

IMMOBILIARE FIOMES S.R.L. - Socio Unico

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di "E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l."

Sede Legale: Via E.Mattei,106 - 40138 Bologna

Capitale Sociale € 5.200.000 i.v. - Codice fiscale e Partita IVA 09004540150

Registro Imprese di Bologna N. 09004540150

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013

(importi in Euro)

STATO PATRIMONIALE	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
ATTIVO		
A) CREDITI VERSO SOCI		
PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I Immobilizzazioni immateriali:		
1) Costi di impianto e di ampliamento	0	0
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) Concessioni licenze marchi e diritti simili	0	0
5) Avviamento	0	0
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) Altre	75.589	82.582
Totale	75.589	82.582
II Immobilizzazioni materiali:		
1) Terreni e fabbricati	5.644.195	5.861.614
2) Impianti e macchinario	100.818	89.720

3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale	5.745.013	5.951.334
III Immobilizzazioni finanziarie:		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	350	350
2) Crediti:		
d) verso Controllanti	<u>18.796.579</u>	<u>18.181.602</u>
Totale	<u>18.796.929</u>	<u>18.181.952</u>
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	24.617.531	24.215.868
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze:		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale	0	0
II Crediti		
1) Verso clienti:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.655	236
3) Verso collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
4) Verso controllanti:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.541.737	1.754.351
bis) Crediti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	1.882

ter) Imposte anticipate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5) Verso altri:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	25	156
Totale	1.546.417	1.756.625
III Attività finanziarie che non costituiscono		
immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	62.905	28.228
3) Denaro e valori in cassa	4.636	275
Totale	67.541	28.503
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	1.613.958	1.785.128
D) RATEI E RISCONTI	9.506	9.323
TOTALE ATTIVO	26.240.995	26.010.319
STATO PATRIMONIALE	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO:		
I Capitale	5.200.000	5.200.000
II Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III Riserva di rivalutazione	0	0
IV Riserva legale	310.434	292.554
V Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VI Riserve statutarie	0	0
VII Altre riserve	126.481	121.753
VIII Utili e (perdite) a nuovo	0	0

IX Utile (perdita) dell'esercizio	383.586	357.608
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	6.020.501	5.971.915
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI		
1) fondo di quiescenza	0	0
2) Per imposte	0	0
3) Per rischi	0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI B)	0	0
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO		
DI LAVORO SUBORDINATO	17.327	15.430
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	55.211	113.681
- esigibili oltre l'esercizio successivo	19.777.171	19.663.489
6) Acconti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
7) Debiti verso fornitori		
- esigibili entro l'esercizio successivo	13.660	22.471
8) Debiti rappresentati da titoli di credito		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
10) Debiti verso collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
11) Debiti verso controllanti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	242.069	199.177
12) Debiti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	91.429	995

13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.295	1.252
14) Altri debiti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.651	2.536
TOTALE DEBITI D)	20.183.486	20.003.601
E) RATEI E RISCOINTI	19.681	19.373
TOTALE PASSIVO	26.240.995	26.010.319
CONTI D'ORDINE		
Altri conti d'ordine:		
Altri impegni	0	0
Fidejussioni prestate da terzi nel nostro interesse	26.000.000	26.000.000
Fidejussioni prestate da terzi a nostro favore	0	0
TOTALE CONTI D'ORDINE	26.000.000	26.000.000
CONTO ECONOMICO	31 dicembre 2013	31 dicembre 2012
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.220.389	1.195.413
5) Altri ricavi e proventi	29	4.010
TOTALE	1.220.418	1.199.423
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	2.339	2.250
7) Per servizi	73.319	105.618
8) Per godimento di beni di terzi	0	0
9) Per il personale:		

a) salari e stipendi	25.110	24.778
b) oneri sociali	6.718	6.524
c) trattamento di fine rapporto	2.021	2.128
d) altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.992	6.992
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	229.548	251.217
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
14) Oneri diversi di gestione	226.406	176.891
TOTALE	572.453	576.398
DIFFERENZA TRA IL VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	647.965	623.025
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
15) Proventi da partecipazioni		
a) da controllate e/o collegate	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti delle immobilizzazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese collegate	0	0
- diverse	658.689	756.147
17) Interessi e altri oneri finanziari:		

- da imprese collegate	0	0
- diverse	661.268	793.425
	<hr/>	<hr/>
TOTALE PROVENTI E ONERI (16 - 17)	(2.579)	(37.278)
D) RETTIFICHE DI VALORE		
DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
	<hr/>	<hr/>
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI:		
20) Proventi:		
- proventi straordinari	75	0
- plusvalenze da alienazioni	0	0
21) Oneri:		
- oneri straordinari	1	1
- minusvalenze da alienazioni	0	0
	<hr/>	<hr/>
TOTALE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	74	(1)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	645.460	585.746
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	261.874	228.138
b) imposte differite (anticipate)	0	0
	<hr/>	<hr/>
26) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	383.586	357.608

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2013

Criteri di formazione del bilancio e criteri di valutazione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2013, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alle disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

Il bilancio, ai sensi del comma 5 dell'art.2423 del Codice Civile, è stato redatto in unità di Euro, senza decimali. La tecnica adottata è quella dell'arrotondamento matematico all'unità superiore od inferiore.

Anche la presente nota integrativa, come pure consentito dal comma 5 dell'art.2423 del C.C., è stata redatta in unità di Euro. Si fa presente che eventuali differenze che si dovessero riscontrare in termini di unità di Euro nelle tabelle esposte sono da considerarsi quale conseguenza dell'arrotondamento all'unità di euro dei valori contabili.

I criteri di valutazione adottati non hanno subito modifiche rispetto a quelli utilizzati per la redazione del bilancio del precedente esercizio e si ispirano ai criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

Ai fini delle appostazioni contabili è stata data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che al loro aspetto formale.

Si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio resesi note dopo la chiusura dello stesso, ma prima della redazione del bilancio.

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

Al fine di fornire un ulteriore elemento informativo, i dati del bilancio civilistico vengono riesposti in prospetti di riclassificazione, senza peraltro modificare il patrimonio netto e il risultato dell'esercizio, come risultano dalle tavole allegate alla presente nota integrativa.

“A) Analisi della struttura patrimoniale”,

“B) Analisi dei risultati reddituali”,

“C) Rendiconto finanziario”.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Costi di impianto e di ampliamento:

Non vi sono valori riferibili a questa voce nel presente bilancio.

Diritti di brevetto industriale e dell'ingegno:

Non vi sono valori riferibili a questa voce nel presente bilancio.

Concessioni, licenze marchi e diritti simili:

Non vi sono valori riferibili a questa voce nel presente bilancio.

Altre immobilizzazioni immateriali:

Le attività immateriali sono valutate al costo di acquisto o di produzione ed ammortizzate in quote costanti lungo la loro vita utile stimata, se possiedono una vita utile finita. La vita utile viene riesaminata con periodicità ed eventuali cambiamenti sono apportati con applicazione prospettica.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, al netto degli ammortamenti, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Il costo viene rettificato in aumento solo in conformità a specifiche leggi nazionali che ne permettano la rivalutazione.

