

GRUPPO UNA S.P.A. con socio unico

Sede legale in Milano, Via Gioacchino Murat n. 23

Capitale sociale Euro 37.817.599 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00849180153

CCIAA di Milano REA n. 726120

Direzione e Coordinamento Unipol Gruppo S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

STATO PATRIMONIALE	Bilancio al 31/12/2017	Bilancio al 31/12/2016
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	104.000	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	610.254	737.772
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	8.529.609	171.261
5) avviamento	0	9.015.595
6) immobilizzazioni in corso e acconti	375.744	522.620
7) altre	5.156.197	4.036.131
Totale Immobilizzazioni immateriali	14.775.804	14.483.379
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	622.701	593.366
2) impianti e macchinario	5.733.192	5.756.556
3) attrezzature industriali e commerciali	10.639.462	1.468.914
4) altri beni	64.234	10.668.564
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale Immobilizzazioni materiali	17.059.589	18.487.400
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in:		
a) imprese controllate	108.615	279.132
b) imprese collegate	808.850	808.850
c) imprese controllanti	0	0
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0
d-bis) altre imprese	0	0
Totale Partecipazioni	917.465	1.087.982
2) crediti		
a) verso imprese controllate	0	1.393.803
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	1.393.803
b) verso imprese collegate	0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0
c) verso controllanti	80.000	1.722.500

<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	80.000	1.722.500	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		3.035.500	2.085.709
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	2.085.709	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>3.035.500</u>	<u>0</u>	
d-bis) verso altri		4.097.950	4.284.143
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	389.817	1.284.143	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>3.708.133</u>	<u>3.000.000</u>	
Totale crediti		7.213.450	9.486.155
3) altri titoli		0	0
4) strumenti finanziari derivati attivi		0	0
Totale Immobilizzazioni finanziarie		8.130.915	10.574.137
Totale Immobilizzazioni (B)		39.966.308	43.544.916
C) Attivo circolante			
I - Rimanenze			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.179.677	1.181.277	
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		1.179.677	1.181.277
II - Crediti			
1) verso clienti		13.889.534	11.462.311
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	13.889.534	11.462.311	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
2) verso imprese controllate		498.352	1.427.483
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	498.352	1.427.483	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
3) verso imprese collegate		224.280	185.440
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	224.280	185.440	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
4) verso controllanti		1.203.138	3.543.220
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.203.138	3.543.220	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		4.066.122	430.113
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	4.066.122	430.113	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
5-bis) crediti tributari		685.689	11.371.958
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	685.689	11.371.958	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
5-ter) imposte anticipate		1.621.259	1.977.302
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.621.259	1.977.302	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
5-quater) verso altri		10.673.658	5.955.363
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	10.673.658	5.955.363	

<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	0	0
Totale Crediti	32.862.032	36.353.190
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	28.649.599	25.782.076
2) assegni	0	0
3) denaro e valori in cassa	180.121	226.713
Totale Disponibilità liquide	28.829.720	26.008.789
Totale Attivo Circolante (C)	62.871.429	63.543.256
D) Ratei e risconti	316.179	436.844
TOTALE DELL'ATTIVO	103.153.916	107.525.016
PASSIVO		
A) Patrimonio Netto		
I - Capitale	37.817.599	37.817.599
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve	1	(1)
Versamento da soci in c/copertura perdite	0	0
Riserva da arrotondamento in euro	1	(1)
VII- Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(6.072.662)	(6.643.757)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	301.169	571.095
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale Patrimonio Netto (A)	32.046.107	31.744.936
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	2.295.233	4.488.263
Totale Fondi per rischi ed oneri (B)	2.295.233	4.488.263
C) TFR di lavoro subordinato	2.242.644	2.540.018
D) Debiti		
1) obbligazioni	0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0

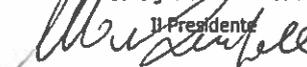
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
2) obbligazioni convertibili		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
3) debiti verso soci per finanziamenti		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
4) debiti verso banche		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
5) debiti verso altri finanziatori		0	0
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	0	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
6) acconti		3.293.453	2.859.070
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	3.293.453	2.859.070	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
7) debiti verso fornitori		16.570.407	16.265.114
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	16.570.407	16.265.114	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
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>	<u>0</u>	<u>0</u>	
9) debiti verso imprese controllate		0	262
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	0	262	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
10) debiti 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>	
11) debiti verso controllanti		1.054.572	1.780.650
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.054.572	1.780.650	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		27.703.590	30.884.686
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	8.127.343	1.884.686	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>19.576.247</u>	<u>29.000.000</u>	
12) debiti tributari		2.713.325	3.032.122
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.713.325	3.032.122	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		1.802.137	2.030.661
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.802.137	2.030.661	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
14) altri debiti		13.191.656	11.676.124
<i>esigibili entro l'esercizio successivo</i>	13.191.656	11.676.124	
<i>esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Totale Debiti (D)		66.329.140	68.528.689
E) Ratel e risconti		240.792	223.110

<i>da imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	0	0
<i>altri</i>	<u>4.686</u>	<u>8.569</u>
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	129.748	56.251
<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>	<u>129.748</u>	<u>56.251</u>
17) Interessi ed altri oneri finanziari	(873.823)	(23.027)
<i>da imprese controllate</i>	0	0
<i>da imprese collegate</i>	0	0
<i>da imprese controllanti</i>	0	(22.983)
<i>da imprese sottoposte al controllo delle controllanti</i>	(860.959)	0
<i>altri</i>	<u>(12.864)</u>	<u>(44)</u>
17 bis) utili e perdite su cambi	37	1.107
Totale proventi ed oneri finanziari (C = 15+16-17+17 bis)	260.648	42.900
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>	<u>0</u>	<u>0</u>
19) svalutazioni	(56.043)	(194.876)
<i>a) di partecipazioni</i>	(56.043)	(194.876)
<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)	(56.043)	(194.876)
Risultato prima delle imposte: (A - B +/- C +/- D)	268.662	1.412.072
20) imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate	32.507	(840.977)
imposte correnti	(367.476)	(329.270)
imposte relative ad esercizi precedenti	197.461	0
imposte differite e anticipate	(356.043)	(1.286.146)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscal	558.565	774.439
21) utile (perdita) dell'esercizio	301.169	571.095

Il presente bilancio è conforme alle risultanze delle scritture contabili.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



TOTALE DEL PASSIVO	103.153.916	107.525.016
CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2017	Bilancio al 31/12/2016
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	127.148.925	58.292.705
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	7.702.058	20.869.343
<i>contributi in conto esercizio</i>	0	0
<i>altri</i>	7.702.058	20.869.343
Totale Valore della Produzione (A)	134.850.983	79.162.048
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	8.335.193	5.111.552
7) per servizi	51.403.017	27.245.822
8) per godimento di beni di terzi	32.252.565	17.101.638
9) per il personale	33.846.454	19.947.202
<i>a) salari e stipendi</i>	23.397.580	14.109.037
<i>b) oneri sociali</i>	6.954.561	4.507.245
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>	1.690.396	1.069.251
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>	20.130	9.144
<i>e) altri costi</i>	1.783.787	252.525
10) ammortamenti e svalutazioni	5.085.685	2.498.940
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	1.682.176	651.397
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	2.489.951	680.076
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>	633.558	967.467
<i>d) svalutazione dei crediti dell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	280.000	200.000
11) variazioni delle rimanenze di mat.prima, di consumo e merci	1.600	443.561
12) accantonamenti per rischi	616.428	125.695
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	3.245.984	5.123.590
Totale Costi della Produzione (B)	134.786.926	77.598.000
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	64.057	1.564.048
C) Proventi ed oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni	1.000.000	0
<i>da imprese controllate</i>	1.000.000	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	4.686	8.569
<i>da imprese controllate</i>	0	0
<i>da imprese collegate</i>	0	0
<i>da imprese controllanti</i>	0	0

GRUPPO UNA S.P.A. con socio unico

Sede legale in Milano, Via Gioacchino Murat n. 23

Capitale sociale Euro 37.817.599 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00849180153

CCIAA di Milano REA n. 726120

Direzione e Coordinamento Unipol Gruppo S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

NOTA INTEGRATIVA

Signori Azionisti,

unitamente allo Stato Patrimoniale, al Conto Economico ed al Rendiconto Finanziario per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 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 della situazione della società e dell'andamento della gestione durante l'esercizio e la descrizione 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.

La Società – controllata da UnipolSai Assicurazioni S.p.A, quotata alla Borsa di Milano – non è tenuta alla presentazione del Bilancio nel formato XBRL. Nella presente nota si è comunque fatto uso, se ed in quanto compatibili con le esigenze informative, dei formati tabellari previsti dalla tassonomia XBRL.

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

Nell'esercizio in rassegna non si sono verificati casi eccezionali che abbiano comportato l'obbligo di disapplicare disposizioni legislative incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico dell'esercizio (art. 2423, comma 5 del codice civile).

Durante l'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che rendessero necessaria la modifica dei criteri di valutazione rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio (art. 2423-bis, ultimo comma del codice civile).

Per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, la Società si è avvalsa della facoltà di non redigere il bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 27 comma 3 e 4 del D. Lgs. 127/91, in quanto redatto dalla controllante indiretta Unipol Gruppo S.p.A. e diretta Unipolsai Assicurazioni.

Si segnala inoltre l'irrelevanza dell'impresa controllata Italresidence S.r.l.

Il bilancio chiude con un utile di euro 301.169 dopo aver conteggiato ammortamenti e svalutazioni per euro 5.085.685, proventi da attività finanziarie per euro 1.000.000 e dopo aver rilevato un effetto fiscale positivo di competenza dell'esercizio per euro 32.507.

OPERAZIONI DI CARATTERE STRAORDINARIO

In data 29 Dicembre 2016 Atahotels SpA ora Gruppo Una SpA ha acquistato da Una SpA, con Contratto di acquisto di ramo di azienda, le attività relative al marchio "UNA" e "UNAWAY HOTELS" comprendenti 19 Hotels in gestione diretta, 4 Hotels in Management Contract e 7 Hotels in Franchising. Con riferimento al suddetto contratto, Una SpA ora Una Srl in liquidazione, ha sollevato obiezioni sulle risultanze rilasciate da Atahotel ora Gruppo Una, in merito al Prezzo definitivo del Ramo trasferito e alla Cassa netta da trasferire, giungendo a conclusioni parzialmente difformi e tali da comportare un aggiustamento del corrispettivo; poiché le contestazioni non sono state risolte autonomamente dalle Parti, le stesse, nel rispetto dell'art. 7.7 dell'Addendum al contratto di cessione, hanno identificato, ai sensi dell'art. 1349 del codice civile, un Arbitratore che determinerà il Prezzo definitivo rendendolo vincolante per le Parti.

La procedura si ritiene possa concludersi entro l'anno 2018.

Nel corso dell'anno 2017 sono proseguite e concluse le attività di chiusura della sede di Calenzano, con

accentramento di tutte le attività direzionali presso la sede di Via Murat, 23 Milano, con conseguente individuazione della composizione del nuovo organigramma funzionale e progressiva uniformazione di strumenti e processi.

Si segnala che l'anno 2017 è stato quindi il primo anno in cui la catena ha esercitato l'attività sia con i marchi Una Hotels , Unaway Hotels che Atahotels, con un portafoglio di oltre 5.000 camere su una collezione di oltre 40 hotel, su 23 destinazioni, di cui due cessati a fine 2017.

L'offerta si declina come segue:

- 23 Hotel metropolitani dai brand UNA Hotels and Resorts e Atahotels per il turismo d'affari e di piacere, presenti a Milano, Torino, Bologna, Varese, Catania, Napoli, Roma, Venezia, Firenze, Modena, Siracusa.
- 4 Aparthotel dal brand Atahotels, che si distinguono per le loro posizioni strategiche a Milano, rispondendo alle esigenze di "long stays" nella principale città d'affari italiana.
- 8 resort dai brand UNA Hotels & Resorts e Atahotels. Strutture polivalenti, prevalentemente a destinazione leisure e incentive, in grado di offrire agli ospiti numerosi servizi, attrattive e svaghi (piscine, centri benessere, attività sportive e ricreative, come campi da golf, da tennis, giardini, area giochi, ristoranti all'aperto, pool bar, etc.). Includono strutture "che fanno destinazione", come Villa le Maschere. Sono situati in Toscana, Puglia e Sicilia.
- 5 UNAWAY Hotel. Sono alberghi situati fuori dai centri urbani e vicino ad importanti arterie stradali, che offrono servizi di qualità e rappresentano un nuovo modo di concepire l'ospitalità, in linea con la domanda di una clientela moderna e dinamica.

A seguito della integrazione dei due rami d'azienda, è stato affidato un incarico a noto partner del settore, per valutare il posizionamento di marca del brand di gruppo e di catena, nonché per identificare il naming del gruppo, che ha portato con assemblea straordinaria del 15 novembre al cambio della denominazione della società da Atahotels a Gruppo Una S.p.A. e al progressivo re-branding di tutte le strutture del gruppo.

Nel corso dell'anno 2017 si sono inoltre realizzate le seguenti operazioni di carattere straordinario:

- Vendita della partecipazione nella società Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l. in cui Gruppo Una deteneva quote nominali pari a Euro 15.300,00 rappresentative del 100% del capitale sociale;
- Risoluzione anticipata del Contratto di Locazione in essere con società del Gruppo e riguardante la struttura alberghiera sita a Brescia viale Europa, con conseguente chiusura dell'attività alberghiera da fine dicembre;
- Risoluzione controversia relativa all'attività di autorimessa e gestione del parcheggio presso il "The Big" e conseguente liberazione dei locali;
- Accordi transattivi che hanno permesso di prevenire contenziosi a seguito di trattative legate a lavori di riqualificazione e manutenzione alle strutture di Capotaormina e The Big, in corso di ristrutturazione;
- Risoluzione anticipata del Contratto di Locazione in essere con società del Gruppo e riguardante

la struttura alberghiera "Golf Hotel", sita in Madonna di Campiglio, con conseguente chiusura dell'attività alberghiera da fine settembre.

PRINCIPI CONTABILI E CRITERI DI VALUTAZIONE

La riforma del Bilancio introdotta dal D.Lgs 139/2015 ha comportato rilevanti cambiamenti per quanto riguarda: gli elementi costitutivi del bilancio, i principi di redazione dello stesso, la struttura ed il contenuto dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario, i criteri di valutazione e le informazioni da fornire nella Nota Integrativa.

Ciò premesso, in base a quanto prescritto dall'art. 2423-bis del Codice Civile, la valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività della società, nel rispetto della prudenza e competenza, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono i seguenti:

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, analiticamente esposte nello Stato Patrimoniale, sono iscritte in base al costo effettivamente sostenuto, comprensivo degli eventuali oneri accessori, ed ammortizzate, in quote costanti, per il periodo della loro prevista utilità futura.

In particolare, per quanto concerne il periodo di ammortamento e la composizione delle singole poste, si precisa quanto segue:

- fra i *diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno* è iscritto il software concesso in uso ammortizzato in 5 anni.
- la voce concessioni, licenze, marchi e diritti simili comprende i marchi relativi al ramo d'azienda UNA ai quali si è ritenuto opportuno allocare il differenziale emerso tra il prezzo d'acquisto del ramo ed il valore netto delle attività e delle passività afferenti il ramo stesso. I marchi vengono ammortizzati in 18 anni.
- le altre immobilizzazioni immateriali comprendono:
 - i costi sostenuti per le manutenzioni straordinarie e le migliorie su beni di terzi, ammortizzate secondo la durata dei contratti di locazione e comunque per un periodo non superiore alla vita utile degli stessi e/o in cinque esercizi ove non sia possibile determinare la durata residua del contratto;
 - il software applicativo e gli altri oneri pluriennali ammortizzati in cinque esercizi nel rispetto delle disposizioni di Legge.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o al costo di produzione, comprensivo degli eventuali oneri accessori e delle spese incrementative, ed ammortizzate in modo sistematico e

costante secondo gli usuali criteri di apprezzamento del degrado economico-tecnico dei beni cui si riferiscono, tenuto conto delle residue possibilità di utilizzo dei medesimi.

Le aliquote utilizzate rispettano i limiti previsti dalla normativa fiscale, nella misura ritenuta congrua sotto il profilo civilistico, in quanto atta a rappresentare la vita utile stimata dei beni, come si evince dal seguente schema riepilogativo:

Categoria	Aliquota
Immobili strumentali	3%
Impianti generici	8%
Costruzioni leggere	10%
Mobili e arredi	10%
Impianti e attrezzature specifici.....	12%
Macchinari	12%
Macchine ufficio elettroniche	20%
Sistemi telefonici e cellulari	20%
Automezzi	20%
Dotazioni	25%
Autovetture e motoveicoli	25%

Le immobilizzazioni materiali acquistate nell'esercizio sono state ammortizzate con aliquota pari al 50% dell'aliquota di riferimento, approssimando in tal modo il minor periodo di utilizzo dell'immobilizzazione.

I beni acquisiti a fine 2016 dalla cessione del ramo d'azienda alberghiero di Una, sono entrati in ammortamento nel 2017 ed ammortizzati ad aliquota intera sul valore netto contabile alla data di cessione.

I costi di manutenzione e riparazione che non rivestono carattere incrementativo del valore e/o della funzionalità dei beni, vengono addebitati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti, mentre le spese di manutenzione e riparazione aventi natura incrementativa sono imputate all'attivo patrimoniale e ammortizzate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei beni cui si riferiscono.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Ad ogni data di riferimento del bilancio si provvede a valutare se sussistono indicatori tali da far ritenere che un'immobilizzazione possa aver subito una riduzione di valore. In presenza, alla data del bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile. In assenza di indicatori di potenziali perdite di valore non si procede alla determinazione del valore recuperabile.

Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il valore equo (fair value), al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Quando non è possibile stimare il valore recuperabile di una singola immobilizzazione tale analisi è

effettuata con riferimento alla cosiddetta "unità generatrice di flussi di cassa" (nel seguito "UGC"), ossia il più piccolo gruppo identificabile di attività che include l'immobilizzazione oggetto di valutazione e genera flussi finanziari in entrata che sono ampiamente indipendenti dai flussi finanziari in entrata generati da altre attività o gruppi di attività.

In presenza di una perdita durevole di valore la stessa viene imputata in primo luogo, qualora esistente, a riduzione del valore dell'avviamento eventualmente iscritto in bilancio e, successivamente, alle altre attività, in proporzione al loro valore netto contabile.

La svalutazione operata non è mantenuta negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della rettifica effettuata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo, cioè tenendo conto degli ammortamenti che sarebbero stati effettuati in assenza di svalutazione.

Come per l'esercizio precedente si segnala che è stato richiesto ad un perito indipendente di valutare, con riferimento alla data del 31 dicembre 2017, tutti i beni costituenti il patrimonio immobiliare della Società e delle partecipate, al fine di determinarne il valore di mercato e di verificare eventuali scostamenti rispetto al precedente esercizio. In base ai risultati delle perizie si è ritenuto di confermare i valori degli immobili (anche delle altre partecipate) e dei terreni, ai valori iscritti alla data di chiusura del precedente esercizio.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni in imprese controllate

Le partecipazioni in società controllate sono valutate con il metodo del patrimonio netto e il valore di iscrizione in bilancio è determinato sulla base del bilancio approvato dagli organi amministrativi delle partecipate con riferimento al 31/12/2017.

La differenza tra il patrimonio netto della partecipata e il valore di carico è iscritta, se positiva, nell'attivo patrimoniale quale incremento del valore di carico della partecipata, in contropartita del conto "rivalutazioni di partecipazioni"; se la stessa è negativa, il relativo importo è iscritto sempre all'attivo patrimoniale, in diminuzione del valore di carico della partecipata e, in contropartita, nel conto economico tra le "svalutazioni di partecipazioni". Le riduzioni di valore vengono riprese se sono venuti meno i motivi delle rettifiche effettuate.

Partecipazioni in imprese collegate

La partecipazione di collegamento detenuta nella società Golf Club Poggio dei Medici S.p.A. SSD, ottenuta con l'acquisizione del ramo di azienda UNA Hotels è iscritta in bilancio al costo di acquisto.

Crediti verso imprese controllate

I crediti verso imprese controllate si riferivano ad un finanziamento erogato in esercizi precedenti alla controllata Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l. A seguito della vendita della partecipazione, i crediti sono stati riclassificati tra gli altri crediti a breve termine. Il rimborso degli stessi a carico dell'acquirente la partecipazione è avvenuto in data 22/1/2018.

Crediti verso imprese controllanti

I crediti verso imprese controllanti, rappresentati da depositi cauzionali versati alla controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.a. a garanzia di adempimenti contrattuali, sono iscritti al presumibile valore di realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non risulta applicato, in quanto i crediti sono sorti antecedentemente al 1 gennaio 2016.

Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti

I crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti sono relativi a depositi cauzionali versati dalla società a garanzia di adempimenti contrattuali, e risultano iscritti al presumibile valore di realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non risulta applicato in quanto i crediti sono sorti antecedentemente al 1 gennaio 2016.

