605</b>	<b>74.031</b>	<b>39.574</b>

Gli incrementi sono relativi principalmente alla dotazione della nuova palestra di Bologna Fiera.

Ulteriori interventi hanno interessato il complesso immobiliare di Villa Boncompagni

F

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, a far data dal 30/09 appartiene al Gruppo UnipolSai Assicurazioni che esercita l'attività di direzione e coordinamento attraverso la società capogruppo Unipol Gruppo S.p.A.; gli schemi di bilancio della controllante relativi all'ultimo esercizio approvato sono riportati in Nota Integrativa, unitamente alle informazioni in merito alla redazione del bilancio consolidato.

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 S.p.A. 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 Gruppo Una S.p.A. 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.II	Debiti comm.II	Ricavi	Costi
APB CAR SERVICE SRL	-	-	-	-	30	-
GRUPPO UNA SPA (ex ATAHOTELS)	-	-	8	335	18	908
UNIPOL BANCA	10.657	3.754	1	-	-	445
UNIPOL GRUPPO SPA	1.064	433	1	19	449	11
UNIPOLRE DAC	-	-	-	-	2	-
UNIPOLSAI SERVIZI CONSORTILI SCRL	-	-	5	-	23	-
UNIPOLSAI SPA	-	-	236	22	1.123	50
<b>Totale</b>	<b>11.721</b>	<b>4.187</b>	<b>252</b>	<b>376</b>	<b>1.646</b>	<b>1.415</b>

**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.

Si segnala, che i crediti verso clienti sono stati prudenzialmente svalutati per una quota del 100% sulle posizioni già scadute al 31 dicembre 2016 e del 50% sui crediti scaduti nei primi sei mesi dell'anno, adeguando conseguentemente il relativo fondo svalutazione crediti.

**Rischio di liquidità**

La società non ha problemi di liquidità ed 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**

Nei primi due mesi dell'anno 2018 si confermano i buoni risultati delle due strutture alberghiere con risultati in linea con le aspettative per l'anno in corso.

Bologna, 15 marzo 2018

Presidente del Consiglio di Amministrazione  
GIANLUCA 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 S.P.A. e facente parte del  
Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n° 046

\* \* \*

**RELAZIONE UNITARIA DEL COLLEGIO SINDACALE  
AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2017**

All'Assemblea dei Soci della AMBRA PROPERTY S.R.L.,

**Premessa**

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31.12.2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. C.C. sia quelle previste dall'art. 2409-bis C.C.

La presente relazione unitaria contiene, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, C.C. ".

**A) RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE INVESTITO DELL'INCARICO DI  
REVISIONE AI SENSI DELL'ART.14 DEL D.LGS. 39/2010**

***Relazione sulla revisione contabile del Bilancio d'esercizio***

***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della società, costituito dallo stato patrimoniale al 31.12.2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai vigenti principi di revisione internazionali (ISA Italia). 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.

***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. Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, nonché per l'adeguata informativa conseguente.

***Responsabilità del Collegio sindacale nella veste di revisore 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, come è nostra la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

***Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari – Giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio***

Abbiamo svolto le necessarie verifiche e, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio al 31.12.2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge. Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e) del D.lgs. 39/2010, da rilasciarsi sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

\* \* \*

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

**1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. C.C.**

***Conoscenza della società e valutazione dei rischi***

La società appartiene al Gruppo “Unipol” che esercita la direzione e coordinamento attraverso la società capogruppo Unipol Gruppo S.p.A. Il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dei bilanci al 31.12.2015 e 31.12.2016 di quest’ultima è correttamente riportato 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” si sono incrementate di 5 unità rispetto al precedente esercizio, come gli amministratori fanno risultare nella nota integrativa;
- i criteri di valutazione ed iscrizione delle poste patrimoniali ed economiche sono conformi alle disposizioni dell’articolo 2426 C.C. ed in particolare ai Principi Contabili emanati dall’OIC in conformità alla cd. riforma contabile introdotta dal D.Lgs. 139/2015;
- i crediti, tutti incassabili in un lasso di tempo inferiore 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 con scadenza inferiore 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° 19 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 separatamente 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 (31.12.2017) e quello precedente (31.12.2016).

#### 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 a "Gruppo Una SpA", della rilevazione di fatti aziendali, pur subendo avvicendamenti, 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;

Three handwritten signatures in black ink are located on the right side of the page, vertically aligned with the text of the list. The top signature is a stylized 'B', the middle one is a long, thin stroke, and the bottom one is a more complex, cursive signature.

- 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. 2409 C.C.

## **2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il Collegio sindacale prende atto che la società - controllata da società quotata - rientra fra i soggetti non obbligati all'obbligo di redazione del bilancio e della nota integrativa tramite l'utilizzo della cosiddetta "tassonomia XBRL", richiesta 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. La chiarezza delle informazioni risulta ampiamente raggiunta.

Il progetto di bilancio chiuso al 31.12.2017 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>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
- Immobilizzazioni	62.497.808	64.682.300
- Attivo circolante	5.981.882	5.801.828
- Ratei e risconti	62.245	71.266
<b>Totale attivo</b>	<b>68.541.935</b>	<b>70.555.394</b>
<b>PASSIVO</b>		
- Patrimonio netto	54.269.969	55.106.251
- TFR	10.217	10.303
- Debiti e Fondi	14.260.601	15.309.583
-Ratei e Risconti	1.148	129.257
<b>Totale passivo e netto</b>	<b>68.541.935</b>	<b>70.555.394</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
- Valore della produzione	9.087.495	8.577.022
- Costo della produzione	9.928.840	9.660.955
- Altri proventi ed oneri	(444.349)	(459.747)
- Imposte sul reddito/Imposte anticipate	449.413	1.256.204
<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>(836.281)</b>	<b>(287.476)</b>

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;

- 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.

**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 € 836.281=.

Bologna, 21 marzo 2018

IL COLLEGIO SINDACALE

- dott. Giovanni Battista Graziosi
- rag. Andrea Castellari
- dott.ssa Laura Bianchi