Gli ammortamenti sono calcolati a quote costanti con riferimento al costo, eventualmente rivalutato, sulla base di aliquote ritenute rappresentative della vita utile residua dei beni.

La società, in applicazione dei principi contabili OIC n° 16 e 29, nell'esercizio 2008 ha modificato il criterio di stima dell'immobile di proprietà sito in Milano ove viene gestito l'Hotel Hermitage.

Più precisamente con decorrenza dal suddetto periodo un'attenta analisi dell'ufficio tecnico

della capogruppo e la perizia redatta dalla Real Estate Advisory Group S.p.A. hanno portato a stimare in 40 anni la vita utile dell'immobile e della sua residua possibilità di utilizzazione economica nello specifico ambito aziendale.

Dal 2008 pertanto il piano di ammortamento dell'immobile stesso ha formato oggetto di modifica con applicazione di aliquote distinte per anno di sua formazione.

Le aliquote di ammortamento riferite ai vari beni indicati in rubrica (Immobilizzazioni materiali) per l'anno 2013 sono le seguenti:

- Fabbricato (ad uso albergo)	dal 2,08% al 2,50%
- Costruzioni leggere	10%
- Impianti generici	8%
- Attrezzatura	25%
- Impianti specifici.	12%
- Macchine uff. elettroniche	20%
- Automezzi	25%
- Mobili e arredi	10%

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata.

Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario, rettificato dei soli ammortamenti.

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

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni in società terze al gruppo:

Si riferiscono esclusivamente alla partecipazione nel "Consorzio Bolognese Energia Galvani

S.c.r.l.”.

Le partecipazioni sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione, ridotte delle perdite di valore ritenute durevoli nel caso in cui le partecipate abbiano subito perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute.

Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario.

Crediti a lungo termine Verso società controllanti:

Questa Voce espone il credito finanziario fruttifero verso la società controllante Monrif S.p.A. per un importo pari ad Euro 18.796.579= contro un valore esposto nell'esercizio precedente pari ad Euro 18.181.602=; l'incremento pari ad Euro 614.977= è dovuto esclusivamente alla capitalizzazione degli interessi trimestrali.

RIMANENZE MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE E DI CONSUMO

Non vi sono valori riferibili a questa voce nel presente bilancio.

CREDITI

I crediti commerciali sono iscritti al valore presumibile di realizzo tenuto conto della stima di perdite su crediti di dubbia esigibilità mediante lo stanziamento di apposito fondo svalutazione crediti.

Tutti gli altri crediti sono contabilizzati al valore nominale.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide alla chiusura dell'esercizio sono iscritte al valore nominale.

RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI

I ratei ed i risconti, sia attivi che passivi, sono iscritti sulla base della competenza temporale ed economica.

PATRIMONIO NETTO

Il capitale sociale rappresenta il valore nominale delle azioni possedute dai soci.

Le riserve sono iscritte in bilancio al loro valore nominale.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Tale voce accoglie, se presente, gli accantonamenti, non compresi tra quelli che rettificano i valori dell'attivo, destinati a coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza alla chiusura dell'esercizio sono ancora indeterminati. I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota di commento dei fondi, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi ed oneri.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dal Contratto Collettivo Nazionale di Categoria e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura di Bilancio.

DEBITI

I debiti sono iscritti al passivo dello stato patrimoniale al loro valore nominale.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono iscritte fra i debiti tributari limitatamente all'IRAP in quanto per ciò che concerne l'IRES e l'Imposta sul valore aggiunto gli importi corrispondenti sono indicati nella voce debiti e/o crediti verso, rispettivamente, la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. e la Capogruppo Monrif S.p.A. avendo la società aderito rispettivamente alle cosiddette opzioni "Consolidato Fiscale Nazionale" e "Iva di Gruppo". Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente.

Le imposte differite e anticipate qualora presenti sono determinate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla stesse attività o passività ai fini fiscali. Le attività derivanti da imposte anticipate non sono

rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora non sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate.

CONTI D'ORDINE

Le garanzie sono indicate nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative ed accantonati in bilancio, secondo criteri di congruità, nei fondi rischi. Non si tiene conto dei rischi di natura remota. In particolare si segnala che è presente in bilancio la fidejussione di Euro 26.000.000=, indicata nel precedente consuntivo, prestata dalla controllata E.G.A. S.r.l. nell'interesse della società e relativa al mutuo ipotecario da quest'ultima contratto con la Cassa di Risparmio di Ravenna.

ALTRE INFORMAZIONI

Comparazione dei valori

Come commentato in premessa, il Bilancio è stato redatto secondo le strutture di Stato Patrimoniale e di Conto Economico previste dagli articoli 2424 e segg. del Codice Civile sia per l'esercizio in corso al 31 dicembre 2013 sia per quello di raffronto al 31 dicembre 2012.

ADATTAMENTO DEL BILANCIO CON L'ESERCIZIO PRECEDENTE

Le voci del bilancio d'esercizio in esame sono perfettamente comparabili con le voci del bilancio d'esercizio precedente.

Nel bilancio vengono comparati gli importi degli esercizi 2013 con quelli del 2012.

Gli schemi di bilancio recepiscono le modifiche introdotte dal D.lgs. N° 6 del 2005.

ANALISI DELLE SINGOLE VOCI DI

STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le movimentazioni intervenute in tale voce sono riassunte nel prospetto di dettaglio (n.1) allegato alla presente Nota della quale costituisce parte integrante.

Il valore iscritto in bilancio pari ad Euro 75.589= è relativo alla capitalizzazione degli oneri poliennali sostenuti per l'accensione in data 24/09/2009 del mutuo ipotecario presso la Cassa di Risparmio di Ravenna per un importo pari ad Euro 20.000.000= della durata di anni 15 di cui anni due di pre-ammortamento, con pagamento mensile delle relative rate, a tasso variabile pari al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di uno spread del 1,95%, con garanzia ipotecaria di primo grado per un importo di Euro 40.000.000= sull'immobile di proprietà, contratto al fine di finanziare le esigenze di cassa del gruppo Monrif. Il finanziamento nel corso dell'esercizio 2011 è stato ricontrattato estendendo di una annualità il periodo di preammortamento. Per questa variazione è stato concesso all'istituto di credito erogante una maggiorazione dello spread applicato pari ad un punto percentuale portandolo così al 2,95%. La durata complessiva del finanziamento è rimasta comunque invariata. Nel corso dell'esercizio 2013 la società ha usufruito di una sospensione di un ulteriore anno nella restituzione delle quote capitali in quanto ha aderito all'accordo in vigore "Governo ABI" relativo alle agevolazioni previste per le PMI . Lo stesso mutuo è stato oggetto di una Convenzione Interbancaria sottoscritta nel mese di marzo 2014 con gli istituti di credito erogatori di finanziamenti verso il gruppo Monrif di cui la società è parte. Detta Convenzione prevede che vi sia, in costanza di tasso di interesse, una nuova moratoria della restituzione delle quote capitali che si protrarrà sino al 30 giugno 2015 incluso ed il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le movimentazioni intervenute in tale voce sono riassunte nel prospetto di dettaglio (n.1A) allegato alla presente Nota della quale costituisce parte integrante.