Altri crediti

Sono iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie gli elementi patrimoniali dell'attivo destinati ad essere utilizzati durevolmente: in particolare sono qui appostati al loro valore nominale, ritenuto espressivo del presumibile valore di realizzo, i depositi cauzionali a garanzia di adempimenti contrattuali. Il criterio del costo ammortizzato non risulta adottato risultando irrilevanti gli effetti derivanti dall'applicazione.

Rivalutazioni

Ai sensi dell'art. 2427, punto 2, del codice civile si precisa che le immobilizzazioni iscritte non sono mai state oggetto di rivalutazioni né economiche né monetarie.

Rimanenze

Le rimanenze, rappresentate per la maggior parte da merci ad alta deperibilità e forte rotazione, sono iscritte al minore fra il costo medio ponderato di acquisto ed il valore di presumibile realizzo, calcolato tenendo conto dei prezzi di acquisto al valore di mercato.

Crediti

I crediti derivanti da prestazione di servizi o da operazioni di vendita di beni sono rilevati in base al principio della competenza quando si verificano entrambe le seguenti condizioni: il processo di erogazione dei servizi o di cessione dei beni è stato completato; si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici.

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo in considerazione il fattore temporale, ed il valore di presumibile realizzo. In particolare, il valore di iscrizione iniziale è rappresentato dal valore nominale del credito, al netto di tutti i premi, sconti e abbuoni, ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito. I costi di transazione, le eventuali commissioni attive e passive e ogni differenza tra valore iniziale e valore nominale a scadenza sono inclusi nel calcolo del costo ammortizzato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato nella valutazione dei crediti se gli effetti sono irrilevanti. Ciò accade quando i crediti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). In tal caso la rilevazione del credito è effettuata al valore di presumibile realizzo. La società si è avvalsa della facoltà di applicare il criterio del costo ammortizzato solo per i crediti sorti successivamente al primo gennaio 2016; le poste sorte precedentemente restano quindi valutate al valore di presunto realizzo.

I crediti non valutati al costo ammortizzato sono rappresentati in bilancio al loro valore di presumibile realizzo, tale adeguamento è ottenuto mediante lo stanziamento di un apposito fondo svalutazione crediti calcolato secondo una metodologia analitica basata su un'attenta analisi dei singoli crediti iscritti in bilancio. Tale analisi viene condotta tenendo conto della vetustà delle singole posizioni, delle condizioni economiche del settore oltre che delle informazioni e delle valutazioni fatte pervenire dai consulenti legali eventualmente coinvolti nelle azioni di recupero.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari, postali e gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio.

I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore nominale mentre le disponibilità in valuta estera, ove presenti, sono valutate al cambio in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa, che rappresentano obbligazioni a pagare ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, di solito ad una data stabilita. Tali obbligazioni sono nei confronti di finanziatori, fornitori e altri soggetti.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati in base al principio della competenza quando si verificano entrambe le seguenti condizioni: il processo produttivo dei beni è stato completato; e si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. I debiti finanziari e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione della società verso la controparte.

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato se gli effetti sono irrilevanti, ciò accade quando i debiti sono a breve termine (ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi). In tal caso la rilevazione iniziale del debito è effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. Con riferimento ai debiti a medio lungo termine non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sull'esercizio sono irrilevanti non sussistendo una diversità significativa tra il tasso di mercato ed il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali.

Lo stanziamento di debiti verso l'erario per le imposte sul reddito dell'esercizio è determinato sulla base di una realistica previsione degli oneri fiscali da assolvere in applicazione della normativa vigente.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei e i risconti accolgono quote di costi o proventi comuni a due o più esercizi, imputati all'esercizio nel rispetto del principio della competenza temporale; sono stati oggetto di rilevazione analitica.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o passività di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono 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.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il debito, calcolato e rivalutato in osservanza delle vigenti disposizioni di legge, corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto delle anticipazioni corrisposte ai sensi di legge, nonché di quanto conferito dai dipendenti a specifici fondi pensione integrativi e di quanto versato all'INPS in ottemperanza alla vigente normativa in materia.

Processi di stima

La preparazione del bilancio secondo corretti principi contabili richiede alla Direzione di predisporre delle stime e delle valutazioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio. Le stime e le assunzioni utilizzate sono basate sull'esperienza e su altri fattori considerati rilevanti. I risultati che si consuntiveranno potrebbero, pertanto, differire da tali stime anche significativamente. Le stime sono utilizzate principalmente in relazione agli accantonamenti per rischi su crediti, alle svalutazioni di attività e ad altri accantonamenti a fondi. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si considerano necessari ed opportuni se tali cambiamenti hanno effetto solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Si precisa che non essendo completato l'iter contrattuale di aggiustamento prezzo dell'acquisizione del ramo d'azienda UNA, il valore dell'avviamento girocontato a marchio, le poste di credito per la cassa generata netta nonché il debito per il saldo prezzo, sono iscritti in base alla miglior stima ad oggi disponibile.

Riconoscimento dei ricavi e dei costi

I ricavi, i proventi, i costi e gli oneri sono stati rilevati in bilancio secondo il principio della competenza e della prudenza e nel rispetto del principio di correlazione tra costi e ricavi.

In particolare, i ricavi relativi alle prestazioni alberghiere sono riconosciuti giornalmente in proporzione al completamento dell'attività di servizio prestati; i ricavi per vendite di beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o con la spedizione degli stessi beni; i ricavi di natura finanziaria sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Conversione dei valori espressi in valuta estera

Le operazioni in moneta non di conto effettuate durante l'esercizio sono convertite in Euro al cambio della data di accadimento dell'operazione e la differenza tra tale valore e l'importo effettivamente pagato o percepito è imputata a conto economico tra gli oneri e proventi finanziari (art. 2425, voce C 17-bis).

Le attività e passività in valuta presenti alla data di chiusura dell'esercizio, diverse dalle immobilizzazioni, sono iscritte nello stato patrimoniale al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio e i relativi utili e perdite su cambi sono stati imputati nel conto economico (art. 2425, voce C 17-bis), salvo che il riallineamento dei cambi storici al cambio corrente non risulti rilevante. L'eventuale utile netto non realizzato è iscritto in un'apposita riserva di patrimonio netto non distribuibile fino al suo realizzo.

Imposte sul reddito di esercizio

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono iscritte, se dovute, in base alla stima del reddito imponibile ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, tenendo altresì conto, se significative, delle variazioni temporanee del reddito imponibile e delle eventuali differenze tra i valori di bilancio ed i valori fiscali delle attività e delle passività e della conseguente necessità di iscrivere imposte differite. In particolare:

- lo stanziamento delle imposte correnti è effettuato in base alla ragionevole stima dell'onere fiscale per l'esercizio. I debiti per imposte sono classificati, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce "Debiti Tributari" nel caso di saldo algebrico negativo, o nella voce "Crediti tributari", nell'attivo circolante, nel caso di saldo algebrico positivo;
- l'iscrizione delle imposte anticipate presuppone la ragionevole certezza della possibilità di compensare le correlate differenze temporanee, o le sottostanti perdite fiscali riportabili, con futuri utili fiscali;
- l'iscrizione delle imposte differite consegue alla probabilità di un futuro debito fiscale, ed avviene nel pieno rispetto del principio della prudenza.

Per effetto dell'intervenuta soppressione della sezione relativa ai proventi ed oneri straordinari, fra le imposte sono iscritte anche quelle di esercizi precedenti.

Si evidenzia inoltre che la Società aderisce, in qualità di consolidata, al regime del consolidato fiscale nazionale disciplinato dagli artt. 117 a 129 del D.P.R. n. 917/1986 e dal D.M. 9 giugno 2004 (c.d. "Decreto Attuativo"), con la società Unipol Gruppo S.p.A, quale consolidante. I rapporti derivanti dalla partecipazione al Consolidato sono disciplinati da uno specifico contratto stipulato nel 2015 con validità triennale, approvato e sottoscritto dalle parti.

Proventi ed Oneri Straordinari

Il legislatore ha eliminato l'area straordinaria dal conto economico al fine di ridurre al minimo la discrezionalità sui criteri di imputazione dei proventi e degli oneri alla parte straordinaria piuttosto che a quella ordinaria. Pertanto, i proventi ed oneri non ricorrenti aventi natura non prevedibile rispetto all'attività ordinaria dell'impresa sono stati riallocati nelle voci di conto economico secondo quanto previsto dal nuovo OIC 12, nonché sulla base di un'analisi della tipologia di evento che ha generato il costo o il ricavo, al fine di identificarne la corretta classificazione.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Gli impegni e le garanzie sono indicati nel proseguo della presente Nota al loro valore contrattuale.

I rischi caratterizzati da un'alta probabilità di verificarsi sono stati direttamente stanziati in contabilità nei fondi rischi appositamente accesi.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che modificano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che modificano situazioni esistenti alla data di bilancio, ma che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati in bilancio ma sono illustrati nella relazione sulla gestione quando necessari per una più completa comprensione della situazione societaria.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Ad integrazione dei dati esposti nelle varie voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, nonché di quanto riferito nella parte precedente della Nota Integrativa, vengono forniti di seguito alcuni dettagli in merito alla composizione delle poste dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico alla data di chiusura dell'esercizio.

STATO PATRIMONIALE	Bilancio al 31/12/2017	Bilancio al 31/12/2016	Variazione
ATTIVO			
B) Immobilizzazioni			
I - Immobilizzazioni immateriali			
1) costi di impianto e ampliamento	104.000	0	104.000
2) costi di sviluppo	0	0	0
3) Costi di brevetto e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	610.254	737.772	-127.518
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	8.529.609	171.261	8.358.348
5) Avviamento	0	9.015.595	-9.015.595
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	375.744	522.620	-146.876
7) Altre	5.156.197	4.036.131	1.120.066
Totale Immobilizzazioni immateriali	14.775.804	14.483.379	292.425
II - Immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	622.701	593.366	29.335
2) impianti e macchinario	5.733.192	5.756.556	-23.364
3) attrezzature industriali e commerciali	10.639.462	1.468.914	9.170.548
4) altri beni	64.234	10.668.564	-10.604.330
5) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0
Totale Immobilizzazioni materiali	17.059.589	18.487.400	-1.427.811
III - Immobilizzazioni finanziarie			

1) partecipazioni			
a) in imprese controllate	108.615	279.132	-170.517
b) in imprese collegate	808.850	808.850	0
2) crediti			
- verso imprese controllate	0	1.393.803	-1.393.803
- verso imprese collegate	0	0	0
- verso controllanti	80.000	1.722.500	-1.642.500
- verso società sottoposte al comune controllo	3.035.500	2.085.709	949.791
- verso altri	4.097.950	4.284.143	-186.193
Totale Immobilizzazioni finanziarie	8.130.915	10.574.137	-2.443.222
Totale Immobilizzazioni (B)	39.966.308	43.544.916	-3.578.608
C) Attivo circolante			
I – Rimanenze			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	1.179.677	1.181.277	-1.600
Totale Rimanenze	1.179.677	1.181.277	-1.600
II - Crediti			
1) verso clienti	13.889.534	11.462.311	2.427.223
2) verso controllate	498.352	1.427.483	-929.131
3) verso collegate	224.280	185.440	38.840
4) verso controllanti	1.203.138	3.543.220	-2.340.082
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	4.066.122	430.113	3.636.009
5 bis) crediti tributari	685.689	11.371.958	-10.686.269
5 ter) imposte anticipate	1.621.259	1.977.302	-356.043
5 quater) verso altri	10.673.658	5.955.363	4.718.295
Totale Crediti	32.862.032	36.353.190	-3.491.158
IV - Disponibilità liquide			
1) depositi bancari e postali	28.649.599	25.782.076	2.867.523
3) denaro e valori in cassa	180.121	226.713	-46.592
Totale Disponibilità liquide	28.829.720	26.008.789	2.820.931
Totale Attivo Circolante (C)	62.871.429	63.543.256	-671.827
D) Ratei e risconti	316.179	436.844	-120.665
Totale Attivo	103.153.916	107.525.016	-4.371.100
PASSIVO			
A) Patrimonio Netto			
I – Capitale	37.817.599	37.817.599	0
VII - Altre riserve	1	-1	2
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-6.072.662	-6.643.757	571.095
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	301.169	571.095	-269.926
Totale Patrimonio Netto (A)	32.046.107	31.744.936	301.171
B) Fondi per rischi ed oneri			
2) per imposte, anche differite	0	0	0
4) altri	2.295.233	4.488.263	-2.193.030
Totale Fondi per rischi ed oneri (B)	2.295.233	4.488.263	-2.193.030

C) TFR di lavoro subordinato	2.242.644	2.540.018	-297.374
D) Debiti			
6) acconti	3.293.453	2.859.070	434.383
7) debiti verso fornitori	16.570.407	16.265.114	305.293
9) debiti verso imprese controllate	0	262	-262
11) debiti verso controllanti	1.054.572	1.780.650	-726.078
11-bis) debiti verso società sottoposte al controllo delle controllanti	27.703.590	30.884.686	-3.181.096
12) debiti tributari	2.713.325	3.032.122	-318.797
13) debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.802.137	2.030.661	-228.524
14) altri debiti	13.191.656	11.676.124	1.515.532
Totale Debiti (D)	66.329.140	68.528.689	-2.199.549
E) Ratei e risconti	240.792	223.110	17.682
Totale del Passivo e Patrimonio Netto	103.153.916	107.525.016	-4.371.100

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono variate come segue:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Immobilizzazioni immateriali	14.775.804	14.483.379	292.425

I movimenti intervenuti nella consistenza delle singole voci sono i seguenti:

	Saldo 31.12.2016	Incrementi	Rivalutazioni (Svalutazioni)	Altri movimenti	Ammortamento	Riclassifiche	Saldo 31.12.2017
<u>Costi di impianto e ampliamento</u>							
- Costi di impianti e ampliamento	0	130.000	0	0	-26.000	0	104.000
<u>Diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere di ingegno</u>							
- Software concesso in uso	737.772	177.520	-124.922	0	-181.338	1.222	610.254
<u>Concessioni, licenze, marchi e diritti simili</u>							
- Marchi d'impresa	171.261	0	-78.000	0	-579.247	9.015.595	8.529.609
<u>Avviamento</u>							
- Avviamento UNA Hotels	9.015.595	0	0	0	0	-9.015.595	0
<u>Immobilizzazioni in corso e acconti</u>							
- Immobilizzazioni in corso e acconti	522.620	368.844	0	-3.719	0	-512.001	375.744
<u>Altre</u>							
- Spese per nuovi programmi EDP	559.103	266.003	0	0	-332.620	0	492.486
- Spese di progetto	46.037	0	0	0	-6.040	0	39.997
- Manutenzioni straordinarie, sostituzioni, migliorie su beni di terzi	3.419.718	831.175	-246.436	0	-556.931	1.176.188	4.623.714
- Oneri pluriennali	11.273	0	-11.273	0	0	0	0
Totale	14.483.379	1.773.542	-460.631	-3.719	-1.682.176	665.409	14.775.804

Tra le riclassifiche rispetto al 31 dicembre 2016, si segnala l'allocazione finale alla voce Marchi, del differenziale emerso tra il prezzo di acquisizione del ramo alberghiero di Una ed il valore contabile delle attività e passività trasferite (inclusa la cassa netta generata dal ramo nel periodo 1 luglio 2016 -29 dicembre 2016) iscritto inizialmente, in forma provvisoria, alla voce avviamento.

Tra le riclassifiche delle altre immobilizzazioni immateriali, l'importo più significativo è relativo alle migliorie eseguite sull'immobile alberghiero Naxos Beach, per oltre 650 mila euro.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Il saldo delle immobilizzazioni materiali è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Immobilizzazioni materiali	17.059.589	18.487.400	-1.427.811

I prospetti seguenti illustrano per ciascuna voce delle immobilizzazioni materiali i movimenti intervenuti nell'esercizio con riferimento al costo storico, ai fondi di ammortamento e al loro valore netto.

	Saldo 31/12/2016	Incrementi	Rivalutazioni	Decrementi	Svalutazioni	Altri movimenti	Riclassifiche	Saldo 31/12/2017
COSTO STORICO								
Terreni e fabbricati								
- terreni	448.000	0	0	0	0	0	0	448.000
- fabbricati	142.407	0	0	0	0	0	0	142.407
- costruzioni leggere	86.013	24.319	0	-7.928	0	0	15.428	117.832
	676.420	24.319	0	-7.928	0	0	15.428	708.239
Impianti e macchinario								
- impianti generici	716.277	131.463	0	-36.152	0	0	3.064.373	3.875.961
- impianti specifici	1.596.895	47.201	0	-617	0	0	2.261.170	3.904.649
- impianti e macchinari ramo UNA Hotels	4.791.588	0	0	0	0	0	-4.791.588	0
- macchinari e apparecchiature	2.851.638	231.992	0	-16.231	0	0	-136	3.067.263
- macchine elettroniche	666.636	25.903	0	0	0	0	76.885	769.424
	10.623.034	436.558	0	-53.001	0	0	610.705	11.617.297
Attrezzature industriali e commerciali								
- Attrezzature	1.229.020	161.943	0	-3.450	0	0	735.862	2.123.374
- Attrezzature ramo UNA Hotels	471.757	0	0	0	0	0	-471.757	0
- Mobili e arredi	15.002.580	1.376.036	0	-69.820	0	0	9.007.682	25.316.478
- Biancheria	388.393	18.687	0	0	0	0	9.319	416.399
- Altre attrezzature	4.814	350	0	0	0	0	11.367	16.531
	17.096.564	1.557.016	0	-73.271	0	0	9.292.473	27.872.782
Altri beni								
- Automezzi e mezzi di trasporto	1.001.901	0	0	-15.873	0	0	18.469	1.004.496
- Autovetture	161.464	0	0	-35.333	0	0	38.142	164.273
- Altri beni	22.184	1.096	0	0	0	0	0	23.280
- Altri beni ramo UNA Hotels	10.640.625	0	0	0	0	0	-10.640.625	0

	11.826.174	1.096	0	-51.206	0	0	-10.584.014	1.192.050
Immobilizzazioni mat. in corso e acconti								
- immobilizzazioni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
FONDI								
AMMORTAMENTO								
Terreni e fabbricati								
- terreni	0	0	0	0	0	0	0	0
- fabbricati	0	0	0	0	0	0	0	0
- costruzioni leggere	-83.055	0	-2.484	0	0	0	0	-85.539
	-83.055	0	-2.484	0	0	0	0	-85.539
Impianti e macchinario								
- impianti generici	-464.752	0	-286.267	0	-164.910	0	0	-915.929
- impianti specifici	-1.555.885	0	-290.548	0	-5.328	0	0	-1.851.760
- macchinari e apparecchiature	-2.445.046	0	-168.034	15.690	0	0	0	-2.597.391
- macchine elettroniche	-400.794	0	-118.213	0	-19	0	0	-519.026
	-4.866.477	0	-863.061	15.690	-170.257	0	0	-5.884.105
Attrezzature industriali e commerciali								
- Attrezzature	-1.040.982	0	-287.226	156	-1.765	0	-72	-1.329.889
- Mobili e arredi	-14.313.846	0	-1.241.060	0	-861	450	72	-15.555.246
- Biancheria	-269.268	0	-69.863	0	0	0	0	-339.131
- Altre attrezzature	-3.553	0	-5.457	0	-45	0	0	-9.054
	-15.627.649	0	-1.603.605	156	-2.671	450	0	-17.233.320
Altri beni								
- Automezzi e mezzi di trasporto	-975.742	0	-10.202	15.264	0	0	0	-970.679
- Autovetture	-161.464	0	-9.536	35.333	0	0	0	-135.666
- Altri beni	-20.404	0	-1.066	0	0	0	0	-21.470
	-1.157.610	0	-20.803	50.597	0	0	0	-1.127.816
Immobilizzazioni mat. in corso e acconti								
- immobilizzazioni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
VALORE NETTO CONTABILE								
Terreni e fabbricati								
- terreni	448.000	0	0	0	0	0	0	448.000
- fabbricati	142.407	0	0	0	0	0	0	142.407
- costruzioni leggere	2.959	24.319	-2.484	-7.928	0	0	15.428	32.294
	593.366	24.319	-2.484	-7.928	0	0	15.428	622.701
Impianti e macchinario								
- impianti generici	251.525	131.463	-286.267	-36.152	-164.910	0	3.064.373	2.960.032
- impianti specifici	41.010	47.201	-290.548	-617	-5.328	0	2.261.170	2.052.889
- macchinari e apparecchiature								
Impianti e macchinari UNA Hotels	4.791.588	0	0	0	0	0	-4.791.588	0
- macchinari e apparecchiature	406.592	231.992	-168.034	-542	0	0	-136	469.872
- macchine elettroniche	265.841	25.903	-118.213	0	-19	0	76.885	250.399
	5.756.556	436.558	-863.061	-37.311	-170.257	0	610.705	5.733.192
Attrezzature industriali e commerciali								
- Attrezzature	188.038	161.943	-287.226	-3.295	-1.765	0	735.791	793.485
- Attrezzature UNA Hotels	471.757	0	0	0	0	0	-471.757	0
- Mobili e arredi	688.733	1.376.036	-1.241.060	-69.820	-861	450	9.007.754	9.761.232

- Biancheria	119.125	18.687	-69.863	0	0	0	9.319	77.268
- Altre attrezzature	1.261	350	-5.457	0	-45	0	11.367	7.477
	1.468.914	1.557.016	-1.603.605	-73.115	-2.671	450	9.292.473	10.639.462
Altri beni								
- Automezzi e mezzi di trasporto	26.159	0	-10.202	-609	0	0	18.469	33.817
- Autovetture	0	0	-9.536	0	0	0	38.142	28.607
- Altri beni	1.780	1.096	-1.066	0	0	0	0	1.810
- Altri beni UNA Hotels	10.640.625	0	0	0	0	0	-10.640.625	0
	10.668.564	1.096	-20.803	-609	0	0	-10.584.014	64.234
Immobilizzazioni mat. in corso e acconti								
- Immobilizzazioni in corso	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE	18.487.400	2.018.990	-2.489.953	-118.963	-172.928	450	-665.409	17.059.589

Dalla tabella si evincono le riclassifiche effettuate nell'anno, su parte dei beni acquisiti dal ramo d'azienda di Una, imputati alle categorie di cespiti più idonee in base alla reale natura del bene.

