

AMBRA PROPERTY SRL

Sede legale in PIAZZA DELLA COSTITUZIONE 1 - 40128 BOLOGNA (BO)

Capitale sociale Euro 25.100.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 06248570969

CCIAA di Milano REA n. 473111

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

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

STATO PATRIMONIALE	Bilancio al 31/12/2018	Bilancio al 31/12/2017
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
parte richiamata	0	0
parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	23.586	28.803
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre	24.781	26.687
Totale Immobilizzazioni immateriali	48.367	55.490
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	56.230.854	57.126.647
2) impianti e macchinario	1.262.091	1.417.677
3) attrezzature industriali e commerciali	60.178	127.778
4) altri beni	2.732.035	3.248.487
5) immobilizzazioni in corso e acconti	29.080	489.263
Totale Immobilizzazioni materiali	60.314.238	62.409.852
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
b) imprese collegate	0	0
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	0	0
Totale Partecipazioni	0	0
2) crediti		
a) verso imprese controllate	0	0
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
b) verso imprese collegate	0	0
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
c) verso controllanti	0	0
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0

d-bis) verso altri		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0		0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>29.465</u>		<u>32.466</u>
Totale crediti		29.465	32.466
3) altri titoli		0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi		0	0
Totale Immobilizzazioni finanziarie		29.465	32.466
Totale Immobilizzazioni (B)		60.392.070	62.497.808
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	31.754		37.186
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0		0
3) lavori in corso su ordinazione	0		0
4) prodotti finiti e merci	0		0
5) acconti	<u>0</u>		<u>0</u>
Totale Rimanenze		31.754	37.186
II - Crediti			
1) verso clienti		496.501	600.246
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	496.501		600.246
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
2) verso imprese controllate		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0		0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
3) verso imprese collegate		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0		0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
4) verso controllanti		798.966	670.493
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	798.966		670.493
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		285.018	14.409
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	285.018		14.409
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
5-bis) crediti tributari		52.619	100.668
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	52.619		100.668
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
5-ter) imposte anticipate		793.270	772.203
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	793.270		772.203
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
5-quater) verso altri		19.046	25.759
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	19.046		25.759
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>		<u>0</u>
Totale Crediti		2.445.420	2.183.778
III - Attività finanz. che non costituiscono immobilizzazioni			
1) partecipazioni in imprese controllate	0		0
2) partecipazioni in imprese collegate	0		0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0		0
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0		0
4) altre partecipazioni	0		0
5) strumenti finanziari derivati attivi	0		0
6) altri titoli	0		0

7) attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0	
Totale attività che non costituiscono immobilizzazioni		0	0
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari	5.044.110	3.754.233	
2) assegni	0	0	
3) denaro e valori in cassa	5.450	6.685	
Totale Disponibilità liquide		5.049.560	3.760.918
Totale Attivo Circolante (C)		7.526.734	5.981.882
D) Ratei e risconti		41.064	62.245
TOTALE DELL'ATTIVO		67.959.868	68.541.935
	PASSIVO		
A) Patrimonio Netto			
I - Capitale		25.100.000	25.100.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni		0	0
III - Riserve di rivalutazione		0	0
IV - Riserva legale		6.830	6.830
V - Riserve statutarie		0	0
VI - Altre riserve		35.000.000	35.000.000
Versamento in conto futuro aumento di capitale	35.000.000	35.000.000	
Riserva da arrotondamento in euro	0	0	
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		(5.836.861)	(5.000.580)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		(641.370)	(836.281)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		0	0
Totale Patrimonio Netto (A)		53.628.599	54.269.969
B) Fondi per rischi ed oneri			
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0	
2) per imposte, anche differite	0	0	
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0	
4) altri	60.000	0	
Totale Fondi per rischi ed oneri (B)		60.000	0
C) TFR di lavoro subordinato		10.394	10.217
D) Debiti			
1) obbligazioni		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
2) obbligazioni convertibili		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
3) debiti verso soci per finanziamenti		1.064.150	1.064.150
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.064.150	1.064.150	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
4) debiti verso banche		10.094.538	10.656.559
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	584.957	562.040	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	9.509.581	10.094.519	
5) debiti verso altri finanziatori		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
6) acconti		436.768	510.386
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	436.768	510.386	

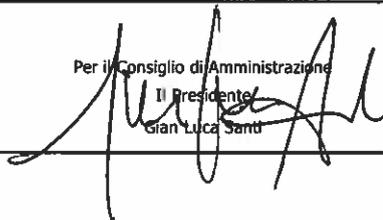
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
7) debiti verso fornitori		1.554.414	1.104.568
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.554.414		1.104.568
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
8) debiti rappresentati da titoli di credito		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0		0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
9) debiti verso imprese controllate		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0		0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
10) debiti verso imprese collegate		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0		0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
11) debiti verso controllanti		22.771	31.204
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	22.771		31.204
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		403.300	334.861
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	403.300		334.861
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
12) debiti tributari		106.802	53.908
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	106.802		53.908
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		108.015	82.659
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	108.015		82.659
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0	
14) altri debiti		469.434	422.306
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	299.434		362.306
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	170.000	60.000	
Totale Debiti (D)		14.260.192	14.260.601
E) Ratei e risconti		683	1.148
TOTALE DEL PASSIVO		67.959.868	68.541.935
CONTO ECONOMICO			
	Bilancio al 31/12/2018	Bilancio al 31/12/2017	
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni		8.617.229	8.271.011
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		0	0
5) altri ricavi e proventi		1.070.817	816.484
<i>contributi in conto esercizio</i>	0		0
<i>altri</i>	1.070.817	816.484	
Totale Valore della Produzione (A)		9.688.046	9.087.495
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		118.186	135.699
7) per servizi		5.890.956	5.592.752
8) per godimento di beni di terzi		62.159	77.760
9) per il personale		1.320.662	1.186.961
<i>a) salari e stipendi</i>	961.697		772.099
<i>b) oneri sociali</i>	244.257		174.937
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	70.798		51.987
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>	0		0

<i>e) altri costi</i>	43.910	187.938	
10) ammortamenti e svalutazioni		2.325.935	2.420.842
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	12.846	12.312	
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.288.089	2.297.810	
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	0	0	
<i>d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	25.000	110.720	
11) variazioni delle rimanenze di mat.prima, di consumo e merci		5.432	12.668
12) accantonamenti per rischi		60.000	14.959
13) altri accantonamenti		0	0
14) oneri diversi di gestione		489.417	487.199
Totale Costi della Produzione (B)		10.272.747	9.928.840
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(584.701)	(841.345)
C) Proventi ed oneri finanziari			
15) proventi da partecipazioni		0	0
<i>da imprese controllate</i>	0	0	
<i>da imprese collegate</i>	0	0	
<i>da imprese controllanti</i>	0	0	
<i>da imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	0	0	
<i>altri</i>	0	0	
16) altri proventi finanziari			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		0	0
<i>da imprese controllate</i>	0	0	
<i>da imprese collegate</i>	0	0	
<i>da imprese controllanti</i>	0	0	
<i>da imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	0	0	
<i>altri</i>	0	0	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		0	0
d) proventi diversi dai precedenti		45	1.248
<i>da imprese controllate</i>	0	0	
<i>da imprese collegate</i>	0	0	
<i>da imprese controllanti</i>	0	0	
<i>da imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	45	37	
<i>altri</i>	0	1.211	
17) interessi ed altri oneri finanziari		(416.519)	(445.843)
<i>da imprese controllate</i>	0	0	
<i>da imprese collegate</i>	0	0	
<i>da imprese controllanti</i>	0	0	
<i>da imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	(416.033)	(438.034)	
<i>altri</i>	(486)	(7.809)	
17 bis) utili e perdite su cambi		0	246
Totale proventi ed oneri finanziari (C = 15+16-17+17 bis)		(416.474)	(444.349)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
18) rivalutazioni		0	0
<i>a) di partecipazioni</i>	0	0	
<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni</i>	0	0	
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	0	0	
<i>d) di strumenti finanziari derivati</i>	0	0	
19) svalutazioni		0	0
<i>a) di partecipazioni</i>	0	0	

<i>b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni</i>	0	0
<i>c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni</i>	0	0
<i>d) di strumenti finanziari derivati</i>	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (D = 18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte: (A - B +/- C +/- D)	(1.001.175)	(1.285.694)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	359.805	449.413
imposte correnti	0	(658)
imposte relative ad esercizi precedenti	5.182	0
imposte differite e anticipate	21.067	16.842
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	333.556	433.229
21) utile (perdita) dell'esercizio	(641.370)	(836.281)

Il presente bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione
 Il Presidente
 Gian Luca Santù



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 31/12/2018

Signor Socio,

unitamente allo Stato Patrimoniale, al Conto Economico ed al Rendiconto Finanziario per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 Vi è sottoposta la presente Nota Integrativa che, ai sensi dell'art. 2423 del codice civile, costituisce parte integrante del bilancio.