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 5.745.013= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 206.321= dovuto alle quote di ammortamento dell'anno per Euro 229.548= oltre che ad incrementi per investimenti per Euro 23.227=.

Nel corso dell'esercizio 2008, la Real Estate Advisory Group S.p.A., su mandato della controllante Monrif S.p.A., ha effettuato una valutazione dell'immobile sito in Milano determinando una vita utile pari ad anni 40 a partire dalla data di capitalizzazione; ciò ha comportato, come già riferito in precedenza, una differenziazione delle aliquote di ammortamento del fabbricato stesso, distinte in funzione degli anni di formazione del relativo costo di iscrizione .

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 18.796.579=, incrementato rispetto al precedente esercizio per euro 614.977=. Detto incremento è esclusivamente dovuto alla capitalizzazione degli interessi maturati sul finanziamento sorto nell'anno 2009 di originali Euro 19.000.000= senza garanzie né reali né di firma. Il prestito è fruttifero di interessi calcolati trimestralmente applicando il tasso Euribor media mese semestrale maggiorato di uno spread pari al 3%. la classificazione nelle immobilizzazioni finanziarie è stata valutata opportuna, in considerazione del rinnovarsi per più esercizi del credito stesso.

La voce partecipazioni, invariata rispetto al precedente esercizio è formata dalle seguenti componenti:

1) <u>Partecipazioni:</u>	Euro
Consorzio Bolognese Energia Galvani S.c.r.l.	<u>350</u>
Totale	350

Le movimentazioni subite da tale posta di bilancio, sono espone nel prospetto di dettaglio (n.2) allegato alla presente Nota e parti integranti di questa.

RIMANENZE

Non vi sono valori riferibili a tale voce nel presente bilancio.

CREDITI (dell'attivo circolante)

Ammontano ad Euro 1.546.417= con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro

210.208=, diminuzione derivante dalla somma algebrica del decremento del finanziamento fruttifero verso la società controllante E.G.A. S.r.l. per euro 490.000= e dall'incremento dei crediti di natura commerciale per euro 277.386=, dall'incremento dei crediti verso clienti per Euro 4.419=, dalla diminuzione dei crediti tributari per Euro 1.882=, dalla diminuzione dei crediti verso altri per Euro 131=. Per la composizione e la movimentazione di tale voce si rimanda al prospetto di dettaglio (n.3) allegato alla presente Nota, della quale costituisce parte integrante.

ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE

Al 31 dicembre 2013 non risulta alcuna forma di investimento in attività finanziarie non immobilizzate.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide rilevano i saldi di fine esercizio dei depositi bancari e postali, del denaro e valori di cassa compresi gli assegni ed ammontano ad Euro 67.541= con un incremento, rispetto al precedente esercizio, di Euro 39.038=. La composizione di tale voce è esposta nel seguente prospetto:

Depositi c/c bancari	62.905
Denaro e valori in cassa	<u>4.636</u>
Totale al 31 dicembre 2013	67.541

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il valore iscritto in Bilancio è pari a Euro 9.506= e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 183. Si riferiscono ad imposte di registro su contratti di affitto ed a corrette imputazioni per competenza.

I ratei e risconti risultano così composti:

Altri oneri di competenza	0
<u>Ratei attivi</u>	<u>0</u>

Risconti attivi:

- Imposta di registro su canoni di affitto passivi per l'anno 2014	6.384
- Quota anno 2014 revisione bilancio	<u>3.122</u>
Totale al 31 dicembre 2013	9.506

PATRIMONIO NETTO

In ossequio a quanto disposto dall'art. 2427 punto 7 bis il patrimonio netto della Società alla chiusura dell'esercizio è così composto:

Capitale Sociale 5.200.000

Riserva Legale 310.434

Origine: Utili esercizi precedenti

distribuibile solo per quanto ecceda il 20% del capitale sociale,

utilizzabile a copertura perdite.

Riserva disponibile 126.481

Origine: Utili esercizi precedenti

Distribuibile integralmente su delibera dell'Assemblea dei Soci ,

utilizzabile a copertura perdite e per aumenti di capitale sociale.

Utile dell'esercizio 383.586

Totale Patrimonio Netto 6.020.501

Ogni singola posta del patrimonio netto ha registrato le seguenti movimentazioni:

Capitale Sociale:

Saldo all'inizio dell'esercizio 5.200.000

- Incrementi: 0

Saldo al 31 dicembre 2012 5.200.000

Riserva Legale:

Saldo all'inizio dell'esercizio 292.554

- Incrementi: 17.880
per destinazione utile esercizio 2012

Saldo al 31 dicembre 2013 310.434

Riserva disponibile:

Saldo all'inizio dell'esercizio 121.753

- Decrementi 0

- Incrementi: _____ 0

per destinazione residuo utile 2012 4.728

Saldo al 31 dicembre 2013 126.481

A completezza di quanto disposto nell'art 2427, comma 1, n. 7-bis C.C. si specifica quanto segue:

1. Si rileva che nel maggio 2013 l'assemblea in sede di approvazione di bilancio ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro 335.000= erogato mediante bonifico bancario all'unico socio E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l..
2. L'ultimo triennio ovvero 2011/2013 consta quindi di un utilizzo di riserve di patrimonio netto pari ad Euro 1.070.000= di cui Euro 300.000= avvenuta nell'esercizio 2011 consistenti nella distribuzione degli utili prodotti nell'anno 2010, distribuzione di utili pari ad Euro 435.000 avvenuta nel corso dell'esercizio 2012 avente per oggetto gli utili maturati nell'anno 2011, distribuzione di un dividendo pari ad Euro 335.000= relativo agli utili maturati nel 2012.

FONDI RISCHI E ONERI

Non vi sono valori riferibili a questa voce nel presente bilancio.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 17.327= e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 1.897=.