I principali incrementi per mobili ed arredi si riferiscono agli uffici della nuova sede centrale di Via Murat, 23 a Milano, alla ristrutturazione di un gruppo di appartamenti a Naxos Beach, nonché ai nuovi arredi di Capotaormina.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni

Le risultanze sono:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Partecipazioni in imprese controllate	108.615	279.132	-170.517
Partecipazioni in imprese collegate	808.850	808.850	0
Totale	917.465	1.087.982	-170.517

Partecipazioni in imprese controllate

La società detiene partecipazioni di controllo nelle società qui elencate.

Nel prospetto riportato di seguito sono indicate le informazioni richieste dal codice civile con riferimento al bilancio chiuso al 31.12.2017.

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale	Utile (Perdita) d'esercizio	Patrimonio Netto	Quota Posseduta	Quota di Patrimonio Netto	Valore di iscrizione
Italresidence S.r.l.	Milano, Via Murat	100.000	-11.325	108.615	100,00%	108.615	108.615

Le movimentazioni intervenute nell'esercizio sono di seguito indicate:

Denominazione	Bilancio al 31.12.2016			Movimenti dell'esercizio				Bilancio al 31.12.2017		
	%	Valore di iscrizione	fondo rischi	Incrementi	Decrementi per vendite	Rivalutazioni ripristini	Svalutazioni	%	Valore di iscrizione	fondo rischi
Italaresidence S.r.l.	100%	69.940	0	50.000		0	-11.325	100%	108.615	0
Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l.	100%	209.192	0	170.000	-334.474	0	- 44.718	100%	0	0
Totale		279.132	0	220.000	-334.474	0	- 56.043		108.615	0

Si segnala un adeguamento del valore della partecipazione di Italaresidence S.r.l. al patrimonio netto della stessa al 31 dicembre 2017, così come risultante dalle bozze di bilancio in corso di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Società, nonché la vendita della partecipazione in Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l. ad un prezzo pari ad Euro 1.334.474, con realizzazione di una plusvalenza di 1 milione di euro, basata sul patrimonio netto della società al 30 settembre 2017.

Partecipazioni in imprese collegate

La partecipazione in Golf Club Poggio Dei Medici S.p.A. SSD è stata acquisita al costo d'acquisto in seguito all'acquisizione del ramo d'azienda alberghiero di UNA Hotels.

Nel prospetto riportato di seguito sono indicate le informazioni richieste dal codice civile, con riferimento all'ultimo Bilancio depositato relativo all'anno 2016

Denominazione sociale	Sede	Capitale sociale	Utile (Perdita) d'esercizio	Patrimonio Netto	Quota Posseduta	Quota di Patrimonio Netto	Valore di iscrizione
Golf Club Poggio Dei Medici S.P.A.	Scarperia (Fi) - Via San Gavino 27	2.401.524	29.432	2.182.959	40,32%	880.169	808.850

Crediti

Crediti verso imprese controllate

Le risultanze sono le seguenti:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso imprese controllate	0	1.393.803	-1.393.803

La variazione dei crediti finanziari verso imprese controllate è ascrivibile alla riclassifica, tra i crediti verso altri (attivo circolante) del finanziamento, concesso per euro 1.394 migliaia, alla società Hotel Terme di S. Vincent per l'acquisto dell'immobile a destinazione alberghiera; la riclassifica si è resa necessaria a seguito della già citata vendita della partecipazione; il credito è stato interamente rimborsato a Gruppo Una, dall'acquirente della partecipazione, nel corso del mese di gennaio 2018.

Crediti verso imprese controllanti

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso imprese controllanti	80.000	1.722.500	-1.642.500

Il credito nei confronti della controllante UnipolSai Assicurazioni S.p.A. è rappresentato dai depositi cauzionali versati su contratti di locazione delle strutture alberghiere.

Il minore ammontare dei depositi tra l'anno in corso ed il precedente è ascrivibile al cambio di proprietà degli immobili condotti in locazione, passato da Unipolsai Assicurazioni, società controllante, a Unipolsai Investimenti Sgr, società sottoposta al comune controllo della controllante.

Crediti verso imprese sottoposte al comune controllo della controllante

Il saldo dei crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso imprese sottoposte al comune controllo della controllante	3.035.500	2.085.709	949.791

I Crediti verso imprese sottoposte al comune controllo della controllante si riferiscono prevalentemente a crediti verso Unipol Sai Investimenti Sgr per depositi cauzionali su locazioni passive.

La variazione rispetto all'anno precedente, come segnalato in descrizione alla precedente tabella, è ascrivibile al cambio di proprietà degli immobili condotti in locazione, da Unipolsai Assicurazioni, società controllante, a Unipolsai investimenti sgr, società sottoposta al comune controllo della controllante.

Crediti verso altri

Il saldo dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie è di seguito rappresentato:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso altri	4.097.950	4.284.143	-186.193

La composizione e movimentazione è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Depositi cauzionali	370.467	479.096	-108.629
Depositi cauzionali ramo UNA Hotels	0	805.047	-805.047
Depositi cauzionali locazioni passive	727.483	0	727.483
Deposito a garanzia	3.000.000	3.000.000	0
Totale	4.097.950	4.284.143	-186.193

I depositi cauzionali si riferiscono prevalentemente a depositi versati in relazione a contratti di somministrazione ed utenze.

I depositi cauzionali ramo UNA Hotels sono stati riclassificati per natura ed esposti in tabella principalmente nella sottovoce "Depositi cauzionali locazioni passive" che accoglie i depositi cauzionali costituiti a favore dei soggetti proprietari degli immobili condotti in locazione.

La voce Deposito a garanzia accoglie per 3 milioni di euro, la liquidità giacente presso un conto corrente vincolato a garanzia di eventuali obblighi di risarcimento che dovessero maturare in capo alla cedente UNA S.r.l. in liquidazione.

ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE

Materie prime, sussidiarie e di consumo

La voce è così variata:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.179.677	1.181.277	-1.600

Tra le rimanenze sono iscritti le merci ed i materiali di consumo risultanti in magazzino a fine esercizio (generi alimentari, generi di conforto, combustibili, cancelleria e stampati, materiale elettrico e idraulico, ecc.).

La valutazione delle rimanenze finali al costo medio ponderato non determina delle differenze apprezzabili rispetto ad una valutazione a costi correnti.

La composizione è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
R.F. Combustibili	102.668	60.269	42.399
R.F. Edicola	1.054	0	1.054
R.F. Acquisti diversi	22.663	13.100	9.563
R.F. Alimentari	146.010	151.536	-5.526
R.F. Bevande	183.190	186.480	-3.290
R.F. Divise e accessori	4.940	5.213	-273
R.F. Materiale di pulizia	51.380	69.681	-18.301
R.F. Cancelleria e Stampati	122.716	171.612	-48.896
R.F. Generi di conforto clienti	152.256	165.569	-13.313
R.F. Materiale di consumo (cartaceo / plastica)	175.386	176.444	-1.058
R.F. Materiale vario manutenzione elettrico	149.305	157.562	-8.257
R.F. Materiale informatico di consumo	44.837	23.811	21.026
R.F. Stampati commerciali	23.272	0	23.272
Totale	1.179.677	1.181.277	-1.600

CREDITI

Il saldo dei crediti è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso clienti	13.889.534	11.462.311	2.427.223
Crediti verso controllate	498.352	1.427.483	-929.131
Crediti verso collegate	224.280	185.440	38.840
Crediti verso controllanti	1.203.138	3.543.220	-2.340.082
Crediti verso società sottoposte al comune controllo della controllante	4.066.122	430.113	3.636.009

Crediti tributari	685.689	11.371.958	-10.686.269
Crediti per imposte anticipate	1.621.259	1.977.302	-356.043
Crediti verso altri	10.673.658	5.955.363	4.718.295
Totale Crediti	32.862.032	36.353.190	-3.491.158

Non sono iscritti crediti di durata residua superiore ai 5 anni.

Crediti verso clienti

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Clienti	13.889.534	11.462.311	2.427.223

I crediti verso clienti comprendono:

	31.12.2017 [a]	Totale 31.12.16 proformato [b] = [c] + [d]	Riclassifica Crediti vs clienti ramo UNA Hotels [c]	31.12.2016 [d]	Variazione [e] = [a] - [b]
Clienti per fatture emesse	16.615.891	14.008.868	4.479.733	9.529.135	2.607.023
Clienti per fatture da emettere	1.234.349	1.449.019	348.292	1.100.727	-214.670
Clienti per note credito da emettere	-26.790	-26.790	-1.106	-25.684	0
Carte di credito	338.418	297.523	103.117	194.406	40.895
Clienti in contenzioso	0	0	0	0	0
<i>Crediti vs clienti ramo UNA Hotels</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-3.814.613</i>	<i>3.814.613</i>	<i>0</i>
- Fondo svalutazione crediti	-4.272.334	-4.266.309	-1.115.423	-3.150.886	-6.025
Totale	13.889.534	11.462.311	0	11.462.311	2.427.223

Il conto Crediti vs clienti ramo Una Hotels, relativo ai crediti netti del fondo, importati dal conferimento del ramo d'azienda alberghiero di Una, risultano riclassificati, per la quota non incassata nell'anno, tra i clienti per fatture emesse.

Per una migliore rappresentazione, i crediti verso clienti sono esposti al loro valore lordo, indicando in specifica voce il relativo fondo svalutazione.

Il fondo svalutazione crediti, analiticamente calcolato in relazione a crediti di dubbia esigibilità, ha subito le seguenti movimentazioni nel corso dell'esercizio:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Saldo a inizio esercizio	3.150.886	3.124.298	26.588
Fondo svalutazione crediti ramo UNA Hotels	1.115.423		1.115.423
Utilizzi	-273.975	-173.412	-100.563
Accantonamenti dell'esercizio	280.000	200.000	80.000
Fondo a fine esercizio	4.272.334	3.150.886	1.121.448

Crediti verso controllate

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso controllate	498.352	1.427.483	-929.131

Fra i crediti verso controllate sono iscritti i crediti, di natura commerciale, vantati nei confronti delle società partecipate come di seguito indicato:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
<u>Crediti commerciali</u>			
- Crediti vs Italresidence S.r.l.	498.352	1.427.483	-929.131
Totale	498.352	1.427.483	-929.131

I crediti verso Italresidence S.r.l., di natura commerciale si riferiscono ai canoni di affitto d'azienda maturati in precedenti esercizi e non ancora interamente incassati.

La variazione rispetto al precedente esercizio si riferisce :

- quanto a 879 mila euro ad incasso di crediti scaduti;
- quanto a 50 mila euro alla conversione del credito in versamento in conto capitale senza obbligo di restituzione e destinazione a copertura delle perdite della società partecipata.

Crediti verso collegate

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso collegate			
-Crediti vs Golf Club Poggio dei Medici S.P.A. SSD	224.280	185.440	38.840

Il credito verso la società collegata Golf Club Poggio dei Medici S.P.A. SSD è rappresentato da crediti commerciali e fatture da emettere principalmente afferenti ai canoni di concessione del campo da golf.

Crediti verso controllanti

I crediti verso controllanti sono i seguenti:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso controllanti	1.203.138	3.543.220	-2.340.082

Il credito in essere al 31 dicembre 2017, pari ad euro 1,2 mln, è composto per 590 euro migliaia da posizioni relative all'esercizio dell'opzione per la tassazione di Gruppo ex art. 117 e ss. Del Dpr 917/186 del TUIR (Consolidato Fiscale) per le annualità 2015, 2016 e 2017, e per 613 euro migliaia da crediti di natura commerciale.

La variazione della voce Crediti per consolidato fiscale è relativa al pagamento ricevuto dalla controllante indiretta per l'utilizzo dei proventi trasferiti negli esercizi precedenti, in vigenza del contratto di consolidato fiscale e dall'accantonamento di quelli di competenza dell'esercizio.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso Unipol Sai Assicurazioni spa	612.502	12.823	599.679
Crediti verso Unipol Gruppo spa	1.005	0	1.005
Crediti per consolidato fiscale	589.631	3.530.397	-2.940.766
Totale	1.203.138	3.543.220	-2.340.082

Crediti verso società sottoposte al comune controllo della controllante

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso società sottoposte al comune controllo	4.066.122	22.741	4.043.381
Crediti verso società sottoposte al comune controllo ramo azienda UNA Hotels	0	407.372	-407.372
Totale	4.066.122	430.113	3.636.009

Il credito è così ripartito:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ambra Property	185.883	249.369	-63.486
Ambra Property per fatture da emettere	148.424	158.003	-9.579
Unipolsai Investimenti SGR	3.359.874	1.404	3.358.470
Unipolsai Investimenti SGR per fatture da emettere	328.985	0	328.985
Unipolsai Investimenti SGR per nc da ricevere	0	4.171	-4.171
Tenute del Cerro	1.479	1.651	-172
Tenute del Cerro per fatture da emettere	5.386	0	5.386
Casa di Cura Villa Donatello	10.338	1.650	8.688
Casa di Cura Villa Donatello per fatture da emettere	5.386	0	5.386
Marina di Loano	6.043	1.650	4.393
Marina di Loano Donatello per fatture da emettere	5.386	0	5.386
Florence centro di chirurgia ambulatoriale	1.479	0	1.479
Florence centro di chirurgia ambulatoriale per fatture da emettere	5.386	0	5.386
Unipol Banca	1.856	12.215	-10.359
Unipolsai Servizi Consortili	150	0	150
Pronto Assistance Servizi	67	0	67
Totale	4.066.122	430.113	3.636.009

La posizione verso Unipolsai investimenti SGR S.p.A. si riferisce principalmente alle fatture emesse per le operazioni di risoluzione anticipata dei contratti di locazione di Brescia e Golf Hotel Campiglio, nonché per gli accordi transattivi per le strutture di Capotaormina e The Big.

Crediti tributari

Il saldo dei crediti tributari è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti tributari	685.689	11.371.958	-10.686.269

Il dettaglio è qui rappresentato:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Erario c/IRES	0	4.847	-4.847
Erario c/IRAP	265.833	586.113	-320.280
Erario c/IVA	50.000	10.755.491	-10.705.491
Erario c/altre imposte	369.856	25.507	344.349
Totale	685.689	11.371.958	-10.686.269

I crediti per IRAP accolgono il differenziale positivo tra l'importo a credito risultante dal modello IRAP 2017 su 2016, pari ad euro 633.309, ed il debito per l'imposta di competenza dell'esercizio pari ad Euro 367.476.

La variazione dei crediti per IVA è ascrivibile al rimborso, ricevuto in data 20 settembre 2017, per 10.055 euro migliaia oltre interessi.

Il rimborso iva è stato richiesto dalla società nell'anno 2014 e si riferisce all'imposta maturata nelle annualità 2010, 2011 e 2012, antecedentemente all'adesione alla procedura di iva di gruppo; i suddetti crediti risultano, oltre che chiesti a rimborso, in parte utilizzati in compensazione con altri tributi; la quota di euro 50.000 si riferisce alla componente utilizzabile, nel corso del prossimo anno, in compensazione tramite modello F24. Nel corso dell'anno 2017 risultano compensati 650.000 euro, per un totale complessivo di importi compensati, nel triennio 2015-2017, pari ad euro 2.050.000.

Il conto Erario altre imposte accoglie principalmente le ritenute alla fonte sulle operazioni straordinarie di risoluzione consensuale ed anticipata dei contratti di locazione di Brescia e Madonna di Campiglio.

Crediti per imposte anticipate

Fra i crediti per imposte anticipate sono iscritte le imposte differite attive, la cui determinazione è illustrata in commento alla voce "Imposte sul reddito di esercizio". Qui si evidenziano le variazioni dei saldi tra i due esercizi.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Saldo a inizio esercizio	1.977.302	3.263.448	-1.286.146
Imposte differite di competenza dell'esercizio	-356.043	-1.286.146	930.103
Totale	1.621.259	1.977.302	-356.043

La voce "Crediti per imposte anticipate" comprende l'effetto fiscale calcolato sulle differenze temporanee tra i valori delle voci di bilancio determinati secondo i criteri civilistici e i corrispondenti valori riconosciuti fiscalmente.

L'iscrizione in bilancio di tali crediti consegue ad una positiva valutazione in merito alla sussistenza dei presupposti di ragionevole certezza del relativo recupero nei futuri esercizi, anche in virtù del contratto di consolidamento fiscale con la controllante, che consente alla Società di optare per una remunerazione

delle eventuali perdite trasferite e dell’Ace.

Si rimanda al commento della voce imposte sul reddito dell’esercizio, correnti, differite e anticipate per ulteriori dettagli.

Crediti verso altri

Il saldo dei crediti verso altri è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti verso altri	10.673.658	5.955.363	4.718.295

I crediti verso altri comprendono:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Crediti vs istituti previdenziali	36.184	4.944	31.240
Crediti vs dipendenti	8.734	1.822	6.912
Anticipi a fornitori	2.359.738	295.458	2.064.280
Crediti vs altri	76.939	286.144	-209.205
Crediti per finanziamento Hotel Terme Saint Vincent S.r.l.	1.393.804	0	1.393.804
Crediti vs UNA S.r.l. in liquidazione	1.553.527	0	1.553.527
Crediti vs UNA per cassa generata netta 2° semestre	5.244.732	5.244.732	0
Crediti vs altri ramo d'azienda UNA Hotels	0	122.263	-122.263
Totale	10.673.658	5.955.363	4.718.295

Il credito verso UNA S.r.l. in liquidazione per cassa generata netta 2° semestre corrisponde alla cassa netta generata dal ramo UNA dal 1 luglio 2016 alla data del Closing (29 dicembre 2016) che, nelle more degli accordi intercorsi tra le parti, la società dovrà incassare da controparte, dopo compensazione con la posizione debitoria e una volta definito, agli esiti dell’Arbitrato già citato in premessa, il prezzo definitivo d’acquisto.

Il conto Crediti vs Una S.r.l. in liquidazione accoglie i crediti alberghieri della società erroneamente saldati dai clienti sui conti intestati alla società cedente.

La voce anticipi a fornitori accoglie la riclassifica dei pagamenti anticipati effettuati nei riguardi dei fornitori e per i quali alla data di chiusura del bilancio non risultano pervenute le relative fatture; le stesse risultano tuttavia accantonate tra le fatture da ricevere.

Con riferimento al credito per finanziamento Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l. si rimanda a quanto già ampiamente dettagliato nella parte relativa ai crediti verso società controllate della presente Nota Integrativa.

La ripartizione dei crediti per area geografica non è significativa, svolgendosi l’attività sociale esclusivamente in Italia; non vi sono crediti espressi in valuta estera né effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari determinatesi successivamente alla chiusura dell’esercizio; non vi sono crediti relativi ad operazioni che prevedono l’obbligo di retrocessione a termine.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide riguardano le giacenze liquide alla data di riferimento del bilancio e sono così costituite:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Depositi bancari e postali	28.649.599	25.782.076	2.867.523
Denaro e valori in cassa	180.121	191.498	-11.377
Denaro e valori in cassa ramo d'azienda UNA Hotels	0	35.215	-35.215
Totale	28.829.720	26.008.789	2.820.931

Per una migliore comprensione dei flussi finanziari in uscita ed in entrata intervenuti durante l'esercizio si rinvia alla lettura del Rendiconto Finanziario.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il saldo dei ratei e risconti attivi è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Totale ratei e risconti attivi	316.179	436.844	-120.665

Tale voce accoglie i seguenti ratei e risconti attivi:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
<u>Risconti attivi</u>			
Risconti attivi assicurazioni	102.571	82.549	20.022
Risconti attivi consulenze	770	0	770
Risconti attivi diversi	212.838	159.196	53.642
Risconti attivi diversi ramo UNA Hotels	0	195.099	-195.099
Totale risconti attivi	316.179	436.844	-120.665
Totale ratei e risconti attivi	316.179	436.844	-120.665

I risconti attivi su assicurazioni si riferiscono principalmente al pagamento anticipato del premio effettuato nel 2017 ma di competenze del primo trimestre 2018, per le assicurazioni RCT e Rischio Alberghiero.