Il bilancio è stato redatto in conformità ai criteri previsti dagli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, adottando le disposizioni in materia di Bilancio d'esercizio e consolidato delle società di capitali così come riformate a decorrere dal 1° gennaio 2016 dal Decreto Legislativo n. 139/15, in recepimento alla Direttiva 2013/34/UE.

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 ai nuovi documenti emessi dall'O.I.C.

Il bilancio è corredato dalla Relazione sulla Gestione, redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile, alla quale si rinvia per quanto attiene la natura dell'attività dell'impresa, la descrizione degli eventi successivi alla chiusura dell'esercizio e dell'evoluzione prevedibile della gestione nonché per tutte le altre informazioni di legge.

Le poste indicate in bilancio corrispondono ai valori desunti dalla contabilità; lo schema per l'esposizione delle voci di bilancio è quello indicato negli artt. 2424 e 2425 del codice civile, rispettivamente per lo Stato Patrimoniale e per il Conto Economico così come modificati dal D.lgs. 18 agosto 2015, n. 139. Il Rendiconto Finanziario è stato predisposto in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2425 ter del codice civile, disciplinato in base al contenuto del principio OIC 10.

Nella presente Nota Integrativa sono fornite tutte le informazioni richieste dall'art. 2427 del codice civile e le informazioni complementari ritenute necessarie, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge, per fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio.

I valori dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario oltre a quelli della presente Nota Integrativa sono espressi, se non diversamente specificato, in unità di euro.

Circa la modalità di passaggio dagli importi espressi in centesimi di euro, così

come risultano dalle scritture contabili, all'unità di euro, il metodo di arrotondamento adottato è quello previsto dall'art. 5 del Regolamento CE/1103/1997.

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.

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.

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 2018 è disponibile sul sito della società (www.unipolsai.com).

UnipolSai è controllata direttamente da Unipol Gruppo S.p.A., società quotata alla Borsa Italiana di Milano, con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, che redige, analogamente ad UnipolSai, 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. In applicazione delle rispettive normative di riferimento, a Unipol Gruppo, che esercita nei confronti delle società controllate (dirette e indirette) attività di direzione e coordinamento, è attribuito il ruolo di:

- i) capogruppo del Gruppo Assicurativo Unipol;
- ii) capogruppo del Gruppo Bancario Unipol;
- iii) società di partecipazione finanziaria mista al vertice del conglomerato finanziario Unipol.

Copia del bilancio consolidato al 31 dicembre 2018 di Unipol Gruppo è disponibile presso la sede legale della società, oltre che pubblicata sul sito della società (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)

ATTIVO		31.12.2017	31.12.2016
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
B) IMMOBILIZZAZIONI			
I	Immobilizzazioni immateriali	3,2	4,7
II	Immobilizzazioni materiali	1,0	1,3
III	Immobilizzazioni finanziarie	6.421,7	6.420,2
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		6.425,9	6.426,2
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I	Rimanenze	0	0
II	Crediti	731,9	553,6
III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	164,7	105,3
IV	Disponibilità liquide	1.421,0	1.064,8
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE		2.317,6	1.723,7
D) RATEI E RISCONTI		0,7	0,8
TOTALE ATTIVO		8.744,3	8.150,7
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale sociale	3.365,3	3.365,3
II	Riserva sovrapprezzo azioni	1.435,7	1.410,0
III	Riserve di rivalutazione	-	20,7
IV	Riserva legale	561,7	545,7
VI	Altre riserve	-	282,2
VIII	Utili (perdite) portati a nuovo	-	(292,8)
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	213,3	159,9
X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	(8,8)	(15,5)
TOTALE PATRIMONIO NETTO		5.567,2	5.475,5
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		342,6	737,2
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		-	-
D) DEBITI		2.834,5	1.937,9
E) RATEI E RISCONTI		-	-
TOTALE PASSIVO		8.744,3	8.150,6

CONTO ECONOMICO

		31.12.2017	31.12.2016
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		31,0	44,3
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		158,0	77,7
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		(127,0)	(33,4)
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		964,9	227,2
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		(655,8)	(55,6)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		182,1	138,2
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		213,3	159,9

*** ** **

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 seguenti strutture ricettive:

- Una Hotel Bologna Fiera sita in Bologna Piazza della Costituzione 1;
- Unaway Congress 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:

- 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 corso dell'anno a seguito del re branding operato da Gruppo Una su tutte le strutture in gestione, l'hotel sito in piazza della Costituzione è stato associato al marchio Una e quello posto in località San Lazzaro al marchio Unaway cambiando il nome in Unaway Congress Hotel Bologna San Lazzaro;

- nel mese di ottobre 2018, la società ha stipulato un contratto di servizi in favore della società Ital H&R, appartenente anche essa al Gruppo Unipol, per la gestione dei servizi di reception e di booking per il residence Velabro di Roma, valevole a partire dal 01 gennaio 2018;
- risoluzione anticipata del contratto di esternalizzazione del servizio di pulizia a seguito di ripetute inadempienze che hanno portato la Società a dovere prendere in carico le spettanze per retribuzione ordinaria e differita nonché contributiva dei dipendenti ceduti, con contestuale avvio di procedura di gara per il conferimento dell'incarico ad altre controparti.

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 espese 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, in quanto ritenute rappresentative dell'effettivo deperimento; gli ammortamenti sono stati calcolati a partire dalla data di effettiva entrata in funzione del bene

- 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 ha aderito per il triennio 2018 – 2020 al regime di tassazione IRES di Unipol Gruppo S.p.A. ex artt.117 e seguenti del DPR 917/1986

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

- 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);
- iscrizione dell'adeguamento delle imposte esercizio precedente, alle risultanze emergenti dalla presentazione dei dichiarativi fiscali;
- 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 una variazione dovuta essenzialmente ad 1 assunzione propedeutica alla stipula del contratto di servizi;

Organico	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Dirigenti	-	-	-
Quadri	1	1	-
Impiegati	28	27	1
Operai	4	4	-
Altri	-	-	-
Totale	33	32	1

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 prospetti che seguono, illustrano per ciascuna voce delle immobilizzazioni immateriali e materiali, i movimenti intervenuti nell'esercizio con riferimento al costo storico, al fondo ammortamento e al loro valore netto.

<i>Imm.ni immateriali</i>						
Descrizione	Valore Netto Contabile al	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifica	Amm.to esercizio	Valore Netto Contabile al
	2017					2018
Diritti brevetti industriali	28.803	5.722	0	0	(10.939)	23.586
Oneri pluriennali	26.687	0	0	0	(1.906)	24.781
Totale	55.490	5.722	0	0	(12.846)	48.367
<i>Imm.ni materiali</i>						
Descrizione	Valore Netto Contabile al	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifica	Amm.to esercizio	Valore Netto Contabile al
costi	2017					2018
Terreni e fabbricati	57.126.647	208.643	0	347.381	(1.451.816)	56.230.854
Impianti e macchinario	1.417.677	82.320	0	0	(237.906)	1.262.091
Attrezzature industriali e commerciali	127.778	6.009	0	0	(73.609)	60.178
Altri beni	3.248.487	8.307	0	0	(524.759)	2.732.035
Immobilizzazioni in corso e acconti	489.263	2.080	(114.883)	(347.381)	0	29.080
Totale	62.409.852	307.359	(114.883)	0	(2.288.089)	60.314.238

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
48.367	55.490	(7.123)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore Netto Contabile al 31/12/2017	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore Netto Contabile al 31/12/2018
Impianto e ampliamento	-	-	-	-	-	-
Diritti brevetti industriali	28.803	5.722	-	-	(10.939)	23.586
Oneri pluriennali	26.687	-	-	-	(1.906)	24.781
Immobilizzazioni in corso	-	-	-	-	-	-
Totale	55.490	5.722	-	-	(12.846)	48.367

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi all'implementazione della nuova interfaccia tra il centrino di Una Hotel Bologna Fiera ed il nuovo Erp alberghiero Protel.