Le movimentazioni di tale voce sono così composte:

Saldo all'inizio dell'esercizio	15.430
---------------------------------	--------

Decrementi:

▪ Ritenuta fiscale 11% rivalutazione T.F.R, Contributo 0,50% . carico dipendenti	(124)
---	--------

Incrementi:

- per stanziamento dell'esercizio	<u>2.021</u>
-----------------------------------	--------------

Saldo al 31 dicembre 2013	17.327
---------------------------	--------

DEBITI

Il valore complessivo iscritto in Bilancio è pari ad Euro 20.183.486= e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 179.885=. L'importo è costituito prevalentemente dai debiti verso banche pari ad Euro 19.832.382= costituiti per Euro 19.777.171= dal mutuo ipotecario acceso in data 24/09/2009 presso la Cassa di Risparmio di Ravenna per un importo pari ad Euro 20.000.000= della durata di anni 15 di cui anni due di pre-ammortamento, (gli anni di preammortamento sono poi stati ricontrattati nell'anno 2011 in 3) con pagamento mensile delle relative rate, a tasso variabile pari al tasso Euribor a sei mesi maggiorato di uno spread del 1,95% (poi ricontrattato nel 2011 al 2,95%), con garanzia ipotecaria di primo grado di Euro 40.000.000 sull'immobile di proprietà, contratto al fine di finanziare le esigenze di cassa del gruppo Monrif. La società ha poi richiesto ed ottenuto nell'anno 2012 di usufruire della sospensione della restituzione delle quote capitali di un anno in virtù dell'accordo (Governo - ABI) per la moratoria dei debiti bancari. L'importo è stato classificato interamente a lungo termine in quanto detto finanziamento è stato oggetto ad una convenzione interbancaria che ne ha sospeso la restituzione delle quote capitali detta Convenzione Interbancaria sottoscritta nel mese di marzo 2014 con gli istituti di credito erogatori di finanziamenti verso il gruppo Monrif, di cui la società è parte, prevede che vi sia, in costanza di tasso di interesse, una nuova moratoria della restituzione delle quote capitali che si protrarrà sino al 30 giugno

2015 incluso, e il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 13.660= e presentano un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 8.811=, i debiti verso controllanti ammontano ad Euro 242.069= presentano un incremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 42.892= e sono costituiti per Euro 228.256= dal debito Ires verso la controllante E.G.A. S.r.l. e per Euro 13.813= dal debito Iva verso la Monrif S.p.A..

I debiti tributari ammontanti ad Euro 91.429= sono rappresentati per Euro 82.211= dal debito per la seconda rata dell' IMU, per Euro 6.175= dal saldo della tassa sullo smaltimento dei rifiuti, per Euro 2.000= da imposte sull'esercizio e per Euro 1.043= da ritenute su redditi da lavoro dipendente.

Non concorrono alla formazione del saldo dei debiti tributari, a far data dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, i debiti IVA ed i debiti IRES in quanto la società aderisce, in qualità di controllata, rispettivamente sia alla così detta "Iva di Gruppo" che al "Consolidato IRES Fiscale Nazionale", e pertanto debiti e crediti di questa natura sono riflessi fra i debiti e crediti nei confronti delle controllanti MONRIF S.p.A. per l'Imposta sul Valore Aggiunto ed E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. per l'IRES avente in questo caso funzione di "Sub Consolidataria".

Il dettaglio e le relative movimentazioni intervenute nella voce "debiti" sono riassunte nel prospetto di dettaglio (n.4) allegato alla presente Nota e parte integrante di essa.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 19.681= e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 308=. Tale importo è costituito da canoni di affitto anticipati corrisposti dai clienti dell'autorimessa per l'esercizio 2014 e dal rateo interessi del mutuo ipotecario in essere.

La composizione si riassume come segue:

Ratei Passivi

Altri oneri competenza (interessi) 12.467

Risconti passivi:

- Affitti attivi anticipati 7.214

Totale al 31 dicembre 2013 19.681

CONTI D'ORDINE

In tale voce è indicata esclusivamente la Fideiussione pari a 26.000.000= di Euro che la Controllante E.G.A. S.r.l., come già indicato in precedenza, ha prestato nei confronti di Immobiliare Fiomes S.r.l. quale ulteriore garanzia del mutuo ipotecario in essere.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale aggregato del conto economico riporta un saldo finale di Euro 1.220.418= con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 20.995=. L'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione può essere così rappresentata:

	31-12-2013	31-12-2012	Variazioni
<u>a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:</u>			
Proventi Immobiliari	1.061.025	1.056.050	4.975
Gestione autorimessa	159.259	139.275	19.984
Prestazioni diverse	104	88	16
Abbuoni e sconti	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	1.220.389	1.195.413	24.976
<u>b) Altri Ricavi e Proventi:</u>			
Sopravvenienze attive	0	510	(510)
Plusvalenza da cessione immobilizzazioni	0	3.500	(3.500)

Ricavi Diversi	29	0	29
	<u>29</u>	<u>4.010</u>	(3.981)
Totale valore della produzione	1.220.418	1.199.423	20.995

COSTI DELLA PRODUZIONE

Tale voce di conto economico riporta un saldo finale di Euro 572.453= con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 3.945= dato dalla diminuzione dei costi per servizi pari ad Euro 32.299= ascrivibile soprattutto alla diminuzione delle manutenzioni per Euro 19.723= ed alle spese legali e notarili per Euro 6.858=, dalla diminuzione degli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni materiali per Euro 21.669= ascrivibile al termine di ammortamento dell'impianto di automazione del parcheggio, dall'aumento degli oneri diversi di gestione per Euro 49.515= ascrivibile per Euro 45.522= all'incremento dell'IMU e per Euro 3.598= all'incremento della tassa sui rifiuti.

Analizzando le singole voci di composizione dei costi della produzione possiamo rilevare:

I costi per materie prime, servizi e godimento beni di

terzi si incrementano di Euro 89

Costi per servizi si decrementano di Euro (32.299)

Gli oneri diversi di gestione si incrementano di Euro 49.515

Il costo del personale si incrementa di Euro 419

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

ed immateriali si decrementano di Euro (21.669)

La composizione e movimentazione dei costi della produzione sono riportate nel prospetto di dettaglio (n.5) allegato alla presente Nota e parte integrante di questa.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Tale voce di conto economico riporta un saldo finale di Euro (2.579)= che rappresenta la risultanza algebrica fra Proventi finanziari di Euro 658.689= ed Oneri finanziari di Euro

(661.268)=.

La composizione e movimentazione risultano evidenziate nel seguente prospetto:

	<u>31 dicembre 2013</u>	<u>31 dicembre 2012</u>	<u>Variazioni</u>
<u>PROVENTI FINANZIARI</u>			
<u>Altri proventi finanziari</u>			
- interessi da banche	7	54	(47)
- interessi verso controllanti	658.682	756.093	(97.411)
- Totale Proventi Finanziari	658.689	756.147	(97.458)
<u>ONERI FINANZIARI</u>			
- interessi passivi v/banche	(514)	0	514
- interessi su mutui ipotecari	(660.754)	(793.426)	132.672
Totale Oneri Finanziari	(661.268)	(793.426)	133.186
Totale Proventi e Oneri Finanziari	(2.579)	(37.279)	35.728

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono state effettuate rettifiche.

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Si tratta di proventi e oneri che non rientrano nella gestione caratteristica dell'impresa.