I risconti attivi diversi sono invece ascrivibili principalmente a canoni per noleggi e assistenza software, manutenzioni periodiche, spese pubblicità.

COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO**PATRIMONIO NETTO**

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Patrimonio netto	32.046.107	31.744.936	301.171

Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, alla data di chiusura dell'esercizio e a quella di formazione del bilancio è rappresentato da n. 37.817.599 azioni ordinarie del valore nominale di 1 euro ciascuna.

Nel prospetto che segue – predisposto ai sensi dell'art. 2427, n. 7-bis, del codice civile – per ogni posta del patrimonio netto sono evidenziati i movimenti storici, i movimenti dell'esercizio nonché gli eventuali limiti di utilizzazione e/o distribuibilità.

In considerazione delle indicazioni dell'OIC (Organismo Italiano di Contabilità), la ricostruzione dei movimenti relativi ai risultati d'esercizio è limitata agli ultimi esercizi.

Movimenti del patrimonio netto

A) Patrimonio Netto	esercizio 2017	esercizio 2016	esercizio 2015	esercizio 2014
I – Capitale				
saldo iniziale (conferimenti in denaro)	37.817.599	37.817.599	37.817.599	15.000.000
decrementi dell'esercizio per copertura perdite	0	0	0	-22.782.401
incrementi dell'esercizio (conferimenti in denaro)	0	0	0	45.600.000
I – Capitale	37.817.599	37.817.599	37.817.599	37.817.599
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0	0	0
IV - Riserva legale				
saldo iniziale (destinazione di utili d'esercizio)	0	0	0	0
decrementi dell'esercizio per copertura perdite	0	0	0	0
incrementi dell'esercizio	0	0	0	0
IV - Riserva legale	0	0	0	0
V - Riserve statutarie	0	0	0	0
VI - Altre riserve				
saldo iniziale (riserve di capitale)	0	0	0	0
decrementi dell'esercizio per copertura perdite	0	0	0	0
incrementi dell'esercizio per destinazione utili	0	0	0	0
incrementi dell'esercizio per altre cause	0	0	0	0
- ripianamento perdite eccedenti il patrimonio netto	0	0	0	0
- copertura perdite in formaz.es.2011 in corso d'anno	0	0	0	0
- copertura perdite in formaz.es.2012 in corso d'anno	0	0	0	0
- arrotondamenti all'euro per esposizione in bilancio	1	-1	0	1
VI - Altre riserve	1	-1	0	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0	0	0
VIII - Utili (perdite) a nuovo				
a) utili a nuovo	0	0	0	0
incrementi dell'esercizio per destinazione utili	571.095	2.099.046	0	0
decrementi dell'esercizio per distribuzioni	0	0	0	0
decrementi dell'esercizio per copertura perdite	0	0	0	0
b) perdite a nuovo	-6.643.757	-8.742.803	-8.742.803	0
copertura perdite a nuovo con versamento soci	0	0	0	0
VIII - Utili (perdite) a nuovo	-6.072.662	-6.643.757	-8.742.803	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	301.169	571.095	2.099.046	-8.742.803
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0	0	0
Totale Patrimonio Netto	32.046.107	31.744.936	31.173.842	29.074.797

Possibilità di utilizzo

	valore a Fine esercizio	possibilità di utilizzazione	quota distribuibile	note
I Capitale sociale	37.817.599	B	0	
II Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	A, B	0	(a)
III Riserva di rivalutazione	0		0	
IV Riserva legale	0	B	0	(b)
V Riserva per azioni proprie in portafoglio	0		0	(c)
VII Altre riserve	1			
Riserva da conversione all'unità di euro	0		0	
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-6.072.662		0	
IX Utile (perdita) d'esercizio	301.169	A,B,C	286.111	(b)
Totali	32.046.107		286.111	

Legenda e note:

[A] per aumento di capitale.

[B] per copertura di perdite.

[C] per distribuzione ai soci.

(a) Ai sensi dell'art. 2431 del Codice Civile si può distribuire l'intero ammontare della riserva soprapprezzo solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto un quinto del capitale sociale.

(b) La riserva legale è ritenuta non distribuibile quanto meno fino alla concorrenza del limite del quinto del capitale.

(c) Riserva indisponibile ai sensi dell'art. 2357 ter del codice civile.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il saldo dei fondi per rischi ed oneri è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Fondi per rischi ed oneri	2.295.233	4.488.263	-2.193.030

Altri fondi

Il saldo della voce è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Altri fondi	2.295.233	4.488.263	-2.193.030

La composizione e la movimentazione è di seguito rappresentata:

	31.12.2016	Utilizzi	Riclassifiche	Accantonamenti	31.12.2017
Fondo cause lavoro-Inps	124.170	-124.170	0	0	0
Fondo cause giuslavoristiche	0	0	196.500	0	196.500
Fondo rischi fiscali	252.422	-252.422	0	0	0
Fondo consulenze legali	538.856	-270.787	143.194	0	411.263
Fondo valutazione obiettivi a breve	181.981	-181.981	0	502.580	502.580
Fondo ristrutturazioni aziendali	3.390.834	-3.195.766	-339.694	1.329.516	1.184.890
Totale	4.488.263	-4.025.126	0	1.832.096	2.295.233

Gli utilizzi del fondo ristrutturazioni aziendali corrispondono principalmente al pagamento degli esodi relativi alla procedura di licenziamento collettivo per i dipendenti del ramo UNA, sottoscritto in data 14 dicembre 2016, nonché all'iscrizione a debito delle transazioni già concluse con i dipendenti della struttura di Brescia che avranno la loro manifestazione finanziaria nei primi mesi del 2018, a seguito della cessazione dell'attività alberghiera già segnalata in premessa; tra gli accantonamenti risulta allocato il programma incentivi LTI di grupp (Bonus di Lungo Termine) per euro 156 mila.

La Società ha provveduto al rilascio integrale del fondo rischi fiscali, a seguito del venire meno della soccombenza residua e del pagamento di quanto contestato dall'Agenzia dell'Entrate.

Il fondo valutazione obiettivi a breve accoglie gli accantonamenti effettuati a fronte di potenziali emolumenti a favore di alcune categorie del personale emergenti nell'ambito del programma di incentivi adottato dalla società durante l'esercizio, ulteriormente descritto nel successivo paragrafo della Nota Integrativa relativo agli Accantonamenti per rischi.

L'originario fondo denominato consulenze legali è stato più propriamente suddiviso in fondo relativo ai contenziosi giuslavoristici e fondo relativo ad altre cause legali. Si segnala che il contenzioso tra Fondazione Enpam, Enpam Real Estate (ERE), Antirion SGR S.p.A. verso Gruppo Una, insorto nel 2016, è tuttora in corso e si riferisce:

- con riferimento alle pretese di Enpam : asseriti inadempimenti in merito alla mancata esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni dei complessi gestiti;
- con riferimento alle pretese di Gruppo Una: richieste di indennità di avviamento aggiuntive a quelle già riconosciute ed azioni di ripetizione per le maggiori somme pagate sui canoni di locazione.

Nel 2016 era inoltre sorta una controversia, in sede arbitrale, promossa da Fondazione Enpam ed ERE lamentando l'asserito inadempimento da parte dell'allora Atahotels del c.d. Accordo Migliorie del 2003, mediante la quale Enpam ed ERE richiedevano il risarcimento dei danni a ciò relativi. Tale procedura si è conclusa a marzo 2017 con la pronuncia e la comunicazione del Lodo.

L'arbitrato ha dichiarato prescritta la quasi totalità delle pretese risarcitorie di Enpam ed ERE, riducendo le pretese degli attori all'importo di soli euro 1.263.480,67 oltre interessi legali; nell'ottobre 2017 Enpam ed ERE hanno impugnato il Lodo davanti alla Corte di Appello di Roma. A seguito della prima udienza in Corte d'Appello la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni alla prossima udienza del 28/5/2021, in esito alla quale dovranno essere depositate le difese finali e sarà poi pronunciata sentenza. Allo stato attuale, quindi, il Lodo, non è ancora esecutivo ad opera di controparte ed è stato impugnato da tutte le parti in causa .

Ai fini del bilancio 2017, supportati dal parere dei legali esterni che stanno assistendo Gruppo Una in merito a tutte le controversie con Enpam / ERE / Antirion, non si è ravvisata la necessità di appostare accantonamenti a tale fine.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Il fondo trattamento di fine rapporto ha subito le seguenti movimentazioni:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
saldo iniziale	2.540.018	3.122.806	-582.788
fondo ramo UNA Hotels		1.012.928	-1.012.928
utilizzi dell'esercizio	-1.987.769	-2.664.967	677.198
accantonamento dell'esercizio	1.690.395	1.069.251	621.144
Saldo finale	2.242.644	2.540.018	-297.374

DEBITI

Non sono iscritti debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali né debiti di durata residua superiore ai 5 anni.

Il saldo dei debiti è il seguente e risulta così composto:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Acconti	3.293.453	2.859.070	434.383
Debiti verso fornitori	16.570.407	16.265.114	305.293
Debiti verso imprese controllate	0	262	-262
Debiti verso controllanti	1.054.572	1.780.650	-726.078
Debiti verso società sottoposte al controllo della controllante	27.703.590	30.884.686	-3.181.096
Debiti tributari	2.713.325	3.032.122	-318.797
Debiti verso istituti di previdenza	1.802.137	2.030.661	-228.524
Altri debiti	13.191.656	11.676.124	1.515.532
Totale Debiti	66.329.140	68.528.689	-2.199.549

Acconti

Tale voce accoglie gli anticipi e le caparre confirmatorie ricevute dai clienti per prestazioni alberghiere.

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Acconti	3.293.453	2.859.070	434.383

Il dettaglio è di seguito riportato:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Clienti c/anticipi	766.385	627.829	138.556
Clienti c/caparre e depositi cauzionali	2.527.068	1.245.942	1.281.126
Clienti c/depositi cauzionali ramo UNA Hotels	0	985.299	-985.299
Totale	3.293.453	2.859.070	434.383

Debiti verso fornitori

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti verso fornitori	16.570.407	16.265.114	305.293

La voce fornitori è così composta:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Fornitori	8.569.732	5.692.734	2.876.998
Fornitori per fatture da ricevere	8.432.786	4.191.511	4.241.275
Fornitori per fatture da ricevere per canoni di locazione	647.467	0	647.467
Fornitori per note credito da ricevere	-1.079.578	-908.529	-171.049
Debiti vs fornitori UNA Hotels	0	7.289.398	-7.289.398
Totale	16.570.407	16.265.114	305.293

Debiti verso imprese controllate

Il saldo dei debiti verso società controllate è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti verso controllate	0	262	-262

Il dettaglio è riportato nella tabella:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti commerciali:			
- verso Itaresidence S.r.l.	0	262	-262
Totale	0	262	-262

Debiti verso controllanti

Il saldo dei debiti verso società controllanti è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti verso controllanti	1.054.572	1.780.650	-726.078

I debiti verso le controllanti sono così suddivisi:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
<u>Unipol Sai Assicurazioni</u>			
- per fatture ricevute	0	-138.930	138.930
- per fatture da ricevere per canoni di locazione	220.841	1.744.730	-1.523.889
- per fatture da ricevere diverse	353.435	116.299	237.136
<u>Unipol Gruppo:</u>			
- per iva di gruppo trasferita	480.296	58.551	421.745
Totale	1.054.572	1.780.650	-726.078

La variazione sul conto fatture da ricevere per canoni di locazioni è da ascrivere unicamente al passaggio di proprietà degli immobili, oggetto di locazione, da Unipol Sai Assicurazioni ad Unipolsai investimenti sgr.

La posizione verso Unipol Gruppo si riferisce al trasferimento dell'iva a credito / debito maturata nel mese e riferita all'adesione alla procedura di liquidazione iva di gruppo.

Debiti verso società sottoposte al controllo della controllante

Il saldo dei debiti verso società controllanti è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti verso società sottoposte al controllo della controllante	27.703.590	30.884.686	-3.181.096

Il debito è così ripartito:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
<u>Esigibili entro l'esercizio successivo:</u>			
Tenute del Cerro spa	33.456	5.197	28.259
Ambra Property S.r.l.	8.005	0	8.005
Unipol Banca spa	12	0	12
Unipolsai Investimenti sgr spa	8.085.870	1.879.489	6.206.381
Unipol Real Estate	0	0	0
<u>Esigibili oltre l'esercizio successivo:</u>			
Finanziamento UnipolSai Finance	19.576.247	29.000.000	-9.423.753
Totale	27.703.590	30.884.686	-3.181.096

UnipolSai Finance ha finanziato per euro 29 mln. l'acquisizione del ramo d'azienda UNA Hotels, con un finanziamento di cui riepiloghiamo i principali elementi:

- Durata 5 anni con scadenza al 31 dicembre 2021;
- Tasso fisso a condizioni di mercato;
- Rimborso a partire dal terzo anno con rate annuali crescenti, oltre interessi.

Il decremento rispetto al 31 dicembre 2016 è relativo ad un rimborso parziale anticipato del finanziamento pari ad euro 10 mln in linea capitale oltre 294 euro migliaia di interessi. Il rimborso anticipato è avvenuto in parziale deroga all'art. 5.4 del contratto di finanziamento, a seguito di scambio di corrispondenza tra le parti.

L'incremento dei debiti verso Unipolsai investimenti sgr S.p.A. è ascrivibile all'accantonamento a fatture da ricevere dei canoni di locazione degli alberghi, per competenze relative al quarto trimestre e per l'integrazione del minimo garantito previsto contrattualmente, al raggiungimento di determinate soglie di fatturato; il debito risulta iscritto tra quelli relativi alle società sottoposte al controllo della controllante, a seguito del trasferimento di proprietà, avvenuto a fine 2016, di buona parte degli immobili già di proprietà della controllante diretta ad Unipolsai Investimenti SGR S.p.A.

Debiti tributari

Il saldo è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti tributari	2.713.325	3.032.122	-318.797

I debiti tributari sono così composti:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ritenute su lavoro dipendente	562.858	745.695	-182.837
Ritenute su lavoro autonomo	20.505	58.686	-38.181
Erario c/iva in sospensione	43.678	44.360	-682
Debiti per TARSU	1.538.019	714.525	823.494
Debiti per contributo tassa soggiorno	431.779	296.869	134.910
Canoni demaniali	38.316	114.949	-76.633
Erario c/altre imposte da versare	78.170	1.057.038	-978.868
Totale	2.713.325	3.032.122	-318.797

Le ritenute su lavoro dipendente si riferiscono principalmente alla quota di competenza di dicembre 2017.

Il conto erario c/iva in sospensione si riferisce alle fatture emesse nei precedenti esercizi nei riguardi della Pubblica Amministrazione per le quali l'iva relativa, confluirà in liquidazione periodica, all'atto del pagamento da controparte.

Il conto debiti per Tarsu accoglie infine la rilevazione delle cartelle per debiti per tassa smaltimento rifiuti di competenza dell'anno in corso ma non ancora saldate.

Il debito per contributo di soggiorno accoglie l'imposta di soggiorno incassata per conto dei Comuni che hanno istituito il contributo e maturata su ogni notte di soggiorno degli ospiti. Il debito verrà versato entro i primi mesi del 2018 nel rispetto delle scadenze stabilite da ogni Comune.

Debiti verso istituti di previdenza

La variazione della voce è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti verso istituti di previdenza	1.802.137	2.030.661	-228.524

Di seguito il dettaglio dei debiti verso enti previdenziali:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Debiti v/INPS per contributi	873.169	1.056.452	-183.283
Debiti v/INAIL	44.068	33.654	10.414
Debiti v/fondi dirigenti	0	68.638	-68.638
Debiti vs INPS contribuzioni differite	699.526	720.339	-20.813
Debiti vs fondi previdenza complementare	0	65.858	-65.858
Debiti vs altri enti	36.611	7.682	28.929
Versamento INPS tesoreria TFR	148.763	78.038	70.725
Totale	1.802.137	2.030.661	-228.524

La voce accoglie i debiti in essere a fine esercizio verso gli Istituti Previdenziali per contributi a carico della Società e dei dipendenti relativamente a:

- spettanze contributive inerenti i salari e stipendi del mese di dicembre 2017;

- versamenti da effettuare al c/tesoreria per TFR, in seguito alla riforma della previdenza complementare di cui al DLgs 252/05 e L. 296/06.

Altri debiti

Il saldo della voce altri debiti è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Altri debiti	13.191.656	11.676.124	1.515.532

I saldi che compongono tale voce (stipendi da pagare, fondi assistenza sanitaria integrativa, cauzioni di terzi, cessionari di aziende, ecc.) sono di seguito dettagliati.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Dipendenti c/retribuzioni	3.390.049	2.498.838	891.211
Debiti per compensi cariche sociali	38.000	23.920	14.080
Creditori per depositi cauzionali	1.632.309	1.678.098	-45.789
Debiti vs affittuari aziende	102.839	66.869	35.970
Debiti vs fondi di assistenza e previdenza	122.402	187.441	-65.039
Assicuratori diversi	10.000	15.000	-5.000
Debiti vs Sgas/Itac/Beal per alberghi ceduti	743.646	761.629	-17.983
Debiti vs UNA S.r.l. in Liquidazione	886.424	0	886.424
Debiti vs UNA S.r.l. in Liquidazione per acquisto ramo d'azienda	5.712.000	5.712.000	0
Debiti diversi	553.987	732.329	-178.342
Totale	13.191.656	11.676.124	1.515.532

La voce raccoglie le seguenti categorie di debiti:

- accantonamenti per ratei di mensilità supplementari, maturati a fine esercizio;
- ferie, permessi retribuiti e riposi compensativi maturati e non goduti al 31/12/2017;
- i debiti verso UNA per acquisto ramo d'azienda si riferiscono al residuo prezzo da versare. Si precisa che a fronte di tale passività la società ha provveduto a trasferire Euro 3 milioni presso un conto corrente vincolato in escrow a garanzia di potenziali inadempimenti da parte del cedente;
- la voce creditori per depositi cauzionali raccoglie principalmente depositi costituiti da outsourcer di servizi ristorativi e di pulizia a garanzia del puntuale adempimento di obblighi contrattuali.

La ripartizione dei debiti per area geografica non è significativa, svolgendosi l'attività sociale esclusivamente in Italia; non vi sono debiti espressi in valuta estera né effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari determinatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio; non vi sono debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Il saldo dei ratei e risconti passivi è il seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Totale ratei e risconti	240.792	223.110	17.682

Tale voce accoglie i seguenti ratei e risconti passivi:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ratei passivi			
Ratei passivi diversi	14.799	706	14.093
Ratei passivi diversi UNA Hotel	0	14.100	-14.100
Totale ratei passivi	14.799	14.806	-7
Risconti passivi			
Risconti passivi su affitti attivi	0	0	0
Risconti passivi diversi	225.993	201.335	24.658
Risconti passivi diversi ramo UNA Hotel	0	6.969	-6.969
Totale risconti passivi	225.993	208.304	17.689
Totale ratei e risconti passivi	240.792	223.110	17.682

I ratei passivi si riferiscono all'accantonamento degli interessi sui depositi cauzionali relativi ai contratti con gli outsourcer di servizi di food & beverage; i risconti passivi si riferiscono invece alla fatturazione del canone in corso di maturazione fino a giugno 2018, per il contratto stipulato con Valtur ed avente ad oggetto la licenza esclusiva, della facoltà di utilizzazione e sfruttamento, del marchio "Tanka Village".

IMPEGNI, GARANZIE RILASCIATE E PASSIVITA' POTENZIALI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2427, comma 9 del Codice Civile, si evidenziano i seguenti impegni, garanzie prestate e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Fidejussioni e garanzie reali

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Fidejussioni rilasciate	178.950	2.932.491	-2.753.541
Altri conti d'ordine		25.000	-25.000
Totale	178.950	2.957.491	-2.778.541

Il saldo 2017 è principalmente rappresentato da fidejussioni rilasciate a partire dall'anno 2007 a favore del Comune di Villasimius e della Regione Sardegna a garanzia di concessioni demaniali e di oneri edilizi.

Impegni

Al 31/12/2017 la società non ha rilasciato fidejussioni o costituito depositi cauzionali, oltre quelli rilevati in bilancio.

Segnaliamo come in corso di definizione la costituzione dei depositi cauzionali per i contratti di affitto di n. 17 strutture e di garanzie fideiussorie per n. 27 strutture. I contratti in essere prevedono il versamento del deposito cauzionale a garanzia degli obblighi contrattuali pari a tre mensilità di canone e polizze fideiussorie a garanzia del pagamento del canone annuale di locazione.

Passività potenziali

La Società non ha assunto passività potenziali che non siano state rilevate in bilancio.

Altro

Si segnala l'esistenza di una Garanzia Corporate a prima richiesta sottoscritta da Valtur Group S.p.A. a favore di Gruppo Una S.p.A. fino all'importo massimo di € 1.050.000 a garanzia dell'adempimento dell'accordo transattivo e di Licenza di marchio nazionale italiano denominato "Tanka Village" di titolarità di Gruppo Una S.p.A.