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
60.314.238	62.409.852	(2.095.614)

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	66.435.584	
Ammortamenti esercizi precedenti	(9.308.937)	
Saldo al 31/12/2017	57.126.647	di cui area pertinente 5.593.353
Incremento	208.643	
Riclassifica	347.380	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.451.816)	
Saldo al 31/12/2018	56.230.854	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 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.

L'incremento è da ascrivere al termine dei lavori di ammodernamento di Villa Cicogna, relativi nello specifico a nuove tubazioni, spostamento linee elettriche e linee aeree nonché all'attività di migioria ed ammodernamento del centro congressi esterno all'hotel di San Lazzaro. Nella voce riclassifica sono stati imputati i giroconti tra quanto rilevato ad investimenti in corso negli anni precedenti ed imputato per fine lavori a diretto incremento del valore di Villa Cicogna (attività propedeutica alla messa in sicurezza degli impianti e all'ammodernamento), nonché degli edifici rurali, con attività anche in questo caso di messa in sicurezza.

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	7.797.339	29.622.031
Complesso immobiliare Cicogna	23.976.743	5.440.000	2.893.040	26.523.703
Totale	61.242.759	5.593.353	10.690.379	56.145.734

La differenza rispetto al totale della voce terreni e fabbricati è rappresentato dal valore netto contabile delle costruzioni leggere pari ad euro 85.120.

Impianti e macchinario

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

Descrizione	Importo
Costo storico	5.837.468
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.419.791)
Saldo al 31/12/2017	1.417.677
Acquisizione dell'esercizio	82.320
Altri movimenti	
Ammortamenti dell'esercizio	(237.906)
Saldo al 31/12/2018	1.262.091

I valori indicati comprendono impianti generici e specifici accessori ai fabbricati alberghieri. Gli incrementi sono afferenti principalmente all'acquisto di nuovi televisori per le camere dell'albergo 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	1.012.248
Ammortamenti esercizi precedenti	(884.470)
Saldo al 31/12/2017	127.778
Acquisizione dell'esercizio	6.009
Riclassifiche	
Altri movimenti	
Ammortamenti dell'esercizio	(73.609)
Saldo al 31/12/2018	60.178

Gli incrementi si riferiscono all'acquisto della nuova dotazione di bollitori e vassoi per le camere di Bologna Fiera e di piccola attrezzatura segnaletica su San Lazzaro.

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	7.915.358
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.666.871)
Saldo al 31/12/2017	3.248.487
Acquisizione dell'esercizio	8.307
Ammortamenti dell'esercizio	(524.759)
Saldo al 31/12/2018	2.732.035

L'aggregato comprende:

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

L'incremento dell'esercizio è da ascrivere principalmente agli acquisti di arredi di rifinitura per la palestra e di alcune stanze dell'hotel di Bologna Fiera
I decrementi sono relativi alle quote di ammortamento a carico dell'esercizio.

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2017	489.263
Riclassifiche	(347.381)
Acquisizione dell'esercizio	2.080
Decrementi	(114.883)
Saldo al 31/12/2018	29.080

Nella voce risultano allocati i lavori in corso di completamento sulla variante di piano dell'intero complesso di Villa Cicogna.

Gli incrementi dell'anno, unitamente al saldo proveniente dagli esercizi precedenti, sono stati imputati, per termine dei lavori, a diretto incremento del valore di Villa Cicogna, del centro congressi dell'hotel San Lazzaro, nonché dei fabbricati rurali.

Nella voce decrementi risultano allocati lavori di manutenzione ordinaria ritenuti come non capitalizzabili.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
29.465	32.466	(3.001)

Partecipazioni

La Società non detiene alcuna partecipazione finanziaria.

Crediti

Descrizione	31/12/2017	Incremento	Decremento	31/12/2018
Altri	32.466		(3.001)	29.465
Totale	32.466		(3.001)	29.465

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 nei riguardi di una delle principali agenzie di viaggio, rilasciato a garanzia dei pagamenti delle prestazioni di servizi di intermediazione.

C) Attivo circolante**I. Rimanenze**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
31.754	37.186	(5.432)

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 conforto
- Generi di consumo
- Stampati e cancelleria
- Materiali di manutenzione
- Gasolio

II. Crediti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.445.420	2.183.778	261.642

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	496.501			496.501
Verso controllanti	798.966			798.966
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	285.018			285.018
Per crediti tributari	52.619			52.619

Per imposte anticipate	793.270		793.270
Verso altri	19.046		19.046
Totale	2.445.420		2.445.420

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 31/12/2017		190.450	190.450
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		25.000	25.000
Saldo al 31/12/2018		215.450	215.450

La voce Crediti verso controllanti accoglie:

- il credito per trasferimento dei benefici fiscali trasferiti alla società controllante Unipol Gruppo S.p.A. per effetto della procedura di consolidamento fiscale, pari ad euro 541.167; l'importo risulta esposto al netto dei pagamenti ricevuti, a seguito dell'utilizzo, da parte della consolidante, dei benefici trasferiti;
- il credito per trasferimento Iva del mese di dicembre pari ad euro 8.010; la società ha partecipato anche per l'anno 2018 alla procedura di liquidazione di Gruppo; l'importo risulta pagato entro i primi giorni del mese di gennaio 2019;
- crediti maturati verso la controllante diretta UnipolSai Assicurazioni S.p.A. per vendita servizi alberghieri, nonché rapporti commerciali per contratti di locazione per euro 247.910, tale voce comprende il conto fatture da emettere per euro 59.546.

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.; la posizione nei riguardi di Midi si riferisce al distacco parziale di personale dipendente; il conto include anche il credito per fatture da emettere ad Ital H&R relativo al già citato in premessa, contratto di servizi di reception e booking.

I crediti tributari sono costituiti da:

- crediti Irap per euro 37.105 pari al credito risultante dal modello Irap 2018, nonché da acconti versati pari ad euro 264;
- 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 principali variazioni si riferiscono all'utilizzo in compensazione con altri tributi, su modello F24, del credito iva emergente dalla Dichiarazione Iva 2018 pari ad euro 47.963.

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:

- crediti verso il Comune per maggior IMU versata relativamente alle annualità 2012 e 2013 per euro 3.884; la Società rimane ancora a credito per la quota di competenza dello Stato;
- anticipi a fornitori per euro 6.404;
- acconti INAIL per 4.782;
- crediti INPS per 1.736, invariato rispetto all'anno precedente;
- vuoti a rendere per euro 2.240 con una riduzione rispetto all'anno precedente;

La differenza principale rispetto allo scorso anno è relativa a maggiori pagamenti anticipati effettuati nei riguardi dei fornitori per i quali comunque si è provveduto ad accantonare il relativo costo tra le fatture da ricevere, nonché all'esposizione tra i crediti degli acconti Inail che verranno portati in diminuzione del debito esposto tra i debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
5.049.560	3.760.918	1.288.642

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017
Depositi bancari e postali	5.044.110	3.754.233
Denaro e altri valori in cassa	5.450	6.685
Totale	5.049.560	3.760.918

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
41.064	62.245	(21.181)

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	31/12/2018
Risconti attivi	
Canoni di manutenzione	8.028
Assicurazioni	28.691
Noleggi	4.115
Altro	230
Totale	41.064

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
53.628.599	54.269.969	(641.370)

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
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	(5.000.580)	(836.281)		(5.836.861)
Utile (perdita) dell'esercizio	(836.281)	(641.370)	836.281	(641.370)
Totale	54.269.969	(1.477.650)	836.281	53.628.599

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
60.000	-	60.000

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
Altri	-	60.000		60.000
Totale	-	60.000		60.000

La società ha provveduto ad accantonare al fondo la somma di euro 60.000 pari al rischio stimato di soccombenza in caso di totale insolvenza dell'ex appaltatore di servizi di pulizia. La società potrà essere chiamata a rispondere, nei confronti dei dipendenti ceduti, dei costi per retribuzione ordinaria, differita e per i relativi

contributi. A garanzia della soccombenza, la Società potrà fare riferimento ai depositi cauzionali ricevuti in forza di contratto nonché ai debiti di forniture non ancora saldati per mancato rispetto del contratto medesimo. L'importo stimato al fondo risulta iscritto già al netto della garanzia sopra richiamata.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
10.394	10.217	177

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
TFR, movimenti del periodo	10.217	177		10.394

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2018 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti. L'incremento si riferisce all'adeguamento ISTAT della quota maturata ante riforma - Legge 27 dicembre 2006, n. 296.