Tale voce di conto economico riporta un saldo nell'anno in esame pari a 75 euro e non evidenziava alcun saldo al 31 dicembre 2012.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Evidenzia un saldo di Euro 261.874. che risulta così formato:

a) Imposte correnti:

- Accantonamento imposte dell'esercizio 261.874

b) Imposte differite (anticipate)

- Per imposte anticipate 0

RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE

	Importo Euro	IRES (27,50%)	Importo Euro	IRAP (3,90%)
<u>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA</u>				
<u>PRODUZIONE</u>			647.964	
RISULTATI PRIMA DELLE IMPOSTE	645.460			
IRES TEORICA		177.502		
IRAP TEORICA				25.271
VARIAZIONI PERMANENTI IN AUMENTO	189.234		214.001	
VARIAZIONI PERMAN. IN DIMINUZIONE	(4.669)			
VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO				
VARIAZIONI TEMPORANEE IN DIMINUZ.				
<u>REDDITO IMPONIBILE</u>	<u>830.025</u>		<u>861.965</u>	
IMPOSTE CORRENTI		228.257		33.617

PROSPETTO DELLE RIVALUTAZIONI DELLE IMMOBILIZZAZIONI**IMMATERIALI, MATERIALI E FINANZIARIE**

Non risultano rivalutazioni effettuate in esercizi precedenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2497 bis, 4° comma, C.C. si riporta di seguito un prospetto riepilogativo dei dati essenziali dell'ultimo bilancio redatto secondo i principi IAS/IFRS della E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. che esercita direzione e coordinamento nei confronti di EUCERA S.r.l..

STATO PATRIMONIALE

31-12 -2012

ATTIVO: (Migliaia di Euro)

Attività non correnti	49.263
Attività correnti	5.270
Totale attivo	54.533

PASSIVO:

Patrimonio Netto	36.684
Passività non correnti	3.919
Passività correnti	13.930
Totale Passivo	54.533

CONTO ECONOMICO

Totale componenti positivi di reddito	18.063
Costi della produzione	(21.564)
Proventi ed oneri Finanziari	45
Proventi e (oneri) da valutazione delle partecipazioni	99
Imposte sul reddito dell'esercizio	1.119
Risultato netto delle attività dimesse o destinate alla dismissione	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(2.292)

Numero dei dipendenti ripartito per categorie.

Il numero dei dipendenti in forza alla Società alla data di riferimento del bilancio dell'esercizio

2013 è il seguente:

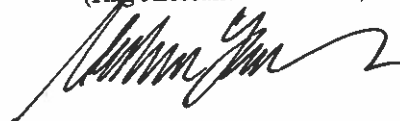
- operai n.1 (invariato rispetto all'esercizio 2012)

Ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ai sindaci ed alla società di revisione

- Amministratori n.1 Euro 9.067
- Società di Revisione Reconta Ernst & Young Euro 8.246 per la revisione del Bilancio al 31/12/2012 comprensivo del contributo Consob, verifiche trimestrali dell'anno 2013 e degli altri addebiti correlati.
- Per quanto riguarda ulteriori informazioni attinenti al bilancio di esercizio rimando alla relazione sulla gestione, così come prescritto dal C.C.

L'Amministratore Unico

(Rag. Alessandro Facchini)



IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI E COMPOSIZIONE DELLA VARIAZIONE DELL'ESERCIZIO

DESCRIZIONI (voci)	Costi di impianto e di ampliamento (1)	Dritti di brevetto ind.le e opere dell'ingegno (3)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili (4)	Avviamento (5)	Immobilizzazioni in corso acconti (6)	Altre Immobilizzazioni (7)	Tot ali
Situazione esercizio precedente:							
Costo storico	0	0	0	0	0	104.881	104.881
Rivalutazioni	0	0		0		0	0
Svalutazioni	0	0		0		0	0
Ammortamenti accumulati	0	0	0	0		(22.299)	(22.299)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	0	0	0	0	0	82.582	82.582
Movimenti dell'esercizio:							
Acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0
(Alienazioni)	0	0		0		0	0
Riclassifiche da altri beni	0	0		0		0	0
(Riclassifiche a altri beni)	0	0		0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0		0		0	0
(Svalutazioni)	0	0		0		0	0
(Ammortamenti)	0	0	0	0		(6.992)	(6.992)
Utilizzo fondi di ammortamento	0	0		0		0	0
Totale movimenti dell'esercizio	0	0	0	0	0	(6.992)	(6.992)
Situazione dell'esercizio:							
Costo storico	0	0	0	0	0	104.881	104.881
Rivalutazioni	0	0	0	0		0	0
Svalutazioni	0	0	0	0		0	0
Fondi di ammortamento	0	0	0	0		(29.291)	(29.291)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	0	0	0	0	0	75.589	75.589

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI E RELATIVI FONDI DI AMMORTAMENTO

DESCRIZIONI	Terreni e Fabbricati	Impianti e Macchinari	Attrezzature Industriali e Commerciali	Altri beni	Immobilizzazioni in corso e Acconti	Totali
Situazione esercizio precedente:						
Costo storico	12.045.674	356.563	5.600	0	0	12.407.837
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Fondi di ammortamento	(6.184.060)	(266.843)	(5.600)	0	0	(6.456.503)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	5.861.614	89.720	0	0	0	5.951.334
Movimenti dell'esercizio:						
Acquisizioni	600	22.627	0	0	0	23.227
(Alienazioni)	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche da altri beni	0	0	0	0	0	0
(Riclassifiche a altri beni)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
(Svalutazioni)	0	0	0	0	0	0
(Ammortamenti)	(218.019)	(11.529)	0	0	0	(229.548)
Utilizzo fondi di ammortamento	0	0	0	0	0	0
Totale movimenti dell'esercizio	(217.419)	11.098	0	0	0	(206.321)
Situazione dell'esercizio:						
Costo storico	12.046.274	379.190	5.600	0	0	12.431.064
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Fondi di ammortamento	(6.402.079)	(278.372)	(5.600)	0	0	(6.686.051)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	5.644.195	100.818	0	0	0	5.745.013
	0	0	0	0	0	(0)

PARTECIPAZIONI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE E VERSAMENTI IN C/PARTICIPAZIONI

DESCRIZIONI	Partecipazioni in Imprese Controllate	Partecipazioni in Imprese Collegate	Partecipazioni in altre Imprese	Versamenti in c/partecipazioni Controllate	Versamenti in c/partecipazioni Collegate	Totali
<u>Situazione esercizio precedente:</u>						
Costo storico	0	0	350	0	0	350
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore netto in bilancio esercizio precedente	0	0	350	0	0	350
<u>Movimenti dell'esercizio:</u>						
Acquisizioni	0	0	0	0	0	0
(Alienazioni)	0	0	0	0	0	0
Riclassifiche da altre voci	0	0	0	0	0	0
(Riclassifiche a altre voci)	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
(Svalutazioni)	0	0	0	0	0	0
Totale movimenti dell'esercizio	0	0	0	0	0	0
<u>Situazione dell'esercizio:</u>						
Costo storico	0	0	350	0	0	350
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Valore netto in bilancio esercizio corrente	0	0	350	0	0	350
						0