NOME E SEDE LEGALE DELL'IMPRESA CHE REDIGE IL BILANCIO CONSOLIDATO

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

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

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

UnipolSai è controllata direttamente dalla impresa di partecipazione finanziaria mista Unipol Gruppo S.p.A., società quotata alla Borsa Italiana di Milano, con sede legale in Bologna, via Stalingrado 45, che redige il bilancio consolidato ai sensi dell'art.154-ter del D.Lgs. n. 58/1998 (TUF) e del Regolamento ISVAP n. 7 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni e integrazioni, in conformità ai principi contabili internazionali IAS/IFRS emanati dallo IASB ed omologati dall'Unione Europea. Unipol Gruppo esercita nei confronti delle società controllate (dirette e indirette) attività di direzione e coordinamento. E' inoltre capogruppo del Gruppo Assicurativo Unipol, iscritta all'Albo dei Gruppi Assicurativi al n. 046 e capogruppo del Gruppo Bancario Unipol.

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

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

La composizione analitica delle poste del Conto Economico è fornita nel prospetto che segue, unitamente alle variazioni nette più significative intervenute rispetto al precedente esercizio.

Come già commentato in premessa e come sarà più volte ricordato a commento delle singole voci, il raffronto con il conto economico del precedente esercizio risulta condizionato dall'acquisizione degli alberghi del ramo UNA, perfezionata solamente in data 29 dicembre 2016 determinando sull'anno precedente solo un modestissimo impatto sul conto economico dell'esercizio.

CONTO ECONOMICO	Bilancio al 31/12/2017	Bilancio al 31/12/2016	variazione
A) Valore della produzione			
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	127.148.925	58.292.705	68.856.220
5) altri ricavi e proventi	7.702.058	20.869.343	-13.167.285
Totale Valore della Produzione (A)	134.850.983	79.162.048	55.688.935
B) Costi della produzione			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	8.335.193	5.111.552	3.223.641
7) per servizi	51.403.017	27.245.822	24.157.195
8) per godimento di beni di terzi	32.252.565	17.101.638	15.150.927
9) per il personale	33.846.454	19.947.202	13.899.252
10) ammortamenti e svalutazioni	5.085.685	2.498.940	2.586.745
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.600	443.561	-441.961
12) accantonamenti per rischi	616.428	125.695	490.733
13) altri accantonamenti	0	0	0
14) oneri diversi di gestione	3.245.984	5.123.590	-1.877.606
Totale Costi della Produzione (B)	134.786.926	77.598.000	57.188.926
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	64.057	1.564.048	-1.499.991
C) Proventi ed oneri finanziari			
15) proventi da partecipazioni	1.000.000	0	1.000.000
16) altri proventi finanziari	134.434	64.820	69.614
17) interessi ed altri oneri finanziari	-873.823	-23.027	-850.796
17 bis) utili e perdite su cambi	37	1.107	-1.070
Totale (C = 15+16-17±17bis)	260.648	42.900	217.748
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni	0	0	0
19) Svalutazioni	-56.043	-194.876	138.833
Totale delle Rettifiche di valore di attività finanziarie (D = 18 - 19)	-56.043	-194.876	138.833
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	268.662	1.412.072	-1.143.410
20) imposte sul reddito di esercizio	32.507	-840.977	873.484
21) utile (perdita) dell'esercizio	301.169	571.095	-269.926

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni accolgono i ricavi derivanti dall'attività tipica della società e sono così variati:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	127.148.925	58.292.705	68.856.220

La variazione della voce ricavi rispetto all'esercizio precedente, positiva per euro 68,9 milioni è principalmente dovuta alla gestione delle strutture acquisite dal ramo Una.

Per maggiori dettagli in merito alle dinamiche dell'esercizio si rinvia a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

Si riporta di seguito la ripartizione per tipologia dei ricavi dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Ricavi appartamento	94.039.893	42.470.645	51.569.248
Ricavi ristorazione	24.836.154	12.221.905	12.614.249
Altri ricavi	8.272.878	3.600.155	4.672.723
Totale	127.148.925	58.292.705	68.856.220

La ripartizione dei ricavi secondo le aree geografiche non è significativa, svolgendosi l'attività esclusivamente in Italia.

Altri ricavi

Gli altri ricavi e proventi comprendono:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Affitti attivi	1.079.413	894.804	184.609
Addebiti recuperi spese	1.148.378	310.101	838.277
Proventi diversi	1.113.455	18.941.763	-17.828.308
Altri ricavi da transazioni	2.971.667	0	2.971.667
Ricavi Outsourcing	253.000	0	253.000
Ricavi Contratto Management	486.387	0	486.387
Quote associative Soci Golf	112.937	0	112.937
Plusvalenze ordinarie	4.875	29.669	-24.794
Sopravvenienze attive	265.558	0	265.558
Utilizzo fondi	252.423	650.000	-397.577
Abbuoni e arrotondamenti	13.965	43.006	-29.041
Totale	7.702.058	20.869.343	-13.167.285

La variazione in diminuzione della voce 'Altri ricavi', rispetto all'esercizio precedente, è prevalentemente imputabile agli effetti dell'indennità di avviamento ex art. 34, comma 2, L. 392/1978 di circa euro 18,3 mln riconosciuta, nel 2016 ad Atahotels, ora Gruppo Una S.p.A., da Antirion SGR e da Enpam Real Estate ai sensi di legge, per il rilascio delle n. 5 strutture dalla stessa disdettate.

Segnaliamo tra gli altri ricavi per transazione, l'allocatione delle poste relative alle operazioni di risoluzione

anticipata dei contratti di locazione degli hotels di Brescia e Madonna di Campiglio ed altri accordi transattivi che hanno permesso alla Società di prevenire contenziosi a seguito di trattative legate a lavori di riqualificazione e manutenzione delle strutture di Capotaormina e The Big.

Relativamente all'utilizzo fondi segnaliamo che l'importo è afferente al rilascio del fondo rischi soccombenza fiscale per decadenza, a seguito pagamento, della materia oggetto del contendere.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci sono così suddivisi:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Merci c/acquisti food & beverage	5.311.124	3.308.337	2.002.787
Merci c/acquisti combustibili	452.940	245.276	207.664
Merci c/acquisti attrezzature minute	137.505	93.179	44.326
Merci c/acquisti diversi	2.433.624	1.464.760	968.864
Totale	8.335.193	5.111.552	3.223.641

L'incremento dei costi rispetto all'esercizio precedente è correlato al maggior numero di strutture gestite.

Costi per servizi

I costi per servizi sono qui di seguito dettagliati:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Servizi su acquisti	38.182	28.366	9.816
Servizi industriali			
- Ristorazione esterna	9.732.577	2.953.306	6.779.271
- Animazione e manifestazioni	660.257	649.560	10.697
- Altri servizi industriali (lavanderia e servizi vari)	5.953.867	3.918.760	2.035.107
Utenze	7.156.661	5.128.525	2.028.136
Servizi commerciali e commissioni	8.685.398	3.235.429	5.449.969
Marketing e pubblicità	858.821	867.764	-8.943
Servizi esterni e personale distaccato	9.442.863	4.107.161	5.335.702
Servizi amministrativi, tecnici, legali, it	4.639.299	3.817.026	822.273
Assicurazioni	526.735	437.691	89.044
Servizi di lavoro temporaneo	64.903	74.095	-9.192
Manutenzioni ordinarie su beni propri	155.992	71.648	84.344
Manutenzioni periodiche su beni propri	75.121	48.284	26.837
Manutenzioni ordinarie su beni di terzi	1.440.678	1.159.894	280.784
Manutenzioni periodiche su beni di terzi	1.971.663	748.313	1.223.350
Totale	51.403.017	27.245.822	24.157.195

Costi per godimento di beni di terzi

Fra i costi per godimento di beni di terzi sono iscritti:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Noleggi e leasing operativi	599.090	458.725	140.365
Locazioni e affitti passivi	31.653.475	16.642.913	15.010.562
Totale	32.252.565	17.101.638	15.150.927

La voce locazioni e affitti passivi è così suddivisa:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
<u>Affitti passivi alberghi</u>			
- Verso terzi	3.067.558	1.255.874	1.811.684
- Verso controllanti	1.072.921	7.670.300	-6.597.379
- Verso controllate da controllanti	26.601.661	7.080.915	19.520.746
<u>Affitti passivi diversi / Foresterie</u>			
- Verso terzi	350.951	8.025	342.926
- Verso controllanti	40.652	12.333	28.319
- Verso controllate da controllanti	225.542	385.386	-159.844
<u>Spese condominiali</u>			
- Verso terzi	52.988	81.474	-28.486
- Verso controllanti	0	127.500	-127.500
- Verso controllate da controllanti	237.787	21.106	216.681
<u>Godimento beni di terzi - Sopravvenienze passive</u>			
- Verso terzi	3.415	0	3.415
- Verso controllanti	0	0	0
- Verso controllate da controllanti	0	0	0
Totale	31.653.475	16.642.913	15.010.562

L'incremento dei canoni di affitto per euro 15 mln rispetto all'esercizio precedente è determinato dalla gestione di n. 31 strutture alberghiere in luogo delle n.13 dell'anno 2016.

Costi per il personale

I costi per il personale sono già analiticamente esposti negli schemi di Conto Economico. La voce è variata come segue:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Costi per il personale	33.846.454	19.947.202	13.899.252

Di seguito è evidenziata la composizione degli organici per qualifica, risultanti alla data di chiusura dell'esercizio 2017 e del precedente esercizio.

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Operai	156	224	-68
Impiegati	340	383	-43
Quadri	49	53	-4
Dirigenti	5	8	-3
Totale	550	668	-118

Si segnala che in linea con la riforma di bilancio, D.Lgs. 139 /2015 attuativo della Direttiva n. 2013/34/UE e con quanto previsto dagli OIC 12 e 31, gli oneri di ristrutturazione e riorganizzazione aziendale, sono stati classificati per natura ed allocati tra i costi del personale, per un valore di 1.174 euro migliaia.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli *ammortamenti* sono stati indicati nelle note di dettaglio delle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Per le svalutazioni si segnala che la società ha provveduto alla svalutazione parziale del software Sap BO acquisito con il ramo d'azienda alberghiera di Una; la svalutazione è stata soltanto parziale e legata all'utilizzo dell'ERP per la tenuta contabile di tutte le società legate a Gruppo Una S.p.A. da un contratto di management e di appalto di servizi.

Con riferimento alle strutture per le quali nel corso dell'anno è stata cessata l'attività, si è provveduto alla svalutazione post ammortamenti dell'anno, del valore residuo di tutti i beni, che non saranno oggetto né di cessione né di trasferimento presso altre strutture.

Si è provveduto inoltre alla svalutazione del marchio Atahotels a seguito del già citato re-branding delle strutture.

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, si segnala che dopo una attenta analisi dei singoli crediti e di ogni altro elemento esistente, si è provveduto ad effettuare un accantonamento nell'esercizio pari ad euro 280 mila.

Variazione delle rimanenze di materie prime, di consumo e merci

La variazione delle rimanenze è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Variations delle rimanenze	1.600	443.561	-441.961

Accantonamenti per rischi

La voce 'accantonamenti per rischi' risulta così variata:

	31.12.2017	31.12.2017	Variazione
Accantonamenti per rischi	616.428	125.695	490.733

La Società ha in essere due sistemi di incentivazione, di cui si forniscono di seguito le principali caratteristiche:

- Un sistema incentivante MBO per il personale non dirigente - rivolto al personale dell'Area Commerciale, ad alcuni responsabili di funzione della Sede ed ai Direttori di albergo - la cui erogazione è subordinata al congiunto verificarsi di alcune condizioni :
 - Raggiungimento di definiti target economici/ gestionali ;
 - Raggiungimento di obiettivi personali assegnati al singolo dipendente coinvolto nel programma.

- Sistema incentivante UPM riservato ai dirigenti che prevede, al positivo verificarsi delle condizioni previste nel Regolamento, l'erogazione di un Bonus di Breve Termine, in forma di incentivi monetari, nonché di un Bonus di Lungo Termine, in forma di strumenti finanziari, la cui erogazione è differita nel tempo.

Il Sistema incentivante UPM si fonda sulla logica dell'autofinanziamento. Presupposti imprescindibili per il riconoscimento degli incentivi summenzionati sono pertanto, oltre al raggiungimento dell'obiettivo di Utile Lordo Consolidato di Unipol come da Budget approvato per l'Anno di competenza, la presenza di una Dividend Capability.

Il Sistema UPM si sviluppa su un arco temporale complessivo di riferimento di tre anni e, precisamente, dal 01/01/2016 al 31/12/2018.

L'incentivo di Lungo Termine LTI è attribuito in virtù di un piano chiuso di compensi, basato su strumenti finanziari che prevede la distribuzione di Azioni di Unipol, con assegnazione e contestuale disponibilità delle stesse nel terzo anno successivo a quello di competenza. Gruppo Una ha aderito al programma a partire dall'anno 2017.

Ai 31/12/2017 risultano accantonari 460 mila euro per la componente a breve dei sistemi di incentivazione (oltre 42,5 mila euro come costi da riaddebitare alle società del Gruppo, presso le quali il personale risulta distaccato) e 156 mila euro per la componente LTI, erogabile in azioni.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione riguardano:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Tassa smaltimento rifiuti	1.659.516	1.260.881	398.635
Oneri tributari indiretti	278.367	1.114.937	-836.570
Imposte indirette di esercizi precedenti	0	659.305	-659.305
Canoni e licenze	277.780	158.022	119.758
Omaggi e spese di rappresentanza	9.139	11.929	-2.790
Spese societarie	24.220	13.862	10.358
Costo rilascio strutture	256.966	1.214.933	-957.967
Carburanti e lubrificanti	62.168	24.224	37.944
Minusvalenze	116.777	0	116.777
Altri oneri di gestione	198.916	175.765	23.151
– sopravvenienze passive	362.135	489.732	-127.597
Totale	3.245.984	5.123.590	-1.877.606

Il complessivo decremento della voce è essenzialmente riferito ai seguenti fattori:

- la variazione negli Oneri Tributari Indiretti è ascrivibile sostanzialmente all'Imposta di registro pagata nel 2016, a fronte dell'acquisto ramo d'azienda UNA Hotels.
- la voce Costo rilascio strutture comprende i costi conseguenti al rilascio delle strutture di proprietà di Enpam.

Gli incrementi sono dovuti esclusivamente alla contribuzione degli hotel a marchio Una; le minusvalenze si sono originate a seguito della vendita di alcuni beni acquisiti con il conferimento di Una.

Elementi di ricavo o di costo di entità o incidenza eccezionale

Ai sensi dell'art. 2427, punto 13 Codice Civile, si segnalano gli elementi di ricavo e di costo di entità o incidenza eccezionale.

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

Descrizione	Importo
A) Valore della produzione	
5) altri ricavi e proventi	
- Altri ricavi da transazioni	2.971.667
- rilascio eccedenza fondo rischi	252.423
- sopravvenienze attive	265.558
C) Proventi ed oneri finanziari	
15) proventi da partecipazioni	
- plusvalenza vendita partecipazione	1.000.000
Totale	4.489.648

Costi di entità o incidenza eccezionale

Descrizione	Importo
B) Costi della produzione	
9) per il personale	
- Acc.to f.do rischi ristrutturazione aziendale	1.173.137
B) Costi della produzione	
14) oneri diversi di gestione	
- Costi rilascio strutture Enpam	256.966
- Costi per transazione occupazione garage The Big Residence	101.667
Totale	1.531.770

Per il dettaglio delle poste si rimanda ai relativi paragrafi della presente Nota Integrativa.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La composizione delle poste è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
15) proventi da partecipazioni			
proventi da società controllate	1.000.000	0	1.000.000
16) altri proventi finanziari			
interessi su depositi cauzionali	4.686	8.569	-3.883
interessi su conti correnti bancari e postali	36.985	56.251	-19.266
proventi finanziari diversi	92.763	0	92.763
arrotondamento da conversione all'unità di euro	0	0	0
17) interessi ed altri oneri finanziari			
interessi passivi da controllanti	0	-22.983	22.983
interessi passivi da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-860.959	0	-860.959
interessi passivi su finanziamenti, commissioni bancarie, altri oneri finanziari	-12.864	-44	-12.820
interessi passivi su conti correnti bancari	0	0	0
17 bis) utili e perdite su cambi			
- utili su cambi	556	1.238	-682
- perdite su cambi	-519	-131	-388
Totale	260.648	42.900	217.748

Proventi Finanziari

La voce si incrementa per la plusvalenza di 1 milione di euro originatasi dalla vendita della partecipazione in Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l.; l'operazione risulta ampiamente detagliata nella parte della presente nota relativa alle partecipazioni.

Oneri Finanziari

La voce si riferisce agli interessi passivi maturati nell'anno sul finanziamento UnipolSai Finance di originari euro 29.000.000.

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La composizione è la seguente:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
18) Rivalutazioni			
a) di partecipazioni	0	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
19) Svalutazioni			
a) di partecipazioni			
- Italresidence S.r.l.	-11.325	-25.490	14.165
-Tour Executive sell in liquidazione	0	0	0
- Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l.	-44.718	-169.386	124.668
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0	0
Totale	-56.043	-194.876	138.833

Le svalutazioni si riferiscono all'adeguamento del valore di carico delle partecipazioni al patrimonio netto delle stesse, alla data di chiusura di bilancio o alla data di vendita, nel caso di Hotel Terme di Saint Vincent S.r.l..

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio sono state analiticamente stimate come segue:

	31.12.2017	31.12.2016	Variazione
Imposte correnti	367.476	329.270	38.206
Imposte relative ad esercizi precedenti	-197.461	0	-197.461
Imposte differite e anticipate	356.043	1.286.146	-930.103
Provento da adesione al regime di consolidato fiscale	-558.565	-774.439	215.874
Totale	-32.507	840.977	-873.484

Le imposte includono la migliore stima dell'accantonamento Irap dell'esercizio, l'adeguamento delle imposte degli esercizi precedenti ai dichiarativi presentati nonché, così come previsto dalla partecipazione alla tassazione di Gruppo ex art. 117 e ss. del Dpr 917/186 del TUIR per le annualità 2015, 2016 e 2017, la rilevazione con segno positivo del beneficio per il trasferimento delle perdite fiscali e sull'Ace alla consolidante Unipol Gruppo S.p.A.

Il seguente prospetto evidenzia la composizione e la movimentazione delle imposte differite attive e passive dell'esercizio:

	Base di calcolo			Aliquota			Imposte	Imp. 01.01.17	Movim. 2017	Imp. 31.12.17	
	montante iniziale	+	-	montante finale	Ires	Irap					Tot
valori/000	[A]	[B]	[C]	[D= A+B+C]	[E1]	[E2]	[E]	[F= D*E]	[G]	[H= (B+C)*E]	[I= G+H]
Imposte differite attive											
<u>variazioni temporanee in aumento del reddito imponibile</u>											
variazioni ex art. 95, c. 5, T.U.I.R. - compensi amministratori	0	0	0	0	24%	==	24%	0	0	0	0
variazioni ex art. 99, c. 1, T.U.I.R. - imposte non pagate	627	508	-116	1.020	24%	==	24%	245	151	94	245
variazioni ex art. 102 T.U.I.R. - ammortamento marchi	169	134	0	303	24%	3,90%	27,9%	85	47	37	85
variazioni ex art. 106 T.U.I.R. - svalutazione crediti	3.092	213	-137	3.168	24%	==	24%	760	742	18	760
variazioni ex art. 107 T.U.I.R. - altri accantonamenti	4.323	1.475	-3.583	2.215	24%	==	24%	532	1.038	-506	532
<u>perdite fiscali da computare in diminuzione dei redditi ex art. 84 T.U.I.R.</u>											
perdite fiscali es.2009 non cedute al consolidato *	10.050	0	0	10.050	24%	==	24%	2.412	0	0	0
Totale imposte differite attive	18.262	2.330	-3.835	16.756				4.033	1.977	-356	1.621
Imposte differite passive											
<u>variazioni temporanee in diminuzione del reddito imponibile</u>											
	0	0	0	0	24%	3,90%	27,9%	0	0	0	0
Totale imposte differite passive	0	0	0	0				0	0	0	0

* in ottica prudenziale, non ritenendo sussistenti tutte le condizioni per la relativa iscrizione in bilancio, si è ritenuto opportuno non contabilizzare le imposte differite attive sulle perdite fiscali non trasferite al consolidato fiscale (pari ad euro 10,05 mln).

Relativamente alle imposte differite ed anticipate, si segnala che:

- sono state considerate le variazioni temporanee dell'imponibile quali gli accantonamenti non deducibili per rischi, per svalutazione crediti, per imposte locali (rifiuti, pubblicità) di competenza dell'esercizio ma non pagate, compensi non corrisposti agli amministratori;

OPERAZIONI 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.

ALTRI DATI E NOTIZIE

FATTI DI RILIEVO SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Alla data di presentazione del presente documento, non risultano eventi di rilievo da segnalare successivi alla chiusura dell'esercizio.