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4 e 6 c.c.)

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.260.192	14.260.601	(409)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa:

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	584.957	9.509.581		10.094.538
Acconti	436.768			436.768
Debiti verso fornitori	1.554.414			1.554.414
Debiti verso controllanti	22.771			22.771
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	403.300			403.300
Debiti tributari	106.802			106.802
Debiti verso istituti di previdenza	108.015			108.015
Altri debiti	299.434	170.000		469.434
Totale	4.580.611	9.679.581	-	14.260.192

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 978.073 di cui quota capitale pari ad euro 562.040 e quota interessi pari a euro 416.033.

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

I debiti verso fornitori sono composti da debiti per fatture ricevute per euro 1.155.657, da debiti per fatture da ricevere per euro 484.978 e debiti verso istituti emittenti carte di credito per euro 4.128; la voce accoglie rispetto all'anno precedente, la migliore riclassifica delle note di credito da ricevere per euro 90.355.

La voce debiti verso controllanti accoglie principalmente le fatture da ricevere verso la controllante diretta UnipolSai Assicurazioni S.p.A. per euro 22.169 e le fatture da ricevere verso controllante indiretta Unipol Gruppo S.p.A. per euro 313.

La voce debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti accoglie debiti verso l'impresa correlata Gruppo Una S.p.A., derivanti principalmente da rapporti commerciali e dal contratto di management alberghiero. Tale voce comprende il conto fatture da ricevere per euro 240.565 e debiti commerciali per euro 162.547.

La voce debiti tributari accoglie essenzialmente il debito relativo alle ritenute fiscali verso dipendenti e professionisti operate nel mese di dicembre e regolarmente versate a gennaio 2019 pari, rispettivamente, ad euro 23.512 e euro 844, 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 34.297, nonché debiti per tassa smaltimento rifiuti per euro 47.432. Rispetto all'anno precedente, non risulta ancora saldata la cartella relativa alla tassa rifiuti del Complesso Villa Cicogna, a seguito degli accertamenti in corso sulla correttezza dell'importo addebitato.

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

- Inps pari ad euro 58.384, relativa ai contributi sociali versati a gennaio 2019;
- Inps su contribuzioni differite per euro 39.696;
- fondi previdenziali per euro 4.153;
- debiti Inail per euro 5.782; la posta contabile è da leggere a diretta compensazione del credito per acconti versati.

La voce altri debiti è così costituita:

- quattordicesima mensilità pari ad euro 32.353;
- ferie e permessi maturati e non goduti pari ad euro 104.740;
- debiti verso enti bilaterali pari ad euro 10.053;
- 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 17.057 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 2017 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 dell'esercizio precedente e di quello attuale, 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;
- deposito cauzionale di euro 118.532 versato dal gestore entrante in affidamento 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. Il deposito risulta decurtato, rispetto all'esercizio precedente, della somma di circa 1.500 euro, in quanto, dato lo stato di difficoltà anche di questo appaltatore, la Società ha provveduto al pagamento diretto di somme in favore di dipendenti, compensandole con detta posizione.
- deposito cauzionale di euro 110.000 versato dal gestore entrante in affidamento del servizio di pulizia e facchinaggio, in esecuzione al contratto di appalto stipulato a fine 2016.
- debiti diversi pari ad euro 16.699, relative a rimborsi a clienti per maggiori pagamenti effettuati e contributi sindacali.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
683	1.148	(465)

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	31/12/2018
Risconti passivi	
Recupero costi per imposta di registro contratti di affitto	30

Ratei passivi	
Interessi passivi su depositi cauzionali	653
Totale	683

Fidejussioni, impegni e garanzie

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenzia che la Società non ha prestato garanzie, né risultano passività potenziali non espresse dallo stato patrimoniale.

Si segnala tuttavia che a garanzia del rimborso del capitale mutuato, con mutuo ipotecario Unipol Banca di euro 13.000.000, grava ipoteca volontaria per la somma di euro 26.000.000 su parte del complesso immobiliare Villa Cicogna.

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto n. 2 fidejussioni per un totale complessivo di euro 183.189,26 a garanzia degli oneri per il mancato ed inesatto adempimento dei contratti di affidamento dei servizi di pulizia sulle due strutture alberghiere.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
9.688.046	9.087.495	600.551

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	8.617.229	8.271.011	346.218
Altri ricavi e proventi	1.070.817	816.484	254.333
Totale	9.688.046	9.087.495	600.551

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

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi camere	6.222.043	5.681.966	540.077
Ricavi f&b	1.789.301	1.896.041	(106.740)
Ricavi sale riunioni	523.497	593.433	(69.937)
Ricavi telecomunicazioni	68	827	(758)
Ricavi reparti minori	82.321	98.761	(16.440)
Arrotondamenti su vendite	(1)	(17)	16
Totale	8.617.229	8.271.011	346.218

Gli altri ricavi sono principalmente costituiti da:

- fitti attivi per euro 658.211: tale voce accoglie i canoni di locazione, pari a euro 494.050, dell'immobile storico Villa Boncompagni e pari a 36.636 relativi all'edificio 10; i restanti euro 127.526 si riferiscono ai corrispettivi di affitto del ramo di azienda ristorativo;
- ricavi per recupero costi per euro 112.012 derivanti dai ribaltamenti dei costi sostenuti per conto dei conduttori delle aziende di ristorazione e degli immobili in locazione;

- ricavi per contratto di appalto di servizi verso società del gruppo per euro 3.150;
- altri ricavi diversi per euro 8.910;
- sopravvenienze attive ordinarie per euro 11.250, relative principalmente ad un rimborso ricevuto dal Comune di San Lazzaro per maggiori oneri accessori di costruzione, versati in anni precedenti;
- ricavi per distacco parziale di personale dipendente per euro 3.149 presso altra società del gruppo.
- ricavi relativi al contratto di servizi di booking e ricevimento nei riguardi di altra società del gruppo, per euro 277.283.

La variazione rispetto all'anno precedente si riferisce principalmente al contratto di servizi e di distacco parziale di personale dipendente.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
10.272.747	9.928.840	343.907

Descrizione	31/12/2018	31/12/17	Variazioni
Materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	118.186	135.699	(17.513)
Servizi	5.890.956	5.592.752	298.204
Godimento di beni di terzi	62.159	77.760	(15.601)
Salari e stipendi	961.697	772.099	189.598
Oneri sociali	244.257	174.937	69.320
Trattamento di fine rapporto	70.798	51.987	18.811
Altri costi del personale	43.910	187.938	(144.028)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.846	12.312	534
Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.288.089	2.297.810	(9.721)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-	-
Svalutazioni crediti attivo circolante	25.000	110.720	(85.720)
Variazione rimanenze materie prime	5.432	12.668	(7.236)
Accantonamento per rischi	60.000	14.959	45.041
Oneri diversi di gestione	489.417	487.199	2.218
Totale	10.272.747	9.928.840	343.907

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 826.040;
- terziarizzazione del servizio di pulizia camere per euro 939.358;
- terziarizzazione del servizio di ristorazione per euro 1.740.776;
- costi per lavanderia hotel per euro 232.950;
- costi di manutenzione per euro 347.354;
- compensi sindaci per euro 10.684;

- compensi amministratori per euro 11.000;
- commissioni di intermediazione per euro 417.985;
- servizi esterni amministrativi e di consulenza tecnica e legale per euro 290.531;
- fees del contratto di management per euro 463.652;
- costi personale di terzi 176.572

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.