CREDITI (dell'attivo circolante)

	ai 31-dic-13	ai 31-dic-12	Variazione
1) Verso clienti:			
- Clienti diversi	4.654	238	4.416
- <u>Altre Società del gruppo di appartenenza:</u>			
<i>Polygrafici Editoriale SpA</i> commerciali	0	0	0
<i>S.P.E. SpA</i> commerciali	0	0	0
<i>Morrif Net SpA</i> commerciali	0	0	0
<i>Superprint Editoriale Srl</i> commerciali	0	0	0
<i>Grafica Editoriale Printing</i> commerciali	0	0	0
.....	0	0	0
- (meno) Fondo svalutazione	0	0	0
Totale crediti verso clienti	4.654	238	4.416
	0	0	0
2) Verso imprese controllate			
<u>direttamente o indirettamente:</u>			
	0	0	0
	0	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0	0
3) Verso imprese consociate			
- EUCERA SPA FINANZIARI	0	0	0
- Gamma Gestioni	0	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0	0
4) Verso impresa controllanti			
- E.G.A. S.r.l. crediti commerciali	451.737	174.351	277.387
- MONRIF S.p.a. - EGA SRL PER FINANZIAMENTI	1.090.000	1.580.000	(490.000)
- MONRIF S.p.a. per IVA di gruppo	0	0	0
4bis) Crediti tributari:			
<i>r.a. su depositi c/c e finanziari</i>	0	0	0
<i>per interessi su crediti d'imposta</i>	0	0	0
<i>per acconto e saldo IRAP</i>	0	1.882	(1.882)
<i>per credito d'imposta sui dividendi</i>	0	0	0
<i>per IVA e imp. Reg.</i>	0	0	0
Addizionale regionale	0	0	0
Totale crediti tributari	0,00	1.882	(1.882)
4ter) Imposte anticipate	0	0	0
5) Verso altri:			
- Diversi:			
<i>personale c/anticipi diversi</i>	25	156	(130)
<i>crediti vari</i>	0	0	0
.....	0	0	0
- Depositi cauzionali:			
<i>per depositi a diversi</i>	0	0	0
Totale crediti verso altri	25	156	(130)
TOTALE CREDITI (dell'attivo circolante)	1.546.416	1.756.626	(210.210)
	0	0	0

DEBITI (escluse obbligazioni)

	al 31-dic-13			Totale	al	Variazione
	nei 12 mesi	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni		31-dic-12	
4) Debiti verso banche:						
- Conti correnti passivi	55.211	0	0	55.211	0	55.211
Per finanziamenti:						
Mediocredito lombardo	0	3.552.153	16.225.018	19.777.171	19.777.171	0
Totale Debiti verso banche	55.211	3.552.153	16.225.018	19.832.382	19.777.171	55.211
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
6) Acconti	0	0	0	0	0	0
7) Debiti verso fornitori	13.661	0	0	13.661	22.471	(8.810)
8) Debiti rappresentati da titoli di credito	0	0	0	0	0	0
9) Debiti verso Controllate:	0	0	0	0	0	0
Totale debiti verso Controllate	0	0	0	0	0	0
10) Debiti verso Correlate:						
Gamma Gestioni S.r.l. Commerciali	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Totale debiti verso Collegate	0	0	0	0	0	0
11) Debiti verso Controllante						
- MONRIF S.p.a.	13.813	0	0	13.813	1.739	12.074
- E.G.A. per IRES di gruppo	228.256			228.256	197.280	30.975
- E.G.A. - MONRIF Commerciali	0			0	158	(158)
12) Debiti tributari	91.429	0	0	91.429	995	90.434
13) Debiti verso Istituti di Previdenza	1.295	0	0	1.295	1.252	43
14) Altri debiti:						
- dipendenti per competenze	1.181	0	0	1.181	1.142	39
- contributi sindacali	0	0	0	0	0	0
- debiti diversi	1.471	0	0	1.471	1.394	77
- depositi cauzionali di terzi	0	0	0	0	0	0
Totale altri debiti	2.651	0	0	2.651	2.536	115
TOTALE DEBITI	406.316	3.552.153	16.225.018	20.183.486	20.003.602	179.885
		0		0	0	0

COSTI DELLA PRODUZIONE

	al 31-dic-13	al 31-dic-12	Variazione
6) per materie prime e merci	2.339	2.250	90
7) per servizi	73.319	105.618	(32.299)
8) per godimento beni di terzi	0	0	0
9) per il personale:			
- salari e stipendi	25.110	24.778	333
- oneri sociali	6.718	6.524	194
- trattamento di fine rapporto	2.021	2.128	(107)
- trattamento quiescenza e simili	0	0	0
- altri costi	0	0	0
Totale costi del personale	33.849	33.430	419
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) delle immobilizzazioni immateriali:			
- costi impianto e ampliamento	0	0	0
- diritti e opere dell'ingegno	0	0	0
- avviamento	0	0	0
- altre immobilizzazioni immateriali	6.992	6.992	0
totale ammortamenti immobilizz.immateriali	6.992	6.992	0
b) delle immobilizzazioni materiali:			
- fabbricati	218.019	218.015	4
- impianti generici	11.073	10.337	736
- impianti specifici	456	22.834	(22.378)
- mobili e arredi	0	0	0
- attrezzature	0	32	(32)
- macchine per ufficio	0	0	0
- automezzi	0	0	0
Totale ammortamenti immobilizz.materiali	229.548	251.217	(21.669)
c) altre svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
d) svalutazioni crediti e disponibilità liquide:			
- per rischi su crediti	0	0	0
11) variazione di rimanenze materie prime e merci			
- rimanenze iniziali	0	0	0
- rimanenze finali	0	0	0
totale variazione	0	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0	0
14) oneri diversi di gestione:			
- Minusvalenze ordinarie (beni strumentali)	0	0	0
- Sopravvenienze e insussistenze	0	0	0
- Imposte e tasse diverse	225.817	176.583	49.233
- Quote associative	0	0	0
- Spese e costi societari diversi	590	307	282
- Crediti inesigibili (al netto utilizzo fondo rischi)	0	0	0
Totale oneri diversi di gestione	226.406	176.891	49.516
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	572.454	576.398	(3.944)
	0	0	0

IMMOBILIARE FIOMES S.r.l.**A) TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE**

	al	31-dic-13	al	31-dic-12	Variazione
A.- IMMOBILIZZAZIONI					(6.992)
Immobilizzazioni immateriali		75.589		82.582	(206.321)
Immobilizzazioni materiali		5.745.013		5.951.334	614.977
Immobilizzazioni finanziarie		18.796.929		18.181.952	401.664
		<u>24.617.532</u>		<u>24.215.868</u>	
B.- CAPITALE DI ESERCIZIO					0
Rimanenze di magazzino		0		0	(208.197)
Crediti Commerciali e finanziari		1.546.391		1.754.588	(1.829)
Altre attività		9.531		11.361	(34.081)
Debiti commerciali		(255.729)		(221.648)	0
Fondi per rischi ed oneri		0		0	(90.901)
Altre passività		(115.056)		(24.156)	(335.008)
		<u>1.185.137</u>		<u>1.520.145</u>	
C.- CAPITALE INVESTITO					66.656
(A+B)		25.802.669		25.736.013	
D.- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		17.327		15.430	1.897
E.- FABBISOGNO NETTO DI CAPITALE					64.759
(C-D)		25.785.342		25.720.583	
COPERTO DA:					
F.- CAPITALE PROPRIO					0
Capitale sociale versato		5.200.000		5.200.000	22.808
Riserve e risultati a nuovo		436.915		414.307	25.978
Utile (perdita) del periodo		383.586		357.608	48.586
		<u>6.020.501</u>		<u>5.971.915</u>	
G.- INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO					0
Debiti finanziari a medio/lungo termine		19.777.171		19.777.171	55.211
Debiti finanziari a breve termine (disponibilità e crediti finanz. a breve)		55.211		0	(39.038)
		(67.541)		(28.502)	16.173
		<u>19.764.841</u>		<u>19.748.668</u>	
		"		0	
H.- TOTALE (come in E)					64.759
(F+G)		25.785.342		25.720.583	