EMOLUMENTI DEGLI ORGANI SOCIALI

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i compensi corrisposti ad amministratori e sindaci, ai sensi dell'articolo 2427, punto 16 del Codice Civile.

Gli emolumenti riconosciuti al Consiglio di Amministrazione, al Collegio sindacale e all'Organismo di Vigilanza, riclassificati tra le spese per servizi, sono i seguenti:

▪ Emolumenti del Consiglio di Amministrazione	euro 130.000
▪ Emolumenti del Collegio Sindacale	euro 24.500
▪ Emolumenti dell'Organismo di Vigilanza	euro 13.500

Si segnala inoltre che la società non ha concesso anticipazioni o crediti ad amministratori e sindaci.

CORRISPETTIVI DI REVISIONE CONTABILE E DEI SERVIZI DIVERSI DALLA REVISIONE

Tipologia di servizi	Soggetto che ha erogato il servizio	Compenso
Revisione legale del bilancio d'esercizio e revisione del Reporting Package elaborato ai fini della predisposizione del bilancio consolidato della controllante	PRICEWATERHOUSECOOPERS SPA	73.000
Revisione contabile limitata del reporting package semestrale ai fini della predisposizione della relazione finanziaria semestrale della controllante	PRICEWATERHOUSECOOPERS SPA	17.000
Altri servizi	PRICEWATERHOUSECOOPERS SPA	3.000

Gli importi di cui sopra sono espressi al netto delle spese addebitate.

STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI

Ai sensi dell'art. 2427-bis, primo comma, n. 1, del codice civile, si dà atto che la Società non ha sottoscritto strumenti finanziari derivati.

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi di legge si forniscono le seguenti ulteriori informazioni:

- ammontare dei crediti e dei debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine (art. 2427 c.c. – comma 1 - n. 6 ter): la società non ha posto in essere operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine;
- ammontare degli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo (art. 2427 c.c. – comma 1 – n. 8): nell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ai conti iscritti all'attivo dello stato patrimoniale;
- impegni non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c.c. – comma 1 – n. 9): oltre a quelli indicati nella presente Nota non risultano altri impegni in capo alla società;
- azioni di godimento e obbligazioni emesse dalla società (art. 2427 c.c. – comma 1 - n. 18): nulla da segnalare;
- strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c.c. – comma 1 - n. 19): nulla da segnalare;
- patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c.c. – comma 1 - n. 20): nulla da segnalare;
- finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c.c. – comma 1 - n. 21): nulla da segnalare;
- con riferimento al disposto dell'art. 2427, comma 1, n. 22-ter – relativo alle operazioni fuori bilancio – non vi è nulla da segnalare.
- con riferimento alle informazioni richieste dall'articolo 2427, punto 22-quinquies e sexies Codice Civile, si precisa che la Società fa parte di un gruppo avente obbligo di redigere il bilancio consolidato.

ATTIVITA' DI DIREZIONE E COORDINAMENTO

La società è sottoposta a direzione e coordinamento di Unipol Gruppo S.p.A.

Di seguito ai sensi dell'art. 2497-bis, comma 4, del codice civile si evidenziano i dati essenziali degli ultimi bilanci approvati al 31.12.2016 e al 31.12.2015.

Per un'adeguata e completa comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della

controllante, nonché del risultato economico per gli esercizi indicati, si rinvia alla lettura dei bilanci completi che, corredati delle relative relazioni della società di revisione, sono disponibili nelle forme e nei modi previsti dalla legge oltre che sul sito www.unipol.it.

(in milioni di euro)

STATO PATRIMONIALE

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

CONTO ECONOMICO

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

*** ** ***

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI O DI COPERTURA DELLE PERDITE

Con riferimento alle informazioni richieste dall'art. 2427, punto 22-septies del Codice Civile, si propone all'Assemblea di destinare a nuovo l'utile di esercizio pari a Euro 301.169,32
Il presente bilancio è conforme alle scritture contabili, tenute a norma di legge, ed è veritiero.

Milano, 16 Marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente


GRUPPO UNA S.P.A. con socio unico

Sede legale in Milano, Via Gioacchino Murat n. 23

Capitale sociale Euro 37.817.599 i.v.

Iscritta al Registro Imprese di Milano e codice fiscale n. 00849180153

CCIAA di Milano REA n. 726120

Direzione e Coordinamento Unipol Gruppo S.p.A.

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori azionisti,

la presente Relazione sulla Gestione della Vostra società è redatta ai sensi dell'art. 2428 Cod. Civ. e Vi fornisce, unitamente alla nota integrativa che forma parte integrante del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, gli opportuni ragguagli sulla situazione della società e sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei settori in cui la società ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti.

SCENARIO DI RIFERIMENTO

La situazione macro-economica

Il Fondo Monetario Internazionale ha effettuato una revisione al rialzo delle stime sulla dinamica economica mondiale presentate a luglio: la crescita del prodotto interno lordo dovrebbe essere confermata attorno al 3,6% nel 2017 e si stima una crescita del 3,7% nel 2018 (lo sviluppo del 2016 si è attestato al 3,2%). La ripresa dell'economia globale è sostenuta dal rilancio degli investimenti, dall'aumento del commercio internazionale e trova alimento dall'accresciuta fiducia dei consumatori. La rettifica delle proiezioni a livello globale è accompagnata da una analoga correzione delle stime dei contributi delle diverse aree economiche, conseguenza dei risultati superiori alle attese rilevati nella prima metà del 2017. In entrambi gli anni di previsione, infatti, si rileva un aumento nelle stime della crescita di tutti i Paesi considerati, fatta eccezione per il Regno Unito, per il quale la stima di sviluppo formulata in ottobre ricalca quella ipotizzata in luglio. La prospettiva di crescita degli Stati Uniti, basata sull'ipotesi di una politica fiscale invariata, rispecchia le condizioni finanziarie favorevoli e la forte fiducia di consumatori e imprese. Analogamente, il buon risultato in termini di sviluppo attribuito all'Eurozona è ascrivibile alla politica monetaria accomodante e all'aumento di fiducia legato all'attenuazione dell'incertezza politica.

In supporto dell'attività nel vecchio continente giocherà l'aumento delle esportazioni e il rafforzamento della domanda interna. Nel medio-lungo termine, si prevede che la crescita europea sarà rallentata dalla scarsa produttività, dalla modesta dinamica demografica e, per alcuni paesi, dall'elevata dimensione del debito in essere (pubblico e privato).

All'interno dell'area euro la dispersione tra i tassi di crescita dei diversi Paesi risulta in attenuazione: nel secondo trimestre del 2017 lo scostamento quadratico medio tra gli incrementi tendenziali dei PIL è sceso all'1,0% contro l'1,2% rilevato nei primi tre mesi dell'anno. Si tratta di un'evoluzione positiva che indica uno sviluppo economico più omogeneo tra i diversi Paesi che hanno adottato la moneta unica europea:

L'economia italiana

Le revisioni al rialzo della crescita, segnalata dal World Economic Outlook pubblicato ad ottobre dal Fondo Monetario Internazionale, coinvolge anche l'Italia. L'incremento del PIL nel primo semestre (+1,4% tendenziale), collegato a diversi indicatori congiunturali che segnalano la continuazione di un buon ritmo di sviluppo anche nel trimestre successivo, lasciano prefigurare un discreto risultato complessivo per l'anno in corso. Sintomi che confermano una progressione della crescita non mancano: l'indice della produzione industriale destagionalizzato segna, nel periodo gennaio – agosto, una variazione positiva del 3,1%; anche il tasso di disoccupazione è sceso dall'11,8% di gennaio all'11,1% di settembre. L'indice del clima di fiducia delle imprese è cresciuto nel corso del 2017, passando da 100,4 di dicembre 2016 al picco di 106,8 di aprile quindi, dopo essersi mantenuto su livelli elevati per qualche mese, ad ottobre ha segnato un nuovo massimo a 109,1.

Il settore turistico

I primi 10 mesi del 2017, secondo i dati provvisori di ISTAT, hanno fatto registrare variazioni molto positive in termini di domanda turistica: gli arrivi, 109,5 milioni, hanno visto un incremento del 3,5% e le presenze, a quota 391,7 milioni, hanno guadagnato il 4,5% in più rispetto allo stesso periodo del 2016. Il rialzo delle presenze ha riguardato sia gli italiani (+4,0%) che, soprattutto, gli stranieri (+5,1%). È del 50,5% la quota parte della componente straniera della domanda rilevata per le presenze tra gennaio e ottobre 2017.

L'Eurostat prevede che il Belpaese chiuda il 2017 con 424,7 milioni di notti, in crescita del 5,4% rispetto al 2016. La Spagna guida la classifica (471,4 milioni di presenze, +3,6% sul 2016) seguita dalla Francia (431,3 milioni, +6,6%), mentre la Germania si posiziona al quarto posto (400 milioni, +2,7%). I quattro Paesi insieme coprono oltre la metà (53,1%) delle presenze turistiche complessive dell'Europa.

Considerando solo le presenze degli stranieri, l'Italia, con 211,3 milioni di notti, in crescita del 5,9% rispetto al 2016, è al secondo posto nella classifica europea dopo la Spagna, con una quota del 13,2% sul totale delle presenze turistiche estere in UE.

Nel 2017 le destinazioni mondiali hanno totalizzato 1,322 milioni di arrivi turistici internazionali, il 6,7% in più rispetto al 2016. Secondo i risultati provvisori dell'ultimo World Tourism Barometer dell'UNWTO si tratta del più alto tasso di crescita degli ultimi anni.

L'Europa ha trainato la crescita con 671 milioni di arrivi internazionali (+8,4% sul 2016); L'Italia, posizionata al quinto posto, dopo Francia, Stati Uniti, Spagna e Cina, è la destinazione che cresce di più nei primi 10 mesi del 2017 (+9,7%) rispetto allo stesso periodo del 2016.

Bene anche Spagna (+8,9%), Francia (+8,1%), Regno Unito (+7,2%) e Germania (5,2%), decrescono gli Stati Uniti (-4,0%) mentre i dati della Cina non sono disponibili.

La bilancia turistica dei pagamenti di Banca d'Italia ha riportato nel mese di novembre 2017 un saldo netto positivo di 493 milioni di euro a fronte di 417 milioni di euro rilevati nello stesso mese del 2016 (+18,2%). La spesa degli stranieri in Italia di 2.139 milioni di euro è cresciuta dell'11,3% mentre quella degli italiani

all'estero, pari a 1.646 milioni di euro, è aumentata del 9,4%.

Per l'intero periodo gennaio-novembre si è rilevato un avanzo di 14.611 milioni di euro con un aumento dell'8% sugli stessi mesi dell'anno precedente quando il saldo era di 13.527 milioni di euro. La spesa dei viaggiatori stranieri rilevata è pari a 37.019 milioni di euro (+7,1% sul 2016).

I mercati di origine più determinanti, come di consueto, sono stati Germania (5.776 milioni di euro, +6,9% sul 2016), Stati Uniti (4.477 mln euro, +2,2%), Francia (3.790 mln di euro, +9,2%) e Regno Unito che cresce a doppia cifra su gennaio-novembre 2016 (3.177 milioni di euro, +13,2%). Lazio, Lombardia e Veneto sono state le prime tre regioni di destinazione della spesa degli stranieri per gli 11 mesi del 2017 considerati. Tutte in aumento ad eccezione della Lombardia in leggera flessione del 1,0%.

Gli italiani viaggiando all'estero hanno speso 22.408 milioni di euro nel periodo gennaio-novembre 2017, il 6,4% in più rispetto al 2016.

Per quanto riguarda il traffico aereo, secondo i dati provvisori di Assaeroporti, sono stati oltre 175,4 milioni i passeggeri transitati negli scali italiani nel 2017, in aumento del 6,4% sul 2016. Il traffico internazionale cresce del 8,3% rispetto al 2016 con 112,9 milioni di passeggeri, di cui oltre 88 milioni dell'Unione Europea (compresa la Svizzera), anch'essi in aumento del 8,5%. Bene anche i passeggeri nazionali cresciuti del 3%.

Per quanto riguarda i singoli aeroporti, i risultati ottenuti dalla Capitale con circa 47 milioni di passeggeri, mostrano una flessione del 1,9% per Fiumicino e un aumento del 9,1% per Ciampino nel 2017 rispetto al 2016. Gli scali milanesi, che seguono con quasi 32 milioni, registrano un aumento del 14,2% per Malpensa e una diminuzione dell'1,4% per Linate. Dopo Roma Fiumicino e Milano Malpensa, l'analisi dei singoli scali mette al terzo posto Bergamo (12,3 mln, +10,5%) e al quarto Venezia (10,4 mln, +7,8%). Dopo Linate si avvicendano Catania (9,1 mln, +15,2%) e Napoli, quest'ultima con un'ottima performance di crescita sull'anno precedente (8,6 mln, +26,6%).

EVENTI DI RILIEVO AVVENUTI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Il 2017 si è caratterizzato per le attività di integrazione conseguenti all'acquisto, avvenuto in data 29 dicembre 2016, da parte di Atahotels Spa, del ramo d'azienda UNA (30 strutture per circa 2.850 camere).

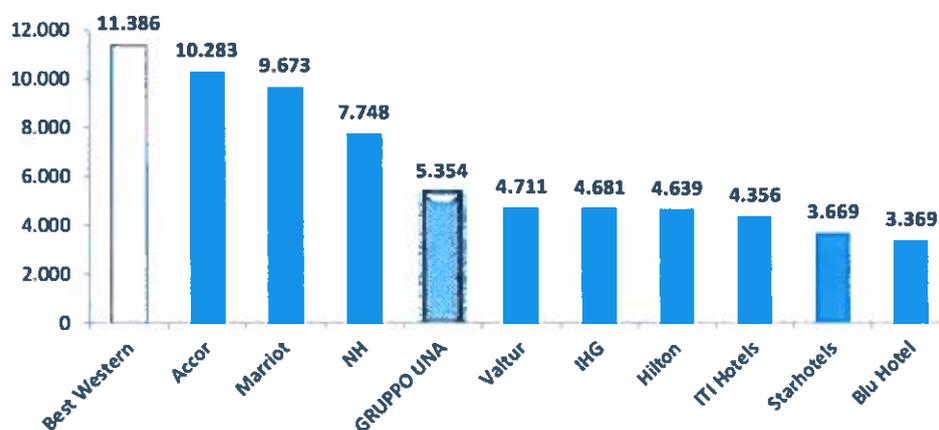
Nel corso dell'anno si sono completate le operazioni di trasferimento di tutte le attività di gestione e del personale afferente il ramo, dalla sede di Calenzano alla sede di via Murat a Milano. È stata individuata e attuata la nuova configurazione organizzativa aziendale e sono stati attivati i passaggi fondamentali per pervenire ad una uniformità di strumenti informatici e gestionali.

A fine 2017, Atahotels Spa ha anche provveduto a cambiare denominazione sociale in Gruppo Una Spa.

Con il 2017, che è stato quindi il primo esercizio a beneficiare integralmente del contributo delle strutture ex Una, Gruppo Una si conferma essere il quarto gruppo alberghiero operante in Italia dopo Accor, Marriot

e NH (e tenendo conto che Best Western è una catena di affiliazione di hotel e non di gestione) ed il primo operatore alberghiero a matrice 100% italiana, per numero di camere.

Ranking Catene Alberghiere per camere



Fonte: Elaborazione management Gruppo UNA su dati Horwath HTL 2017

Nel corso del 2017 Gruppo Una ha avviato un processo di re branding che troverà compimento nel corso del 2018 e che fungerà da filo conduttore per la creazione di una nuova identità tesa a caratterizzare un gruppo che, riunendo sotto di sé tutti gli alberghi ex Ata ed ex Una, si proporrà alla clientela come un'unica catena.

Per quanto riguarda nello specifico l'operazione di acquisto del ramo d'azienda alberghiero di Una, si segnala che a seguito del mancato raggiungimento di un accordo tra le parti, in merito al Prezzo Definitivo e alla Cassa Generata Netta da trasferire, le stesse, nel rispetto del Contratto di Cessione del 22 maggio 2015, come successivamente modificato ed integrato, hanno identificato un Arbitratore che definirà il prezzo definitivo rendendolo vincolante per le parti; si stima che l'Arbitratore rilascerà le proprie conclusioni entro il 2018.

Nel corso del 2017 si è proceduto poi alla allocazione definitiva alla voce "Marchi" del differenziale tra il prezzo d'acquisto ed il valore netto delle attività e passività afferenti il ramo d'azienda alberghiero Una, emerso in seguito all'operazione citata.

Il 2017 è stato anche il primo esercizio completamente privo del contributo delle 8 strutture di proprietà di Enpam e Antirion SGR (circa 3.100 camere) e del The BIG di Milano.

Le prime, che avevano contribuito al risultato dell'esercizio 2016 per i primi mesi dell'anno, sono uscite dal perimetro per il mancato rinnovo dei contratti di locazione fra Gruppo Una e Fondazione Enpam, Enpam Real Estate (ERE) e Antirion SGR S.p.A., da cui si è generato un contenzioso fra le parti tuttora in corso di definizione (per maggiori chiarimenti si rimanda al paragrafo Fondi per Rischi ed Oneri della Nota Integrativa al Bilancio).

Riguardo al The Big va ricordato che nel corso del 2017 sono cominciate le attività di ristrutturazione, dopo la chiusura nel 2016, che restituiranno al Gruppo, nel corso del 2019, e in un'area strategica di Milano, una

struttura di 173 camere (di cui 7 suites e 4 top suites) oltre a sale meeting e outlet per il Food & Beverage.

Considerato quanto sopra riportato, Gruppo Una Spa ha potuto gestire, nel corso del 2017, 42 strutture per complessive n. 5.354 camere, con un perimetro così composto:

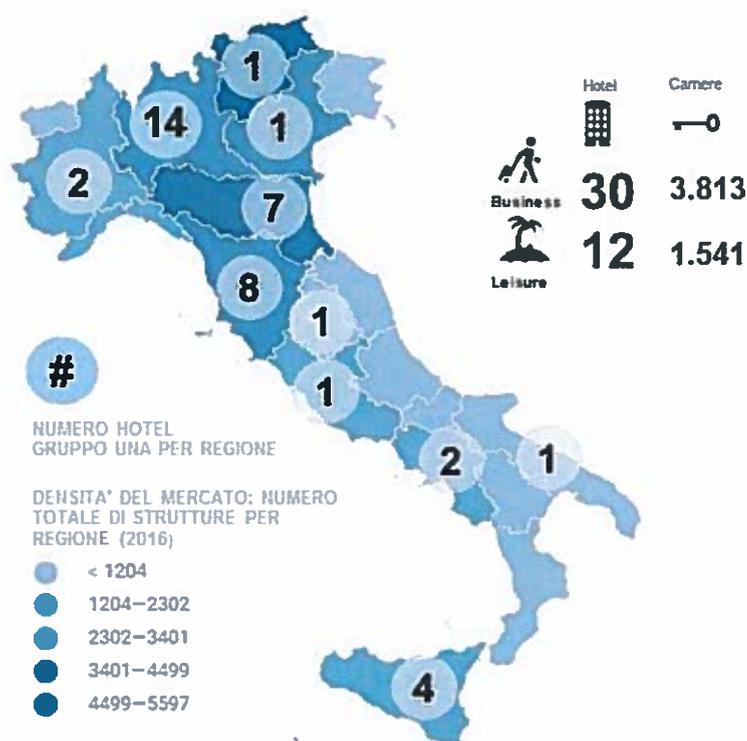
- N. 12 hotel in gestione diretta con n. 2.504 camere, provenienti dal perimetro ex Ata
- N. 19 hotels in gestione diretta, con n. 1.825 camere, provenienti dal perimetro ex Una
- N. 4 hotels in management contract, con n. 502 camere, provenienti dal perimetro ex Una
- N. 7 hotels in franchising, con n. 523 camere, provenienti dal perimetro ex Una

Nel quarto trimestre 2017 sono state finalizzate le cessioni delle gestioni alberghiere di Brescia e Golf Hotel Campiglio (risoluzione anticipata), perché non ritenute strategiche rispetto alla filosofia di crescita della società.

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2017, le strutture complessivamente gestite dal Gruppo risultano 40, per un totale di n. 5.100 camere.

Sempre in logica di ottimizzazione del perimetro gestito, nel corso del 2017 è stata anche ceduta la partecipazione in Hotel Terme di Saint Vincent Srl, proprietaria di una struttura alberghiera nel comune di Saint Vincent non più utilizzata da diversi anni.

Di seguito la rappresentazione della distribuzione geografica delle strutture alberghiere gestite nel corso del 2017, con indicazione della tipologia turistica



Fonte: elaborazione management Gruppo UTA

IL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017 ED I SUOI RISULTATI

Andamento della gestione

Come già ampiamente illustrato, l'esercizio 2017 presenta forti elementi di discontinuità sul perimetro delle strutture in gestione rispetto al 2016.