La voce ha subito un incremento in quanto i 5 dipendenti assunti a dicembre dello scorso anno, hanno contribuito per una intera annualità al conto economico dell'esercizio oltre alla nuova assunzione avvenuta nel mese di febbraio.

L'incremento è stato parzialmente compensato dalla riclassifica dei costi per distacco personale di terzi tra i costi per servizi.

Ammortamenti e svalutazioni

Si segnala che sulla villa cinquecentesca, situata nel complesso di San Lazzaro di Savena, non è stata calcolata alcuna quota di ammortamento, in linea con il comportamento adottato nei precedenti esercizi ed in considerazione dell'interesse storico e artistico dell'edificio.

Gli ammortamenti sono stati calcolati secondo le aliquote ministeriali, in base alla data di effettiva entrata in funzione del bene.

Accantonamento per rischi

Il Fondo è stato incrementato a fronte del rischio, dovuto all'attuale situazione di difficoltà, di alcune società di outsourcing di servizi di pulizia camere ed aree comuni, con le quali Ambra è legalmente obbligata, in base all'art. 29 DLgs 276/03, al pagamento in solido delle spettanze dei loro dipendenti, in caso di insolvenza.

L'importo risulta rilevato tra gli accantonamenti in quanto non è risultato possibile scomporlo nelle varie componenti di costo.

Oneri diversi di gestione

La voce comprende principalmente il costo sostenuto per l'IMU pari a euro 268.576 che rileva un piccolo incremento di circa 6 mila euro rispetto all'anno precedente a seguito di una variazione catastale, la tassa di smaltimento rifiuti pari ad euro 137.463 in linea con l'anno precedente, tassa di pubblicità per euro 12.696, nonché spese societarie per i servizi ricevuti dalla capogruppo per euro 22.628.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
(416.474)	(444.349)	(27.876)

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Proventi	45	1.248	(1.203)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(416.519)	(445.843)	29.324
Utili e perdite su cambi	-	246	(246)
Totale	(416.474)	(444.349)	(27.875)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Totale
Da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
- Interessi bancari	45
Altri	
- Interessi attivi diversi	-
Totale	45

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	416.033
Altri	
- Interessi passivi su conto corrente	11
- Interessi passivi di mora	475
Totale	416.519

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 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
359.805	449.413	(89.608)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
Imposte correnti		(658)	658
IRAP		(658)	658
Imposte relative ad esercizi precedenti	5.182		5.182
Imposte (differite) anticipate	21.067	16.842	4.225
IRES	21.067	16.842	4.225
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	333.556	433.229	(99.673)
Totale	359.805	449.413	(89.608)

La Società ha aderito per il triennio 2018 – 2020 al regime di tassazione Ires di Unipol Gruppo S.p.A. ex artt.117 e seguenti del DPR 917/1986. In osservanza di

contratto sono stati accantonati proventi per trasferimento perdita fiscale pari a euro 141.186 ed eccedenza di rendimento nozionale del capitale proprio pari a euro 192.370.

La società ha rilasciato imposte anticipate iscritte sul disallineamento tra valore civile e fiscale dei compendi immobiliari, conseguenti alle svalutazioni, effettuate negli esercizi 2013 e 2014 nonché per altre differenze temporanee di minore entità e ha provveduto ad accantonamenti sulle principali differenze temporanee; nel conto imposte relative ad esercizi precedenti, la Società ha provveduto a rilevare l'adeguamento al modello Unico ed Irap 2018.

Il seguente prospetto riporta la riconciliazione tra il carico fiscale teorico ed il carico fiscale effettivo dell'esercizio 2018:

	IRES / IRAP	Totale
Imposte anticipate e differite:		
Utilizzo imposte anticipate	(13.819)	(13.819)
Utilizzo Imposte differite	-	-
accantonamento imposte anticipate	34.886	34.886
accantonamento imposte differite	-	-
Saldo Fiscalità anticipata/differita		
Totale	21.067	21.067

	2018	
Risultato prima delle imposte		(1.001.174)
IRES teorica - (Oneri)/Proventi		240.282
<i>Variazioni in Aumento:</i>		<i>(133.443)</i>
Interessi passivi indeducibili	-	
Imposte indeducibili o non pagate (art.99, co.1)	75.842	
Svalutaz. e minusv. patrimoniali, sopravv.pass. e perdite non deducibili	49.211	
Altre variazioni	8.391	
<i>Variazioni in Diminuzione:</i>		<i>34.347</i>
altre variazioni	34.347	
Imposte correnti		-
Irap		-
Imposte esercizi precedenti		5.182
Totale imposta anticipate in bilancio		21.067
Anticipate	34.886	
Rilascio Anticipate	(13.819)	
Totale proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato		333.556
IRES di competenza Trasferita alla Consolidante - (Oneri)/Proventi	141.186	
Provento da trasferimento ACE	192.370	
Tot. Imposte a Bilancio		359.805
Risultato di bilancio		(641.370)

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	11.000
Collegio sindacale	10.684

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

Si segnala inoltre che il compenso della società di revisione Pricewaterhousecoopers S.p.A., per l'annualità 2018, ammonta ad euro 20.400, al netto di spese vive e contributo Consob.

- 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.

Informazioni su erogazioni pubbliche ricevute

Con riferimento alla disciplina sulla trasparenza delle erogazioni pubbliche introdotta dall'art.1, comma 125 della legge n.124/2017 e successive modifiche ed integrazioni, si segnala che la società, nel corso dell'esercizio 2018, non ha beneficiato di sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici soggetti all'obbligo di informativa in bilancio ai sensi della normativa citata.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non ci sono fatti di rilievo da segnalare.

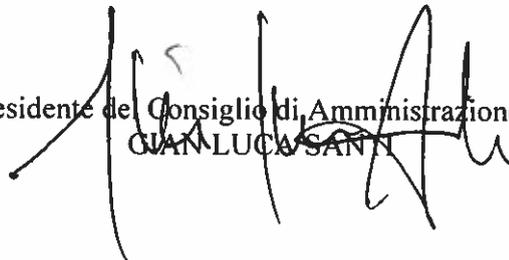
Destinazione del risultato d'esercizio

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 641.370.

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

Bologna, 04 marzo 2019

Presidente del Consiglio di Amministrazione
GIANLUCA SANI



AMBRA PROPERTY SRL

Sede legale in PIAZZA DELLA COSTITUZIONE 1 - 40128 BOLOGNA (BO)

Capitale sociale Euro 25.100.000 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 06248570969

CCIAA di Milano REA n. 473111

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

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

RENDICONTO FINANZIARIO	2018	2017
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(641.370)	(836.281)
Imposte sul reddito	(359.805)	(449.413)
Interessi passivi/(attivi)	416.474	444.349
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio ante imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(584.701)	(841.345)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	60.177	51.987
Ammortamenti delle immobilizzazioni	2.300.935	2.310.123
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	0
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.776.411	1.520.765
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	5.432	12.668
Decremento/(Incremento) dei crediti vs clienti	103.745	36.874
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	449.846	(474.238)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	21.181	9.021
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(465)	(128.109)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso società del gruppo	(629.246)	(223.540)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso società del gruppo	60.006	(51.116)
Altre variazioni del capitale circolante netto	445.260	682.637
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.232.170	1.384.962
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(416.474)	(444.349)
(Imposte sul reddito pagate)	230.164	1.034.004
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	0	(74.073)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.045.860	1.900.544
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(307.359)	(113.605)
Disinvestimenti	114.883	6.138
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(5.722)	(18.714)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	3.001	549
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(195.197)	(125.632)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(562.021)	(540.038)
Accensione finanziamenti	-	-

(Rimborso finanziamenti)	0	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi (e acconti su dividendi) pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(562.021)	(540.038)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.288.642	1.234.874
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
di cui:		
Depositi bancari e postali	3.754.233	2.517.258
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	6.685	8.786
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.760.918	2.526.044
Disponibilità liquide a fine esercizio		
di cui:		
Depositi bancari e postali	5.044.110	3.754.233
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	5.450	6.685
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.049.560	3.760.918

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
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 31/12/2018

Signor Socio,

la società ha chiuso l'esercizio 2018 con un totale ricavi delle vendite e delle prestazioni di euro 8.617.229 (euro 8.271.011 nel 2017) e una perdita di esercizio di euro 641.370 (perdita di euro 836.281 nell'esercizio precedente), dopo aver effettuato ammortamenti e svalutazioni su crediti, per euro 2.325.935.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

L'anno 2018 è stato un anno all'insegna della crescita per il turismo nella città di Bologna con aumenti rilevanti in tutte le aree della Città metropolitana, dal capoluogo alle zone collinari ed appenniniche. Particolarmente positivi i risultati collegati all'offerta culturale e al turismo slow, segmenti che si sono rivelati particolarmente apprezzati da visitatori italiani e stranieri.