IMMOBILIARE FIOMES S.r.l.**B) TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI**

	al 31-dic-13	al 31-dic-12	Variazione
A.- RICAVI DI VENDITA	1.220.389	1.195.413	24.976
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Altre partite	29	4.010	(3.980)
	1.220.418	1.199.423	20.995
B.- VALORE DELLA PRODUZIONE			
Consumi di materie e servizi esterni	(302.064)	(284.758)	(17.306)
	918.354	914.664	3.689
C.- VALORE AGGIUNTO			
Costo del lavoro	(33.849)	(33.430)	(419)
	884.504	881.234	3.270
D.- MARGINE OPERATIVO LORDO			
Ammortamenti	(236.540)	(258.210)	21.669
Altri stanziamenti rettificativi	0	0	0
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	0	0	0
	647.964	623.025	24.939
E.- RISULTATO OPERATIVO			
Proventi e (oneri) finanziari	(2.579)	(37.279)	34.700
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0
	645.385	585.746	59.639
F.- RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE			
Proventi e (oneri) straordinari	75	0	75
	645.460	585.746	59.714
G.- RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE			
a) Imposte correnti	261.874	228.138	33.736
b) Imposte differite (anticipate)	0	0	0
	383.586	357.608	25.978
H.- UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	383.586	357.608	25.978

IMMOBILIARE FIOMES S.r.l.**C) TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO**

	al 31-dic-13	al 31-dic-12
A.- DISPONIBILITA' NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO INIZIALE)	(19.748.668)	(19.968.403)
B.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (Perdita) del periodo	383.586	357.608
Ammortamenti	236.540	258.210
(Plus) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	0	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazione del capitale di esercizio (1) (2)	(154.992)	97.589
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (3)	1.897	1.984
	<u>467.032</u>	<u>715.391</u>
C.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni:		
. immateriali	0	0
. materiali	(23.227)	(5.850)
. finanziarie	0	0
	<u>(23.227)</u>	<u>(5.850)</u>
D.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
saldo tra nuovi finanziamenti ricevuti ed erogati/(Rimborsi di finanziamenti)	(124.977)	(54.806)
Conferimenti dei soci/(rimborsi di capitale proprio)	0	0
	<u>(124.977)</u>	<u>(54.806)</u>
E.- DISTRIBUZIONE DI UTILI	<u>(335.000)</u>	<u>(435.000)</u>
F.- FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(B+C+D+E)	219.735
	<u>(16.173)</u>	
A.- DISPONIBILITA' NETTE FINALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO FINALE)	(A+F)	(19.748.668)
	<u>0</u>	<u>(0)</u>

Note:

(1) Le componenti del capitale di esercizio e le loro variazioni sono indicate nella "tavola di analisi della struttura patrimoniale"

(2) Rispettivamente: +/- in caso di diminuzione/aumento

(3) Rispettivamente: +/- in caso di aumento/diminuzione

IMMOBILIARE FIOMES S.r.l. – Socio unico

Società soggetta a direzione e coordinamento da parte di “E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l.”

Sede Legale: Via Montebello, 10 – 40121 Bologna

Capitale Sociale Euro 5.200.000 i.v. – Cod.Fisc.09004540150

Registro Imprese di Bologna n. 09004540150

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO SULLA SITUAZIONE DELLA SOCIETA' E SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE.

Al Socio Unico E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l.,

il presente bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2013 riporta quali valori comparativi al 31 dicembre 2012 quelli redatti secondo i principi contabili nazionali che risultano quindi perfettamente confrontabili.

Si fa presente che eventuali differenze che si dovessero riscontrare in termini di unità di Euro nelle tabelle esposte sono da considerarsi quale conseguenza dell'arrotondamento all'unità di Euro dei valori contabili.

Il Bilancio al 31 dicembre 2013 che viene sottoposto alla approvazione chiude con un utile di Euro 383.586= contro un utile di Euro 357.608= dell'esercizio precedente in linea con il precedente esercizio.

Situazione aziendale e andamento della gestione.

Sulla variazione del risultato di periodo ha influito: l'aumento del valore della produzione per Euro 20.995=, la diminuzione dei costi della produzione per Euro 3.944= in prevalenza dovuto all'incremento dell'IMU oltreché ad una diminuzione sia degli interventi di manutenzione straordinaria che degli ammortamenti sulle immobilizzazioni materiali.

Inoltre si registra un miglioramento del saldo negativo delle attività finanziarie pari ad Euro 34.700= principalmente grazie al miglioramento del saldo tra gli interessi per finanziamento verso la società controllante Monrif S.p.A e gli oneri finanziari sostenuti sul mutuo in essere



contratto con Cassa di Risparmio di Ravenna. Lo stesso mutuo è stato oggetto di una convenzione interbancaria sottoscritta nel mese di marzo 2014 con gli istituti di credito erogatori di finanziamenti verso il gruppo Monrif di cui la società è parte. Detta convenzione prevede che vi sia, in costanza di tasso di interesse, una nuova moratoria della restituzione delle quote capitali che si protrarrà sino al 30 giugno 2015 incluso ed il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo.

La società, come in passato, è caratterizzata dall'attività di locazione dell'immobile di proprietà denominato "Hotel Hermitage", sito in Milano, alla controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. nonché, per porzioni minori a terzi, del fabbricato di proprietà e dalla gestione diretta dell'autorimessa insistente nel fabbricato medesimo.

Alla formazione del risultato concorrono i seguenti proventi:

<i>Euro</i>	<u>31 dicembre 2013</u>	<u>31 dicembre 2012</u>	<u>Variazioni</u>
Ricavi di vendite e produzione	1.220.389	1.195.413	24.976
Altri ricavi e proventi	29	4.010	(3.981)
Proventi finanziari	658.689	756.147	(97.458)
Proventi straordinari	<u>75</u>	<u>0</u>	<u>75</u>
Totali	1.879.182	1.955.570	(76.388)

La voce RICAVI DI VENDITE E PRODUZIONE è costituita dai ricavi inerenti il proprio patrimonio immobiliare, rappresentato dall'immobile sito in Milano e denominato "Hotel Hermitage", che scaturiscono dal contratto di affitto in essere con la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l., dal contratto di affitto in essere con la società di telefonia mobile H3G S.p.A. e dai proventi derivanti dalla gestione diretta dell'autorimessa insistente sul medesimo immobile.