A seguito dell'integrazione delle strutture Una, Gruppo Una si è trovato, nel corso dell'anno 2017, a dover gestire un numero di camere simile a quello precedente l'uscita di Enpam, distribuite su un numero di hotel di gran lunga superiore (30 strutture in ingresso e 8 strutture in uscita, oltre alla messa in ristrutturazione del The Big); la complessità di gestione organizzativa risulta pertanto notevolmente incrementata.

Inoltre si è modificata la modalità di gestione delle strutture del perimetro.

Nel 2016 tutte le strutture erano a gestione diretta; nel 2017 si è passati ad un perimetro che contempla anche contratti in Management e Franchising, come è possibile apprezzare dalla tabella che segue:

Strutture gestite	Prov.	Camere Stutture Aperte	Stelle	Proprietà	Note
In forma diretta:					
1 ATAHOTEL Bologna	BO	156	4	Gruppo UnipoSai	
2 ATAHOTEL Capotaormina	ME	190	4	Gruppo UnipoSai	
3 ATAHOTEL Contessa Jolanda	MI	138	4	Gruppo UnipoSai	
4 ATAHOTEL Expo Fiera	MI	527	4	Gruppo UnipoSai	
5 Golf Hotel Campiglio	TN	109	4	Gruppo UnipoSai	1
6 ATAHOTEL Linea Uno	MI	99	4	Gruppo UnipoSai	
7 ATAHOTEL Naxos Beach	ME	636	4	Gruppo UnipoSai	
8 Petriolo SPA & Resort	GR	77	5	Gruppo UnipoSai	
9 Principi di Piemonte	TO	99	5	Gruppo UnipoSai	
10 ATAHOTEL Quark Due	MI	136	4	Gruppo UnipoSai	
11 ATAHOTEL The One	MI	117	4	Gruppo UnipoSai	
12 ATAHOTEL Varese	VA	220	4	Gruppo UnipoSai	
13 UNA Hotel Bologna	BO	99	4	Gruppo UnipoSai	
14 UNA Hotel Brescia	BS	145	4	Gruppo UnipoSai	2
15 UNA Hotel Century	MI	144	4	Altri	
16 UNA Hotel Cusani	MI	92	4	Gruppo UnipoSai	
17 UNA Hotel Forte dei Marmi	LU	75	4	Altri	
18 UNA Hotel Lodi	LO	58	4	Gruppo UnipoSai	
19 UNA Maison Milano	MI	27	4	Gruppo UnipoSai	
20 UNA Hotel Mapensa	MI	160	4	Gruppo UnipoSai	
21 UNA Hotel Mediterraneo	MI	93	4	Gruppo UnipoSai	
22 UNA Hotel Napoli	NA	89	4	Gruppo UnipoSai	
23 UNA Palazzo Mannaioni	FI	47	4	Gruppo UnipoSai	
24 UNA Hotel Palace	CT	94	4	Gruppo UnipoSai	
25 UNA Poggio dei Medici	FI	70	4	Gruppo UnipoSai	
26 UNA Hotel Roma	RM	197	4	Gruppo UnipoSai	
27 UNA Hotel Scandinavia	MI	153	4	Gruppo UnipoSai	
28 UNA Hotel Venezia	VE	34	4	Gruppo UnipoSai	
29 UNA Hotel Versilia	LU	99	4	Gruppo UnipoSai	
30 Villa le Maschere	FI	65	5	Altri	
31 UNA Hotel Vittoria	FI	84	4	Gruppo UnipoSai	
Totale gestione diretta		4.329			

1 Risoluzione anticipata ottobre 2017

2 Risoluzione anticipata dicembre 2017

Strutture gestite	Prov.	Camere Stutture Aperte	Stelle	Proprietà	Note
In Management					
32 Fattoria Santo Stefano	FI	42_Luxury Villas		Altri	
33 UNAWAY Bobgna Fiera	BO	211	4	Gruppo UnipoSai	
34 UNAWAY Bobgna San Lazzaro	BO	152	4	Gruppo UnipoSai	
35 UNAWAY Hotel Fabro	TR	97	4	Altri	
In Franchising					
36 UNA Golf Hotel Cavaglià	BI	37	4	Altri	
37 UNA Hotel Il Molino	BN	46	4	Altri	
38 UNA Hotel Modena	MO	95	4	Altri	
39 UNA Hotel One	SR	44	4	Altri	
40 UNA Hotel Regina	BA	100	4	Altri	
41 UNAWAY Cesena nord	FC	117	4	Altri	
42 UNAWAY Occhiobello	FE	84	4	Altri	
Totale camere gestione in management e franchising		1.025			
42 Totale complessivo		5.354			

La tabella che segue rappresenta i Key Driver delle strutture alberghiere per gli esercizi 2017 e 2016

Kpi	2016	2017
Diponibilità annua	847.054	1.358.724
Occupancy	52%	62 %
ADR (€)	95,9	111,4
RevPar (€)	49,9	69,4

I dati sopra riportati non rappresentano però un trend significativo, in quanto si riferiscono a perimetri non omogenei, ovvero con strutture Enpam/Antirion ed ex Una in discontinuità (come già ampiamente evidenziato).

Perciò, per una lettura più significativa, si è provveduto a proformare il 2016 in coerenza con il 2017 per le strutture ex Ata e a isolare gli effetti delle strutture ex Una.

Kpi	Perimetro costante		Brand	Gruppo
	Brand ATA		UNA	UNA
	2016	2017	2017	2017
Occupancy	53%	58%	67%	62%
ADR (€)	98,5	101,6	120,5	111,4
RevPar (€)	51,8	59,0	80,7	69,4

Questa analisi consente di apprezzare che la società, nel 2017, ha beneficiato oltre che delle performance dovute all'ingresso delle nuove strutture ex Una, anche di un miglioramento di quelle legate alle strutture ex Ata.

I KPI di queste ultime mostrano in generale valori più contenuti di quelle ex Una in quanto è diversa la composizione del portafoglio delle strutture. La presenza di strutture a carattere di "residence" implica, infatti, una ADR mediamente inferiore rispetto alle altre strutture alberghiere, come si può leggere dalla tabella sotto riportata.

Kpi 2017	Brand ATA		Brand UNA
	Hotel e Resort	Residence	Hotels e Resort
Occupancy	54%	70%	67%
ADR (€)	114,8	70,7	120,5
RevPar (€)	62,1	49,5	80,7

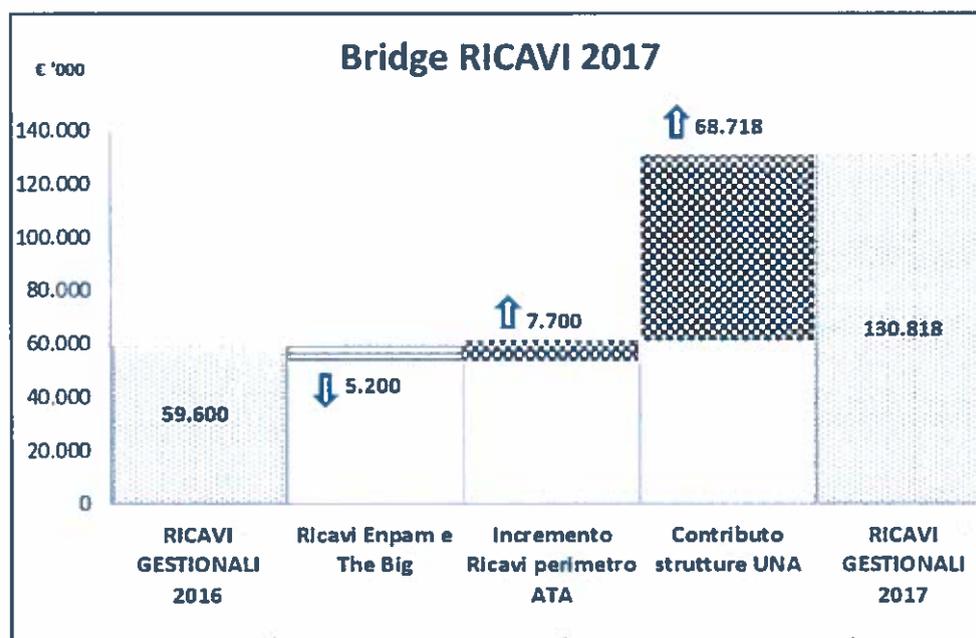
La tabella seguente riepiloga sinteticamente i risultati economici degli esercizi 2016 e 2017, riclassificati secondo una logica gestionale, tenendo separate le partite che, per natura o per circostanze che le hanno generate, sono da considerarsi straordinarie e/o non ricorrenti.

Importi in euro migliaia

GRUPPO UNA		2016	%	2017	%	Delta
Rooms		42.079		94.301		52.222
Ristorazione		12.631		25.226		12.595
Congressuale		2.055		4.135		2.080
Altri ricavi alberghieri		1.528		3.386		1.858
Ricavi Alberghieri		58.293		127.048		68.755
Affitti attivi e proventi diversi		1.307		3.769		2.462
TOT. RICAVI		59.600		130.818		71.218
Costi Operativi e di sede		-53.312	89%	-95.353	73%	42.041
EBITDAR		6.288	10%	35.465	27%	29.177
Affitti passivi		-16.119	27%	-31.462	24%	15.343
EBITDA		-9.831	-16%	4.003	3%	13.834
Ammortamenti		-1.337		-4.172		2.835
Accantonamenti e Svalutazioni				-2.665		2.665
EBIT (RO)		-11.168		-2.785		8.383
Gestione finanziaria		6		-739		745
EBT ordinario		-11.162		-3.524		7.638
Proventi/(Oneri) straordinari		12.574		3.792		-8.782
EBT (RL)		1.412		268		-1.144
Imposte		-841		33		-874
Risultato d'esercizio (RN)		571		301		-270

I ricavi gestionali passano da 59,6 €/M nel 2016 a 130,8 €/M nel 2017.

Il grafico che segue aiuta nell'analisi degli scostamenti.



L'incremento di 71,2 €/M è spiegato per 68,7 €/M dall'ingresso delle strutture ex Una, mentre il restante incremento di 2,5 €/M è dovuto al differenziale fra la migliore performance delle strutture ex Ata (7,7 €/M) e la mancata/minore contribuzione delle strutture Enpam e The Big (5,2 €/M).

I **costi operativi e di sede**, pur aumentando in valore assoluto in quanto riferiti a un perimetro di strutture più ampio, riducono l'incidenza sui ricavi di 16 punti percentuali, passando dal 89% a 73%, sostanzialmente grazie alle importanti sinergie di costo ed economie di scala realizzate a seguito dell'integrazione con le strutture ex Una.

Come conseguenza dell'incremento dei ricavi e della ridotta incidenza dei costi operativi e di sede, l'**Ebitdar** migliora di circa 29 €/M passando da una incidenza sui ricavi dell'11% ad una del 27% (+16 punti percentuali)

Gli **affitti** aumentano in ragione del numero maggiore di strutture gestite nel 2017, riducendo tuttavia l'incidenza sui ricavi da un 27% a un 24% medio.

L'**Ebitda** passa perciò da un valore negativo di circa 10 €/M nel 2016 a un valore positivo di circa 4 €/M nel 2107, migliorando di circa 14 €/M.

L'**Ebit** rimane invece negativo come nel 2016, anche se in miglioramento di circa 8 €/M. Gli ammortamenti si incrementano principalmente per l'ingresso nel perimetro delle strutture ex Una (circa 2 €/M), mentre il resto dei costi riguarda la svalutazione di asset, accantonamenti per premi e altri costi legati alla gestione del personale.

Il **risultato netto della gestione finanziaria**, sostanzialmente neutro nel 2016, diventa un costo di circa 0,7 €/M nel 2017, per gli interessi dovuti sul debito di 29 €/M contratto dalla società verso Unipolsai Finance in occasione dell'acquisto del ramo Una.

L'**EBT "ordinario"** passa perciò da -11,2 €/M del 2016 a -3,5 €/M nel 2017, con un miglioramento di circa 7,7 €/M.

La **gestione straordinaria**, che nel 2016 ha dato un contributo netto positivo per ben 12,6 €/M, nel 2017 ha contribuito, sempre positivamente, per un importo decisamente inferiore e pari a 3,8 €/M.

L'esercizio 2016 aveva infatti beneficiato, soprattutto, di una importante indennità di avviamento (circa 18,4 €/M) riconosciuta a seguito del rilascio delle strutture Enpam, (Tanka Village, Executive, Villa Pamphili, Planibel e Class), parzialmente compensata da oneri straordinari legati alle già citate operazioni Enpam, oltre che all'acquisto del ramo Una e a riorganizzazioni aziendali, mentre l'esercizio 2017 ha beneficiato di 4,9 €/M di proventi non ricorrenti dovuti principalmente alla dismissione di partecipazioni e cessione/cessazione di gestioni alberghiere, oltre che ad accordi transattivi che hanno permesso alla società di prevenire contenziosi a seguito di trattative legate a lavori di riqualificazioni e manutenzioni alle strutture alberghiere, compensati da oneri straordinari per circa 1,1 €/M.

Alla luce di quanto sopra descritto l'esercizio 2017 chiude con un **risultato netto** positivo per circa 0,3 €/M.

Con l'obiettivo di rendere più agevole la lettura dei trend economici, si rappresenta di seguito un raffronto 2016/2017 delle principali grandezze economiche avendo cura di recuperare un criterio di **perimetro costante**.

In questa logica si è quindi proceduto a proformare i dati dell'esercizio 2016 prevalentemente attingendo da informazioni di carattere gestionale (*)

Importi in euro migliaia

GRUPPO UNA		2016PF	%	2017	%	Delta
Ricavi Alberghieri		116.703		127.048		10.345
TOTALE RICAVI		119.093		129.951		10.858
Costi Operativi e di sede		-94.437	79%	-94.487	73%	50
EBITDAR		24.656	21%	35.465	27%	10.808
Affitti passivi		-31.232	26%	-31.461	24%	230
EBITDA		-6.575	-6%	4.003	3%	10.579

(*) Per i ricavi, sono state escluse le strutture ex Ata uscite dal perimetro (proprietà Enpam/Antirion) e quelle in ristrutturazione (The Big), come evidenziato nel grafico a pag. 10. Sono invece state incluse interamente le strutture ex Una. Per i costi operativi, si è provveduto ad azzerare il costo dell'Imu a carico delle strutture ex Una, integrandolo con gli affitti, alle medesime condizioni del 2017.

Come si evince dalla tabella che segue, i ricavi sono aumentati di circa 10 €/M, per effetto sia di un miglioramento del tasso di occupazione che passa dal 58% al 62%, sia dell'ADR che aumenta dell'1%.

Le migliori performance, nei ricavi alberghieri, sono state ottenute per circa 3,5 €/M dalle strutture ex Una e per circa 6,5 €/M dalle strutture ex Ata. Queste ultime hanno registrato migliori risultati nel segmento Corporate e MICE, oltre a beneficiare, sulle strutture siciliane, anche dell'evento G7 tenutosi a Taormina a maggio 2017.

€'000	2016PF	2017	Delta
Rooms	87.552	94.301	6.749
Ristorazione	23.183	25.226	2.043
Congressuale	3.229	4.135	906
Altri ricavi alberghieri	2.739	3.386	647
Ricavi Alberghieri	116.703	127.048	10.345
<i>Kpi</i>			
Giorni Apertura	10.325	10.246	-79
Camere disponibili	1.372.171	1.358.724	-13.447
Camere vendute	795.343	846.792	51.449
Occupancy	58%	62%	4pp
ADR (€)	110,1	111,4	1,3
RevPar (€)	63,8	69,4	5,6

L'Ebitdar migliora di circa 11 €/M, passando da una incidenza del 21% al 27%, grazie a un significativo decremento dell'incidenza dei costi operativi e di sede che passano 79% al 73%, per effetto delle già citate economie di scala e sinergie di costo.

Rimanendo gli affitti, fra il 2016 e il 2017, sostanzialmente invariati (in quanto incide in maniera rilevante l'applicazione del canone minimo garantito) anche l'Ebitda migliora in modo significativo e di circa 10,6 €/M, passando da una incidenza negativa del 6% ad una positiva del 3%, con un miglioramento di 9 punti percentuali.

Investimenti

Nel 2017 gli investimenti sono stati di circa 3,8 milioni di euro rispetto a 1,6 €/M del 2016 (oltre a circa 29 €/M dovuti al conferimento delle immobilizzazioni del Ramo UNA); per maggiori dettagli, si rimanda ai paragrafi Immobilizzazioni Immateriali e Materiali della Nota Integrativa.

A completamento delle informazioni rilevanti, si riporta uno schema semplificato di stato patrimoniale riclassificato a fonti e impieghi:

STATO PATRIMONIALE RICLASSIFICATO FONTI E IMPIEGHI		
€'000	2016	2017
Attivo fisso netto	42.151	39.966 <i>a</i>
<i>Capitale circolante operativo</i>	<i>-3.622</i>	<i>-1.501</i>
Capitale circolante netto	-1.780	-12.636 <i>b</i>
Fondi	7.028	4.538 <i>c</i>
CAPITALE INVESTITO NETTO (a+b-c)	33.342	22.793
Patrimonio netto	31.745	32.046 <i>d</i>
PFN	-1.597	9.253 <i>e</i>
TOTALE FONTI (d-e)	33.342	22.793

Si può notare che il capitale Investito Netto, pari a 22,8 €/M è inferiore di circa 11 €/M rispetto al 2016 e questo è dovuto principalmente alla diminuzione dei crediti verso Erario per IVA.

L'incasso del rimborso iva dall' Agenzia delle Entrate ha consentito il rimborso parziale ed anticipato del finanziamento concesso da Unipolsai Finance per euro 10 milioni in linea capitale e 294 euro migliaia in linea interessi, portando il debito residuo ad un ammontare di 19,6 euro milioni.

La Posizione Finanziaria Netta è passata quindi da -1,6 €/M nel 2016 a 9,3 €/m nel 2017.

INDICATORI FINANZIARI, PATRIMONIALI E REDDITUALI

Per dare evidenza dei principali indicatori finanziari, patrimoniali e reddituali, si riportano:

- Conto economico riclassificato secondo logica gestionale
- Stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario
- Principali indici di bilancio.

Importi in euro migliaia

GRUPPO UNA	2016	%	2017	%	Delta
Rooms	42.079		94.301		52.222
Ristorazione	12.631		25.226		12.595
Congressuale	2.055		4.135		2.080
Altri ricavi alberghieri	1.528		3.386		1.858
Ricavi Alberghieri	58.293		127.048		68.755
Affitti attivi e proventi diversi	1.307		3.769		2.462
TOT. RICAVI	59.600		130.818		71.218
Costi Operativi e di sede	-53.312	89%	-95.353	73%	42.041
EBITDAR	6.288	11%	35.465	27%	29.177
Affitti passivi	-16.119	27%	-31.462	24%	15.343
EBITDA	-9.831	-16%	4.003	3%	13.834
Ammortamenti	-1.337		-4.172		2.835
Accantonamenti e Svalutazioni			-2.615		2.615
EBIT (RO)	-11.168		-2.785		8.383
Gestione finanziaria	6		-739		745
EBT ordinario	-11.162		-3.524		7.638
Proventi/(Oneri) straordinari	12.574		3.792		-8.782
EBT (RL)	1.412		268		-1.144
Imposte	-841		33		-874
Risultato d'esercizio (RN)	- 571		301		-270

STATO PATRIMONIALE FINANZIARIO		
€'000	2016	2017
ATTIVO FISSO NETTO (AFN)	42.151	39.966
Magazzino	1.181	1.180
Liquidità differite	38.184	33.178
<i>di cui Crediti Commerciali</i>	11.462	13.890
<i>di cui Crediti verso imprese controllate</i>	1.394	0
Liquidità immediate	26.009	28.830
ATTIVO CIRCOLANTE (AC)	65.374	63.188
CAPITALE INVESTITO (CI)	107.525	103.154
Capitale sociale	37.818	37.818
Riserve	-6.644	-6.073
Utile esercizio	571	301
MEZZI PROPRI (MP)	31.745	32.046
PASSIVITA' CONSOLIDATE (PML)	31.540	21.819
<i>di cui Debiti finanziari verso imprese collegate</i>	29.000	19.576
<i>di cui Fondo TFR</i>	2.540	2.243
PASSIVITA' CORRENTI (PC)	44.240	49.289
<i>di cui Debiti commerciali</i>	16.265	16.570
<i>di cui Fondi rischi e oneri</i>	4.488	2.295
CAPITALE DI FINANZIAMENTO	107.525	103.154

INDICI DI FINANZIAMENTO DELLE IMMOBILIZZAZIONI €'000		
	2016	2017
Margine primario di struttura <i>MP - AFN</i>	-10.406	-7.920
Quoziente primario di struttura <i>MP / AFN</i>	0,75	0,80
Margine secondario di struttura <i>(MP+PML) - AFN</i>	21.134	13.899
Quoziente secondario di struttura <i>(MP+PML) / AFN</i>	1,50	1,35

Il margine secondario di struttura si riduce per il rimborso parziale del finanziamento a UnipolSai Finance.

INDICI SULLA STRUTTURA DEI FINANZIAMENTI €'000		
	2016	2017
Quoziente di indebitamento complessivo <i>(PML+ PC) / MP</i>	2,39	2,22
Quoziente di indebitamento finanziario <i>Passività di finanziamento / MP</i>	0,91	0,61

Anche il quoziente di indebitamento finanziario si riduce per il rimborso parziale del finanziamento a UnipolSai Finance.