I dati di Iperbole, rete civica Comune di Bologna, confermano che per la sola città di Bologna gli arrivi superano abbondantemente la cifra di 1.500.000, e i pernottamenti si attestano sopra i 3.200.000, con un miglioramento importante in termini di pernottamento medio che si attesta su 2,1 notti. Per quanto riguarda invece le provenienze si conferma la tendenza dello scorso anno: anche nel 2018 i numeri di turisti italiani e stranieri sono grossomodo equivalenti così come resta invariata la top 5 dei visitatori internazionali; in testa alla classifica sempre UK, con una crescita del 3% rispetto al 2017. A seguire gli Stati Uniti (+16,2%), la Germania (+ 4,4%), Spagna (+5%) e infine Francia (+3%).

Fanno registrare importanti tassi di crescita altri paesi extraeuropei: l'Australia, che cresce del +28%, il Giappone (+10%) e la Russia (+6,4%).

Per quanto riguarda il turismo dalla Cina, si evidenzia un numero costante di arrivi e un aumento dei pernottamenti, indice di una crescita del turismo individuale dall'estremo oriente.

Nel 2018 sono inoltre arrivati per Bologna importanti riconoscimenti, con l'uscita della prima Lonely Planet dedicata alla città e l'inserimento nella top 100 delle Destinazioni per eventi business a livello globale di ICCA - International Congress and Convention Association".

Il risultato più che positivo dell'Hotel Bologna Fiera (totale fatturato +285 mila euro pari al 6%), è caratterizzato da uno scostamento positivo sia sul ricavo medio (+2,5%) che sull'occupazione (3%) in linea con le condizioni economiche generali sopra descritte, ma favorito dall'incremento di produzione nel segmento "crew" (equipaggi aerei) che grazie al contratto con una delle principali compagnie aeree, ha interessato positivamente i primi 8 mesi dell'anno; l'accordo dimostra la necessità per una struttura ricettiva di grandi dimensioni ma periferica rispetto al centro città, di crearsi una base fidelizzata di clientela che alimenti la produzione del comparto appartamento, pur con marginalità più contenute ma riducendo la dipendenza commerciale dall'andamento fieristico-congressuale di Bolognafiere.

La contrazione dei risultati della ristorazione, ascrivibili al diverso mix della domanda di questi servizi, in particolare in occasione delle principali fiere, non ha inficiato il risultato generale della struttura che rimane ampiamente positivo.

L'albergo di San Lazzaro ottiene anche quest'anno un risultato positivo in appartamento, anch'esso registrato sulle due leve, ricavo medio (2,6%) e occupazione (4,9%).

In questo senso, risulta determinante il contributo della scuola di formazione del Gruppo Unipol, "Unica", nel segmento "corporate", nonché la gestione oculata dei gruppi turistici. Un segmento, quello dei gruppi, che permette alla struttura, anch'essa di grandi dimensioni e situata nella provincia di Bologna, di compensare in modo dinamico, i cali di occupazione generati dall'attività congressuale e dai periodi di bassa stagione.

Lo scostamento negativo sul 2017 del fatturato sale meeting e del comportato ristorativo (largamente compensato dall'appartamento), è dovuto essenzialmente alla serie non replicabile degli interventi formativi di un'importante società cliente che tra ottobre e novembre dello scorso anno hanno impegnato per circa 45 giorni il Centro Congressi.

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 che garantisce alla società un rendimento fisso pari al valore del contratto di affitto.

Principali dati economici

Il confronto del conto economico, riclassificato a valore aggiunto, fra esercizio corrente e esercizio 2017 presenta le seguenti variazioni (valori in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	8.617.229	8.271.011	346.218
Costi esterni	(6.566.150)	(6.306.078)	(260.072)
Valore Aggiunto	2.051.079	1.964.933	86.146
Costo del lavoro	(1.320.662)	(1.186.961)	(133.701)
Margine Operativo Lordo	730.417	777.972	(47.555)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	(2.385.935)	(2.435.801)	49.866
Risultato Operativo	(1.655.518)	(1.657.829)	2.311

Proventi diversi	1.070.817	816.484	254.333
Proventi e oneri finanziari	(416.474)	(444.349)	27.875
Risultato prima delle imposte	(1.001.175)	(1.285.694)	284.519
Imposte sul reddito	359.805	449.413	(89.608)
Risultato netto	(641.370)	(836.281)	194.911

Per ogni eventuale approfondimento inerente i ricavi si rimanda alla Nota Integrativa che fornisce un dettaglio della tipologia dei ricavi per natura del servizio reso.

Di seguito, in riferimento alle variazioni dei principali costi di gestione, si forniscono chiarimenti riguardanti alcune delle poste più significative:

- **Costi Esterni:**
 - Costi delle materie prime e di consumo: la variazione in diminuzione ammonta a circa 18 mila euro; gli acquisti delle derrate alimentari e della 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; iii) e i costi per utenze. L'incremento della voce è dovuto principalmente alla riclassifica tra i servizi, del costo del personale di terzi (177 mila euro) che nello scorso esercizio 2017 era stato inserito fra i costi del personale;
 - Oneri diversi di gestione: risulta un lieve incremento rispetto al 2017; questa voce è composta in larga parte da imposte e tasse comunali; le voci principali sono Imu pari ad euro 268 mila euro e la Tassa smaltimento rifiuti pari ad euro 137 mila.
- Costo del personale: l'incremento di euro 134 mila rispetto al 2017 è dovuto all'incidenza sull'intera annualità, del costo delle 5 figure professionali assunte a dicembre dello scorso anno e di una nuova risorsa assunta nel mese di febbraio. L'incremento del costo, è parzialmente compensato dalla riclassifica tra i servizi, del costo per personale di Gruppo Una, distaccato presso la Società;
- 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 (416 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. Nella posta risulta rilevato anche l'adeguamento ai modelli Unico e Irap 2018.

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	2018	%	2017	%
Rooms	6.222.043	67,1	5.681.966	63,6
F&B	1.868.393	20,1	1.980.296	22,2
Other operated department	654.320	7,1	750.565	8,4
Rental & other income	530.685	5,7	527.379	5,9
Total Revenue	9.275.442	100,0	8.940.206	100,0
Rooms	(2.419.485)	(26,1)	(2.334.975)	(26,1)
F&B	(1.740.776)	(18,8)	(1.840.938)	(20,6)
Other operated department	(122.399)	(1,3)	(132.981)	(1,5)
Departmental Expenses	(4.282.660)	(46,2)	(4.308.894)	(48,2)
Total Departmental Profit	4.992.782	53,8	4.631.312	51,8
Undistributed Expenses	(2.456.563)	(26,5)	(2.447.688)	(27,4)
Gross Operating Profit	2.536.219	27,3	2.183.624	24,4
Management Fee	(376.204)	(4,1)	(343.173)	(3,8)
EBITDAR	2.160.015	23,3	1.840.451	20,6
Rent	0	0,0	0	0,0
Fixed Charges	(351.601)	(3,8)	(366.077)	(4,1)
EBITDA	1.808.414	19,5	1.474.374	16,5
Depreciaton & amortization	(2.386.037)	(25,7)	(2.310.144)	(25,8)
Gain or loss sale of point	0	0,0	(72)	(0,0)
EBIT	(577.623)	(6,2)	(835.842)	(9,3)
Interest (net)	(423.551)	(4,6)	(449.852)	(5,0)
EBT	(1.001.175)	(10,8)	(1.285.694)	(14,4)
Income taxes	359.805	3,9	449.413	5,0
EAT	(641.370)	(6,9)	(836.281)	(9,4)

La riclassifica mostra un incremento di EBITDAR di circa 320 mila euro, dovuto essenzialmente ad un incremento dei ricavi room di oltre 540 mila euro (la marginalità del reparto room passa dal 58% del 2017 al 61% del 2018). 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 al fine di evidenziare il capitale investito e confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	48.367	55.490	(7.123)
Immobilizzazioni materiali nette	60.314.238	62.409.852	(2.095.614)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie			0
Capitale immobilizzato	60.362.605	62.465.342	(2.102.737)
Rimanenze di magazzino	31.754	37.186	(5.432)
Crediti verso Clienti	1.031.308	851.909	179.399
Altri crediti	1.414.112	1.331.869	82.243
Ratei e risconti attivi	41.064	62.245	(21.181)
Attività d'esercizio a breve termine	2.518.238	2.283.209	235.029
Debiti verso fornitori	1.980.485	1.463.017	517.468
Acconti	436.768	510.386	(73.618)
Debiti tributari e previdenziali	214.817	136.567	78.250
Altri debiti	299.434	369.922	(70.488)
Ratei e risconti passivi	683	1.148	(465)
Passività d'esercizio a breve termine	2.932.187	2.481.040	451.147
Capitale d'esercizio netto	(413.949)	(197.831)	(216.118)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	10.394	10.217	177
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0
Altre passività a medio e lungo termine	230.000	60.000	170.000
Passività a medio lungo termine	240.394	70.217	170.177
Capitale investito	59.708.262	62.197.294	(2.489.032)
Patrimonio netto	(53.628.599)	(54.269.969)	641.370
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(9.480.116)	(10.062.053)	581.937
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.400.453	2.134.728	1.265.725
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(59.708.262)	(62.197.294)	2.489.032

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018 è la seguente (valori in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	5.044.110	3.754.233	1.289.877
Denaro e altri valori in cassa	5.450	6.685	(1.235)
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	5.049.560	3.760.918	1.288.642
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
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	584.957	562.040	22.917
Debiti finanziari a breve termine	1.649.107	1.626.190	22.917
Posizione finanziaria netta a breve termine			
	3.400.453	2.134.728	1.265.725
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	9.509.581	10.094.519	(584.938)
Crediti finanziari	(29.465)	(32.466)	3.001
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-9.480.116	-10.062.053	581.937
Posizione finanziaria netta			
	(6.079.663)	(7.927.325)	1.847.662

La variazione nella posizione finanziaria netta è da ascrivere principalmente all'incremento della voce EBITDAR, legato ad un incremento dei ricavi ed un migliore

indice di rotazione del credito oltre alla cassa generata dal pagamento, da parte di capogruppo, delle perdite trasferite per consolidato fiscale per circa 230.000 euro.

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 di liquidità primaria e secondaria sono migliorati negli anni, con indici di indebitamento e di copertura degli immobilizzi stabili nel tempo, a dimostrazione della capacità dell'impresa di fare fronte ai debiti con la liquidità generata dalla gestione.

Indici	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Liquidità primaria	1,59	1,46	1,30
Liquidità secondaria	1,59	1,47	1,31
Indebitamento	0,27	0,26	0,28
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,05	1,03	1,02

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 di quanto previsto dal Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR), in vigore dal 25 maggio 2018, e dei chiarimenti in merito forniti dal Garante.

Nel corso del corrente esercizio, la Società ha svolto una verifica periodica dell'attuazione delle azioni ivi indicate.

Investimenti

Di seguito l'elenco degli investimenti effettuati nell'esercizio 2018 per entrambe le unità:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio	Di cui Hotel Bologna Fiera	Di cui complesso San Lazzaro
Terreni e fabbricati	208.643	0	208.643
Impianti e macchinari	82.320	3.475	78.845
Attrezzature industriali e commerciali	6.009	3.080	2.929
Altri beni	8.307	4.882	3.425
Immobilizzazioni in corso	2.080	0	2.080
Totale	307.359	11.437	295.922

Gli incrementi sono relativi principalmente al termine dei lavori di ammodernamento, trasferimento contatori e linee aeree di Villa Cicogna, nonché alle attività di miglioria sul centro congressi di San Lazzaro.

L'incremento relativo agli impianti e macchinari riguarda principalmente l'acquisto e l'installazione di televisori presso Bologna San Lazzaro

Attività di ricerca e sviluppo

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e sottoposte al controllo delle controllanti

La società, a far data dal 30/09/2017 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 alla vendite di servizi alberghieri e di ristorazione e sono espressi in migliaia di euro; le relazioni con Unipol Gruppo S.p.A. riguardano anche rapporti in tema di finanziamenti, trasferimenti iva per adesione alla procedura di liquidazione iva di gruppo e trasferimenti di crediti per perdite fiscali ed Ace, per effetto dell'adesione alla procedura di consolidamento fiscale; con UnipolSai Assicurazioni riguardano anche l'acquisto di servizi assicurativi e i proventi per locazione attiva degli immobili denominati Villa Boncompagni ed edificio 10; con Unipol Banca riguardano

anche rapporti in tema di mutuo e di conto corrente; con Gruppo Una S.p.A. riguardano anche i rapporti derivanti dal contratto di management. Si segnalano anche rapporti con Midi per distacco parziale di personale dipendente e con Ital H&R per contratti di servizi di booking ed accoglienza presso la struttura Velabro di Roma.

Segnaliamo inoltre che tutte le operazioni sono avvenute a prezzi di mercato.

Importi in euro migliaia

Società	Debiti finanziari	Crediti finanziari	Crediti comm.li	Debiti comm.li	Ricavi	Costi
Ddor Novi Sad A.D.O.					1	
Gruppo UNA Spa			3	403	11	963
Ital H&R Srl			279		279	
Midi Srl			1		6	
Unipol Banca Spa	10.095	5.044	2		1	423
Unipol Gruppo Spa	1.064	8	543		350	14
UnipolSai Assicurazioni Spa			248	22	1.736	62
UnipolSai Servizi Consortili Società Consortile a R.L.					2	
Totale	11.159	5.052	1.076	425	2.386	1.462

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, adeguando il relativo fondo.

Rischio di liquidità

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

contrattualmente, così come evidenziato anche dagli indici riportati nella presente nota.

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 3 mesi 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

La fonte STR (aggregatore dei dati di performance dei principali hotel) prevede una crescita del settore sulle principali città, anche per il 2019; unico piccolo neo il comparto Resort che potrebbe subire una flessione a causa della ripresa del Mar Rosso e del Nord Africa.

L'andamento dei ricavi appartamento del primo bimestre 2019, registra una contrazione sul budget, dovuta ad una minore occupazione, concentrata soprattutto sul segmento corporate e solo parzialmente compensata da un incremento dei prezzi di vendita.

Si segnala tuttavia, a conferma della tendenza positiva, che le principali fiere del settore avranno luogo a partire dal mese di marzo in concomitanza anche con la ripresa della stagionalità dei flussi turistici individuali e gruppi.

Bologna, 04 marzo 2019


Presidente del Consiglio di Amministrazione
GIAN LUCA SANTI

AMBRA PROPERTY S.R.L.

CON SEDE IN BOLOGNA

CAPITALE SOCIALE € 25.100.000= i.v.

N° ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE

DI BOLOGNA E C.F.: 06248570969

R.E.A. 473111

SOCIETA' SOGGETTA ALL'ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI
UNIPOL GRUPPO S.P.A. e facente parte del
Gruppo Assicurativo Unipol iscritto all'Albo dei gruppi assicurativi al n° 046

* * *

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2018**

Signori Soci,

abbiamo preso visione del progetto di bilancio al 31.12.2018 che il Vostro Consiglio di amministrazione ci ha tempestivamente trasmesso per l'adempimento dei doveri da parte del Collegio sindacale.