INDICI DI REDDITIVITA'		
	2016	2017
ROE netto <i>RN / MP medi</i>	1,82%	0,94%
ROE lordo <i>RL / MP medi</i>	4,49%	0,84%
ROI <i>RO / CI</i>	-10,39%	-2,27%
ROS <i>RO / Ricavi</i>	-18,74%	-1,95%

Il ROE diminuisce fra il 2016 e 2017 principalmente perché l'anno precedente ha beneficiato di una maggiore contributo di partite straordinarie positive (prevalentemente costituite dalla già commentata indennità di avviamento Enpam).

Il ROI e il ROS migliorano grazie al miglioramento della gestione operativa ordinaria.

INDICATORI DI SOLVIBILITA' €'000		
	2016	2017
Margine di disponibilità <i>AC - PC</i>	21.134	13.899
Quoziente di disponibilità <i>AC / PC</i>	1,48	1,28
Margine di tesoreria <i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) - PC</i>	19.953	12.719
Quoziente di tesoreria <i>(Liquidità differite + Liquidità immediate) / PC</i>	1,45	1,26

Il margine di disponibilità diminuisce per l'aumento dei debiti per affitti verso la Capogruppo, mentre il Margine di tesoreria diminuisce principalmente per l'incasso del credito IVA, poi utilizzato per il rimborso parziale anticipato del finanziamento a UnipolSai Finance.

EVENTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO E PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Fatti di rilievo

Non sussistono fatti di rilievo successivi alla chiusura del bilancio al 31 dicembre 2017.

Evoluzione della gestione

Le prospettive del settore per il 2018 sono ancora positive, principalmente sul segmento alto di servizio, a quattro e a cinque stelle, in cui opera il Gruppo Una.

È da notare che la crescita del mercato non riguarda solo le piazze di Milano e Roma, come è stato per diverso tempo in passato, ma si allarga anche ad altre aree significative come Venezia, Firenze, Torino e il Sud Italia, aree in cui Gruppo Una è presente con le proprie strutture.

Per il 2018, Gruppo Una prevede di consolidare la nuova identità societaria e continuare il percorso di crescita già avviato nel 2017. I risultati dei primi mesi di gestione del 2018 sono in linea con le aspettative di crescita che la società si è data come obiettivo per l'esercizio in corso.

Nel corso del 2018 la società prevede di continuare a investire sul processo di integrazione fra i due brand di riferimento, potenziando la struttura organizzativa e di presidio sui processi.

Particolare attenzione sarà data agli aspetti strategici e commerciali, con l'entrata in fase esecutiva del progetto di re branding, il potenziamento della struttura di Revenue Management e i maggiori investimenti in marketing, pubblicità e promozioni.

RAPPORTI CON LE PRINCIPALI PARTI CORRELATE

Le operazioni effettuate con le entità correlate sono principalmente di natura commerciale e finanziaria, e sono legate a operazioni effettuate a normali condizioni di mercato; non vi è tuttavia garanzia che, ove tali operazioni fossero state concluse fra o con terze parti, queste ultime avrebbero negoziato e stipulato i relativi contratti, ovvero eseguito le operazioni stesse, alle medesime condizioni e con le stesse modalità. I rapporti di seguito descritti consentono l'acquisizione di vantaggi originati dall'uso di servizi e competenze comuni, dall'esercizio di sinergie di gruppo e dall'applicazione di politiche unitarie nel campo finanziario.

In particolare, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 i rapporti hanno riguardato alcune specifiche attività meglio dettagliate nel prospetto seguente:

Importi in euro migliaia

DISAMINA PER NATURA	Attività	Passività	Costi	Ricavi
ATTIVITA' IMMOBILIARE	3.614	8.310	28.564	2.870
ATTIVITA' ASSICURATIVA	-	-	-	-
ATTIVITA' FINANZIARIA	23.673	19.576	862	23
ATTIVITA' DIVERSE	590	480	-	-
SERVIZI PRESTATI	4.500	-	-	1.687
SERVIZI RICEVUTI	-	395	470	-
EMOLUMENTI A MEMBRI CDA E COLLEGIO SINDACALE	-	130	130	-
RETRIBUZIONE A DIRIGENTI CON RESPONSABILITA' STRATEGICHE	-	-	-	-
TOTALE	32.377	28.891	30.026	4.580

Nella seguente tabella sono dettagliati, per singola entità correlata, i saldi patrimoniali ed i valori economici relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017:

Importi in euro migliaia

PARTE CORRELATA	Tipologia di relazione	Attività	Passività	Costi	Ricavi
AMBRA PROPERTY SRL	Consociata	335	8	18	924
ARCA ASSICURAZIONI	Consociata	-	-	-	2
CASA DI CURA VILLA DONATELLO SPA	Consociata	16	-	-	55
FLORENCE CENTRO DI CHIRURGIA ESTETICA	Consociata	7	-	-	12
ITALRESIDENCE SRL	Controllata	498	-	-	-
MARINA DI LOANO	Consociata	11	-	-	29
TENUTE DEL CERRO SPA SOC. AGRICOLA	Consociata	7	34	99	-
UNIPOL BANCA	Consociata	23.672	-	-	45
UNIPOL FINANCE	Consociata	-	19.576	861	-
UNIPOL GRUPPO SPA	Controllante indiretta	591	560	80	-
UNIPOLSAI INVESTIMENTI SGR SPA	Consociata	6.727	8.089	27.425	3.250
UNIPOLSAI SERVIZI CONSORTILI	Consociata	-	-	-	6
UNIPOSAI ASSICURAZIONI SPA	Controllante diretta	513	624	1.543	245
Totale complessivo		32.377	28.891	30.026	4.580

BILANCIO CONSOLIDATO

La Società si è avvalsa della facoltà di non redigere il bilancio consolidato, ai sensi dell'art. 27 comma 3 e 4 del D. Lgs. 127/91, in quanto redatto dalle controllanti indiretta Unipol Gruppo S.p.A. e diretta Unipolsai Assicurazioni.

Si segnala inoltre l'irrilevanza dell'impresa controllata Italresidence S.r.l.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI

Le partecipazioni al 31 dicembre 2017 sono le seguenti:

Società controllate:		Quota posseduta
–	Italresidence S.r.l.	100%
Società collegate:		Quota posseduta
–	Golf Club Poggio dei Medici S.p.A. S.S.D.	40%

Italresidence S.r.l.

La società, che ha cessato la propria attività già negli esercizi precedenti, ha un capitale sociale di € 100.000 ed ha rilevato nell'esercizio 2017 una perdita di € 11.325 (contro una perdita di € 25.490 nell'esercizio 2016); Il patrimonio netto è pari a € 108.615.

I rapporti commerciali con la controllata sono costituiti esclusivamente da riaddebiti di costi; alla fine dell'esercizio risultano crediti commerciali netti a favore di Gruppo Una S.p.A. per € 0,5 mln (contro un totale di € 1,4 mln nell'esercizio 2016).

Golf Club Poggio dei Medici S.p.A. S.S.D.

A seguito dell'acquisizione del ramo d'azienda alberghiero di UNA S.p.A. (ora UNA S.r.l. in Liquidazione) la società al 31 dicembre 2017 detiene una partecipazione del 40% nel capitale della società collegata Golf Club Poggio dei Medici S.p.A. S.S.D.. La partecipazione risulta iscritta a bilancio per un costo di € 842 mila. La società ha un capitale sociale di € 2.401.524 ed ha rilevato nell'esercizio 2016 un utile di € 29.432 (contro una perdita di € 9.734 nell'esercizio 2015); il patrimonio netto è pari a € 2.182.959 mila rispetto a € 2.153.527 mila dell'esercizio 2015.

Imprese controllanti:

Unipolsai Assicurazioni S.p.A.:

I rapporti sono costituiti da: servizi infragruppo € 255.000; ribaltamenti costi personale distaccato € 51.000; canoni di locazione alberghi per euro 1,1 milioni ai quali vanno aggiunte spese condominiali per euro 25.000 per le seguenti strutture:

- Varese Business & Resort a Varese
- Atahotel Bologna – Via Larga 4, Bologna

Gruppo Una ha fornito servizi alberghieri a condizioni di mercato per € 178.000.

Sono inoltre attivi depositi cauzionali relativi alle strutture in locazione per 0,8 milioni.

Unipol Gruppo S.p.A.:

La società ha in essere un contratto di consolidato fiscale e nell'ambito del regolamento di questo trasferisce il risultato fiscale alla controllante.

ANALISI DEI RISCHI CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ'

La Società non risulta particolarmente esposta a rischi specifici in relazione al paese o alla zona geografica di riferimento.

STRUMENTI FINANZIARI, GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO

Rischio di credito

Gruppo Una S.p.A. sviluppa la propria attività commerciale rivolgendosi a tutti i segmenti di clientela (individuali, aziende, tour operators, equipaggi, ecc.).

Le procedure di concessione del credito costituiscono elemento di grande attenzione e sono oggetto di rivisitazione e monitoraggio continuo in modo da contenere il più possibile l'area di rischio e, nel caso del manifestarsi di eventi negativi, garantire una tempestiva gestione degli stessi.

Alla data di riferimento del bilancio non vi sono concentrazioni significative del rischio di credito che non siano già state fronteggiate con appositi accantonamenti.

Altri rischi

La società ha in corso contenziosi di natura giuslavorista e legale per i quali, alla luce di opportune stime e previsioni, risultano appostati in bilancio accantonamenti alla voce B 3) „Altri Fondi“. Per maggiori dettagli circa gli accantonamenti effettuati si rinvia quanto riportato in Nota Integrativa.

Personale

Non vi sono da segnalare particolari cause di lavoro se non nei limiti fisiologici dati dal settore di attività, costantemente monitorato ed oggetto di continue revisioni di stima.

La valutazione dei rischi è comunque adeguatamente riflessa nel bilancio che viene qui presentato, tramite l'apposizione di specifici fondi rischi.

Il clima sindacale è normale ed i rapporti rimangono improntati a grande correttezza e ad una comunicazione aperta.

Non vi sono stati nell'esercizio infortuni o incidenti gravi da segnalare.

Ambiente

Da sempre Gruppo Una S.p.A. è sensibile ai temi della tutela dell'ambiente (si ricorda l'utilizzo di "energia pulita" nei nostri resort da alcuni anni a questa parte).

Ogni anno viene redatto il bilancio energetico, che funge da ausilio anche per evidenziare le aree di intervento ai fini di ulteriori contenimenti dei consumi.

L'albergo di Rho – Pero, inoltre, è uno dei primi alberghi a "emissioni zero" per quanto riguarda l'ossido di carbonio; il teleriscaldamento dell'intero edificio e l'adozione delle più avanzate tecnologie di recupero e trattamento dei rifiuti prodotti, nonché l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura delle terrazze sommitali, hanno infatti consentito all'albergo di abbattere l'impatto energetico.

ALTRE INFORMAZIONI

In data 15 novembre 2017 è stata deliberata la modifica della denominazione della Società da "Atahotels Compagnia Italiana Aziende Turistiche Alberghiere S.p.A." a "Gruppo Una S.p.A."

La Società non ha sostenuto significative spese di ricerca e sviluppo.

Va tuttavia ricordato il continuo investimento nei vari progetti informatici e nella riorganizzazione aziendale.

La Società non detiene quote o azioni della propria controllante diretta o indiretta.

Nel corso del mese di maggio 2017 è variato l'indirizzo della Sede Legale ed Amministrativa della Società Gruppo Una S.p.A. da via Murat n° 17 Milano a via Murat n° 23 Milano.

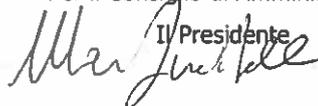
La Società non ha sedi secondarie.

Infine, Vi diamo atto, come sopra ricordato, che la Società ha predisposto all'interno della sua struttura informatica il piano di sicurezza previsto dal Decreto Legislativo 196/2003.

Milano, 16 marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente



Rischio di tasso d'interesse, rischio di liquidità

La Società non è esposta in termini significativi a questo tipo di rischio vista la posizione finanziaria in essere.

Si precisa che a fine 2016 la società aveva acceso un finanziamento infragruppo pari ad € 29 mln finalizzato all'acquisizione del ramo alberghiero Una Hotels a tasso d'interesse fisso e non soggetto quindi alla fluttuazione dei tassi di interesse. Tale finanziamento è stato ridotto nel corso dell'esercizio 2017 con un rimborso anticipato di € 10 mln.

I flussi di cassa, le necessità di finanziamento, la gestione del credito v/Clienti e la liquidità della Società sono costantemente monitorati con l'obiettivo di garantire un'efficace ed efficiente gestione delle risorse finanziarie.

La società non fa uso di strumenti finanziari.

Rischio di cambio

La Società svolge la propria attività esclusivamente in Italia e quindi non è sostanzialmente esposta al rischio di cambio.

Tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

Gruppo Una S.p.A. è impegnato a perseguire e promuovere il rispetto di tutte le norme e le disposizioni di legge in tema di igiene, sicurezza sul lavoro e tutela della salute dei lavoratori; si cita in particolare, ma non in maniera esclusiva, il D. Lgs. N. 81/2008 e sue successive modifiche e integrazioni. A tal proposito, sono stati valutati tutti i rischi e redatti i documenti di valutazione degli stessi, secondo le indicazioni del decreto e della normativa correlata.

Relativamente alla sicurezza, è stata effettuata una mappatura completa dei rischi presenti nelle strutture ricettive, verificando le procedure in essere ed i presidi di responsabilità necessari.

Valutata la necessità di dotare la Società di un sistema di governance allineato alle crescenti complessità di sviluppo della stessa e considerata altresì l'entrata in vigore della nuova legislazione in materia di prevenzione di cui al Decreto Legislativo n. 81/2008, e sue successive modifiche e integrazioni, ai sensi dell'art. 2, comma 1° lett. B) del citato decreto è stata riconosciuta al Dr. Fabrizio Gaggio la qualifica di "datore di lavoro" in materia di sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro, definito come "il soggetto titolare del rapporto di lavoro con il lavoratore o, comunque, il soggetto che, secondo il tipo e l'assetto dell'organizzazione nel cui ambito il lavoratore presta la propria attività, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva in quanto esercita i poteri decisionali e di spesa".

Protezione dei dati personali

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

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

GRUPPO UNA S.p.A. - con socio unico
Sede in Milano – Via G. Murat n. 23
Capitale sociale € 37.817.599,00 – int. vers.
N. Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 00849180153
Direzione e coordinamento Unipol Gruppo S.p.A.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE SULL'ATTIVITA' SVOLTA E SUI
RISULTATI DEL BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2017

Spettabile Socio,

in ottemperanza al disposto di cui all'art. 2429, secondo comma, del Codice Civile, il Collegio Sindacale presenta la seguente Relazione per riferire sull'attività svolta nell'adempimento dei propri doveri e sui risultati dell'esercizio sociale 2017.

Attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio 2017 questo Collegio Sindacale ha svolto le attività di vigilanza in adempimento ai doveri di cui all'art. 2403 del codice civile, giacché la funzione di controllo legale dei conti è stata affidata, in ossequio alle disposizioni contenute nel D.Lgs. 39 del 2010, alla società di revisione legale dei conti.

Nel corso dell'esercizio chiusosi il 31 dicembre 2017, il Collegio ha, quindi, seguito la gestione della Società e lo svolgimento delle decisioni aziendali, prendendo parte alle adunanze del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei Soci; ha, quindi, constatato che le stesse si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e

regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e che le decisioni assunte sono state volte alla tutela del patrimonio sociale.

Attraverso la partecipazione alle riunioni dell'Organo amministrativo, il Collegio ha acquisito informazioni sull'andamento della gestione della Società e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo.

Il Collegio Sindacale, richiamata l'attività di vigilanza e controllo eseguita, dà, quindi, atto:

- di aver riscontrato la conformità alle norme di legge e di statuto delle operazioni poste in essere dagli Amministratori nel corso dell'esercizio 2017;*
- che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile risulta adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e affidabile a rappresentare in modo veritiero e corretto i fatti di gestione; evidenzia, al riguardo, che lo stesso è stato oggetto di ridefinizione e adeguamento in ragione della acquisizione del ramo aziendale "UNA" e, conseguentemente, della integrazione con le relative piattaforme amministrativo-contabili;*
- di aver partecipato all'Assemblea degli azionisti e alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, ricevendo dagli Amministratori informazioni sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale effettuate dalla Società. Le predette riunioni si sono svolte nel rispetto delle norme legislative e statutarie che ne disciplinano il funzionamento e, in relazione alle quali, possiamo ragionevolmente affermare che le deliberazioni assunte non sono state manifestamente imprudenti, azzardate, o in conflitto di interessi;*
- di non aver rilevato, né avuto indicazione dal Consiglio di Amministrazione e dalla società di revisione dell'esistenza di operazioni atipiche e/o inusuali con società appartenenti al Gruppo, con parti correlate o con terzi. I rapporti instaurati con entità del Gruppo e con entità correlate sono stati descritti nella Relazione sulla Gestione dagli Amministratori e nella Nota Integrativa.*

Tanto premesso, il Collegio Sindacale dà atto che nel corso dell'attività di vigilanza sopra descritta non sono emerse irregolarità, né fatti censurabili o omissioni tali da giustificare rilievi o menzione nella presente relazione.

Non sono pervenute denunce ex art. 2408 del codice civile.

L'attività di revisione legale dei conti e di verifica della rispondenza del Bilancio alle risultanze delle scritture contabili e la loro conformità alla disciplina di legge è stata svolta dalla società di revisione Pricewaterhouse Coopers S.p.A.. Al riguardo, il Collegio segnala di non aver avuto evidenza di incarichi a soggetti legati da rapporti continuativi con la società incaricata della revisione. Il Collegio Sindacale reputa che la società di revisione abbia i requisiti di indipendenza di cui al D.Lgs. 39/2010.

In tale contesto, il Collegio dà atto di aver contattato, nel corso dell'esercizio, i responsabili della Società di revisione, al fine di uno scambio di dati ed informazioni rilevanti per l'espletamento dei rispettivi compiti; nel corso di tali incontri, non sono emersi fatti tali da essere evidenziati nella presente relazione.

Bilancio d'esercizio

Il Collegio ha esaminato il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 che evidenzia un utile di Euro 301.169, contro un utile di Euro 571.095 dell'esercizio precedente; tale Bilancio, unitamente alla Relazione sulla Gestione, è stato presentato nel corso del Consiglio di Amministrazione del 16 marzo 2018.

Non essendo demandato al Collegio Sindacale il controllo analitico di merito sul contenuto del Bilancio, esso ha vigilato sull'impostazione generale adottata, sulla sua struttura e formazione e sulla generale conformità alla legge, non avendo al riguardo osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio osserva che, nella Relazione sulla Gestione, gli Amministratori hanno fornito una descrizione delle principali componenti che hanno concorso alla determinazione del risultato di esercizio, fornendo, altresì, una disclosure circa i rapporti con imprese controllate, collegate e controllanti, nonché un'analisi dei rischi principali cui è esposta la Società.

Il Collegio Sindacale dà, infine, atto che la Società di revisione Pricewaterhouse Coopers S.p.A. ha rilasciato, in data odierna, la propria Relazione, che esprime un giudizio di conformità alle norme italiane del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 e di coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio suddetto.

Conclusioni

Per concludere, il Collegio attesta che, nel corso della propria attività di vigilanza svolta nell'esercizio 2017, come più sopra descritta, non sono emersi fatti che richiedessero la menzione nella presente relazione.

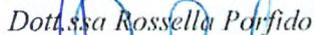
Per quanto precede, il Collegio Sindacale ritiene non vi siano motivi ostativi all'approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2017, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione sul riporto a nuovo dell'utile dell'esercizio di Euro 301.169.

Bologna, 3 aprile 2018

Il Collegio Sindacale

Dott. Roberto Ciampoli


Dott. Giovanni Battista Graziosi


Dott.ssa Rossella Porfido




GRUPPO UNA SpA

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

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2017

Relazione della società di revisione indipendente

ai sensi dell'articolo 14 del DLgs 27 gennaio 2010, n° 39

Agli Azionisti di
Gruppo Una SpA

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Gruppo Una SpA (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai 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.

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.

PricewaterhouseCoopers SpA

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. 6.890.000,00 Euro i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bologna** 40122 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wührer 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 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **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. 0331285039 - **Verona** 37122 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

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 39/10

Gli amministratori di Gruppo Una SpA sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Gruppo Una SpA al 31 dicembre 2017, inclusa la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

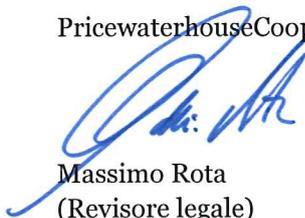
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Gruppo Una SpA al 31 dicembre 2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Gruppo Una SpA al 31 dicembre 2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 3 aprile 2018

PricewaterhouseCoopers SpA



Massimo Rota
(Revisore legale)