Nel corso dell'esercizio abbiamo svolto l'attività di vigilanza secondo le norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal CNDCEC.

Come Vi è noto, l'incarico di revisione e controllo contabile del bilancio è stato attribuito alla società di revisione " PricewaterhouseCoopers S.p.A.", la cui Relazione al bilancio al 31/12/2018, redatta ai sensi dell'art. 14 D.Lgs. 39/2010, non contiene rilievi o richiami di informativa.

RISULTATI DELL'ATTIVITA' DI VIGILANZA SVOLTA

Vi confermiamo che nel passato esercizio il Collegio Sindacale ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto sociale nonché sul rispetto dei principi di corretta amministrazione, in conformità alle norme di comportamento su richiamate.

Possiamo innanzitutto darVi atto che il Collegio ha una consolidata conoscenza della società sia per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta che la struttura organizzativa e contabile.

L'attività di vigilanza e l'esercizio dei poteri di ispezione e controllo attribuitici sono stati svolti attraverso:

- l'espletamento delle verifiche con periodicità trimestrale ;
- la partecipazione alle Assemblee dei Soci;
- la partecipazione ai Consigli di Amministrazione;
- l'acquisizione dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dall'Amministratore Delegato

delle informazioni sul generale andamento della gestione della società e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche in termini economici, finanziari e patrimoniali;

➤ lo scambio di informazioni regolarmente intercorso con la società di revisione "PWC".

Sulla base delle informazioni assunte con le modalità sopra delineate, abbiamo accertato che le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e le azioni poste in essere in esecuzione delle stesse sono conformi alle norme di legge, di regolamento, di statuto, coerenti con i principi di corretta amministrazione, non manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le finalità sociali né tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Non abbiamo inoltre riscontrato operazioni atipiche e/o inusuali, compiute con terzi, parti correlate o infragruppo meritevoli di essere segnalate oltre quanto già rappresentato nel bilancio della società.

Abbiamo altresì valutato l'adeguatezza dell'assetto organizzativo e l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile a rappresentare i fatti di gestione, la regolare tenuta dei libri sociali e delle scritture contabili obbligatorie ed il puntuale adempimento degli obblighi in materia civilistica, fiscale e previdenziale, tramite osservazioni dirette sui documenti aziendali, acquisizione di informazioni dal personale preposto in un'ottica di Gruppo e il sopra citato scambio di informazioni con il soggetto incaricato del controllo contabile.

Il Collegio può quindi esprimere, in un'ottica della più ampia organizzazione del Gruppo, un giudizio di adeguatezza dell'attuale assetto organizzativo e amministrativo/contabile adottato, e dei conseguenti flussi informativi, adottati dalla società che ha potuto avvalersi dei servizi volti all'adempimento delle formalità amministrative-sociali delle strutture del Gruppo di appartenenza.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 Cod. Civ.

L'ATTIVITÀ DI VIGILANZA IN ORDINE AL BILANCIO D'ESERCIZIO .

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2018 che il Vostro Consiglio di Amministrazione ha messo a nostra disposizione nei termini di legge e sottopone alla Vostra approvazione, riepiloga con chiarezza e precisione i fatti e le informazioni di cui questo Collegio Sindacale è a conoscenza, per effetto della propria partecipazione alle riunioni degli organi sociali e delle informazioni acquisite nell'esercizio dell'attività di vigilanza, ispezione e controllo.

Il Collegio sindacale Vi segnala che la società - controllata da società quotata - rientra fra i soggetti non obbligati alla 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.

Non essendo a noi demandato, come sopra ricordato, il controllo analitico sul contenuto del bilancio, ne abbiamo esaminato la conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura, constatandone il rispetto del contenuto informativo previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia, come interpretate dai principi emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Il bilancio è stato redatto in forma ordinaria ed è composto da stato patrimoniale, conto economico, nota integrativa e rendiconto finanziario, accompagnato dalla relazione sulla gestione e può riassumersi nei seguenti aggregati economici-finanziari:

STATO PATRIMONIALE		
ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
- Immobilizzazioni	60.392.070	62.497.808
- Attivo circolante	7.526.734	5.981.882
- Ratei e risconti	41.064	62.245
Totale attivo	67.959.868	68.541.935
PASSIVO		
- Patrimonio netto	53.628.599	54.269.969
- TFR	10.394	10.217
- Fondi per rischi e oneri	60.000	
- Debiti e Fondi	14.260.192	14.260.601
-Ratei e Risconti	683	1.148
Totale passivo e netto	67.959.868	68.541.935
CONTO ECONOMICO		
- Valore della produzione	9.688.046	9.087.495
- Costo della produzione	10.272.747	9.928.840
- Altri proventi ed oneri	(416.474)	(444.349)
- Imposte sul reddito/Imposte anticipate	359.805	449.413
Risultato dell'esercizio	(641.370)	(836.281)

Il Collegio ha riscontrato la conformità dei criteri applicati nella valutazione delle singole voci - analiticamente descritti nella nota integrativa al bilancio redatta dal Consiglio di Amministrazione ed alla quale si rinvia per acquisire ulteriori informazioni - alle vigenti disposizioni di legge.

In particolare Vi diamo atto che:

- la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta in base ai criteri di normale prudenza e competenza nella prospettiva della continuità aziendale, tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- i criteri di valutazione non sono variati rispetto all'esercizio precedente;

- gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali - la cui iscrizione ha trovato il nostro consenso - e materiali sono coerenti con i piani originariamente predisposti.

Attestiamo che il Vostro Consiglio di Amministrazione ha riportato in Nota Integrativa il prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio della controllante Unipol Gruppo S.p.A. che esercita altresì attività di direzione e coordinamento.

La relazione sulla gestione contiene le informazioni prescritte dal Codice Civile ed espone in modo esauriente le vicende che hanno caratterizzato l'attività sociale, nonché le informazioni sulle operazioni poste in essere con la società che esercita l'attività di direzione e coordinamento e le sue controllate e collegate, dando atto che non sono state effettuate operazioni con parti correlate di importo rilevante a non normali condizioni di mercato.

CONCLUSIONI

Alla luce degli esiti dell'attività di vigilanza svolta, questo Collegio sindacale ritiene di esprimere parere favorevole alla Vostra approvazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 ed alla proposta del Vostro Consiglio di Amministrazione di portare a nuovo la perdita d'esercizio di € 641.370 .

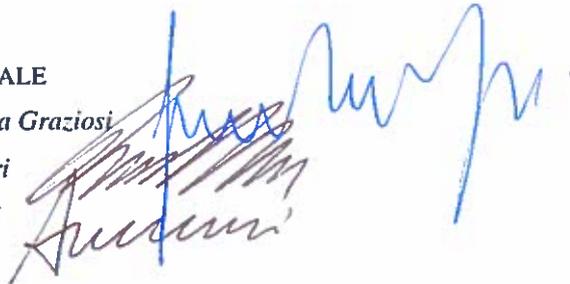
Bologna, 18 marzo 2019

IL COLLEGIO SINDACALE

- dott. Giovanni Battista Graziosi

- rag. Andrea Castellari

- dott. Andrea Morandi





Ambra Property Srl

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

Relazione della società di revisione indipendente
ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Al Socio Unico di
Ambra Property Srl

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Ambra Property Srl (la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 dicembre 2018, 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 principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di Ambra Property Srl per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, in data 21 marzo 2018, ha emesso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119641 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: Ancona 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - Bari 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - Bologna 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - Brescia 25123 Via Borgo Pietro Wulher 23 Tel. 0303697501 - Catania 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - Firenze 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - Genova 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - Napoli 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - Padova 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - Palermo 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - Parma 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - Pescara 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - Roma 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - Torino 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - Trento 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237001 - Treviso 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - Trieste 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - Udine 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - Varese 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - Verona 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - Vicenza 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Gli Amministratori di Ambra Property Srl sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Ambra Property Srl al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Ambra Property Srl al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

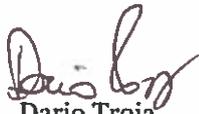
A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Ambra Property Srl al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 18 marzo 2019

PricewaterhouseCoopers SpA


Dario Troja
(Revisore legale)