La voce Altri Ricavi e Proventi nell'esercizio corrente non evidenzia alcun valore con rilevante scostamento rispetto all'esercizio precedente. La voce PROVENTI FINANZIARI è

costituita prevalentemente da interessi sul finanziamento concesso alla controllante Monrif S.p.A. per Euro 614.977=, sul finanziamento concesso alla controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. per Euro 43.705=.

I costi e gli oneri dell'esercizio, confrontati con quelli del precedente esercizio, sono i seguenti:

	<u>31 dicembre 2013</u>	<u>31 dicembre 2012</u>	<u>Variazioni</u>
Costi per materie prime e merci	2.339	2.250	89
Costi per servizi	73.319	105.618	(32.299)
Godimento beni di terzi	0	0	0
Costo del lavoro	33.850	33.430	419
Ammortamenti e svalutazioni	236.540	258.210	(21.670)
Oneri diversi di gestione	226.406	176.891	49.515
Oneri finanziari	661.268	793.425	(132.157)
Oneri straordinari	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.233.722	1.369.824	(136.103)
Imposte dell'esercizio	<u>261.874</u>	<u>228.138</u>	<u>33.736</u>
Totali	1.495.596	1.597.962	(102.367)

Dalle risultanze di quanto sopra emerge un utile di esercizio di Euro 383.586=.

Attività di ricerca e sviluppo.

Le spese di ricerca e sviluppo se presenti sono spese nell'esercizio.

Ambiente e normative di settore

La Società fa attento monitoraggio dei rischi derivanti dalle norme in materia ambientale ed eventuali situazioni che si dovessero presentare nell'ambito dell'operatività sono trattate nel rispetto delle norme.

Fatti di rilievo avvenuti nell'esercizio

L'assemblea nel maggio 2013 ha deliberato la distribuzione di un dividendo pari ad Euro

335.000= erogato mediante bonifico bancario all'unico socio E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l.

Non sono stati effettuati investimenti rilevanti in immobilizzazioni materiali ed immateriali nel corso dell'esercizio in esame fatto salvo l'implementazione dell'impianto antincendio per circa 23 mila euro e 1 migliaio di euro per l'acquisto ed installazione di due porte ray=.

Non sono previsti investimenti significativi nel corso dell'esercizio 2014.

Rapporti infragruppo

I rapporti infragruppo, da intendersi nell'ambito dell'attività di direzione e coordinamento, anche ai sensi dell' Art.2497 bis 5° comma, sono di seguito dettagliati.

La Società ha partecipato alla liquidazione di gruppo dell'I.V.A. conferendo i saldi delle proprie liquidazioni periodiche alla controllante MONRIF S.p.A..

Alla data di chiusura dell'esercizio MONRIF S.p.A. risulta debitrice nei confronti di Immobiliare Fiomes S.r.l. di Euro 18.782.946=, debito derivante dalla seguente somma algebrica:

Euro 18.796.759= per finanziamento concesso dalla Immobiliare Fiomes;

Euro (13.813)= per saldo IVA a debito trasferita.

La società ha inoltre aderito al "consolidato fiscale nazionale IRES" svolgendo funzione di "subconsolidata" nei confronti della E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. (Subconsolidataria) alla quale ha trasferito il saldo tra crediti e debiti delle risultanze contabili.

Alla data di chiusura dell'esercizio E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. risulta debitrice nei confronti di Immobiliare Fiomes S.r.l. di Euro 1.557.070=, debito derivante dalla seguente somma algebrica:

Euro (228.256)= per IRES a debito da adesione al Consolidato Fiscale Nazionale;

Euro 451.737= per crediti per locazioni;

Euro 1.090.000= per finanziamento concesso dalla Immobiliare Fiomes;

La controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l., società deputata anche alla direzione e coordinamento ai sensi dell'Art. 2497 e seguenti, è proprietaria dell'albergo Royal Hotel Carlton situato in Bologna nonché del Golf Hotel situato in Pontremoli (MS) attualmente inattivo; opera inoltre nel settore alberghiero con gestione diretta delle seguenti strutture: Royal Hotel Carlton (BO), Hotel Internazionale (BO), Royal Garden Hotel di Assago (MI), ed Hotel Hermitage (MI), mentre la correlata EUCERA S.p.A. opera come la società medesima prevalentemente nel settore immobiliare ed è proprietaria del Royal Garden Hotel in Assago (MI).

Le attività alberghiere, vengono presentate tutte sotto il marchio comune "Monrif Hotels" e sono improntate ad una vicendevole collaborazione tendente a razionalizzare ed ottimizzare la gestione.

Tutti i rapporti sono regolati alle normali condizioni di mercato.

Con le altre società del gruppo, allo stato attuale, non sussistono rapporti significativi ad eccezione di quelli evidenziati in nota integrativa al bilancio e nella presente relazione sulla gestione.

Esposizione a rischi di natura economica e finanziaria

La società non risulta esposta a rischi di natura economica e finanziaria di rilevante entità.

Rapporti con parti correlate

Alla data di chiusura del bilancio la società evidenzia rapporti di natura finanziaria o economica unicamente con le società controllanti.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso dei primi mesi del 2014 la gestione ordinaria è proseguita normalmente.

Immobiliare Fiomes S.r.l. ha sottoscritto una convenzione interbancaria in data 17 marzo 2014 unitamente alle altre società del Gruppo Monrif di cui la stessa fa parte. Il Gruppo Monrif in considerazione dell'attuale andamento del mercato, ha, da un lato, riconsiderato il proprio piano industriale e le modalità di attuazione del medesimo, valutando altresì la possibilità di procedere a dismettere taluni *asset*, e, dall'altro lato, anche alla luce dei propri fabbisogni finanziari, riesaminato la propria situazione finanziaria, anche in un'ottica di razionalizzazione e riequilibrio della stessa. In tale contesto, il Gruppo ha conferito mandato ad un *advisor* finanziario, per l'assistenza nell'elaborazione e nella definizione delle modalità di attuazione di un nuovo piano industriale e finanziario per il periodo 2014-2017, approvato dal Consiglio di Amministrazione della Monrif S.p.A. in data 29 luglio 2013 (il "Piano"), allo scopo di riequilibrare l'attuale esposizione debitoria del Gruppo. A partire dal primo semestre 2013, la Direzione del Gruppo ha intrapreso un dialogo con i principali finanziatori (i "Creditori Finanziari") atto alla ridefinizione delle principali condizioni del proprio indebitamento. Già dal mese di luglio il Gruppo e i Creditori Finanziari, assistiti dai rispettivi consulenti, hanno avviato la definizione di un accordo di *standstill* che è divenuto efficace in data 24 settembre (sottoscritto per adesione dai Creditori Finanziari), con durata fino al 28 ottobre 2013, e che prevedeva: (i) la sospensione temporanea del pagamento delle rate relative alle linee a medio-lungo termine e dei canoni di leasing scaduti e in scadenza, (ii) la sospensione dell'esercizio dei diritti e rimedi attribuiti ai Creditori Finanziari per il mancato pagamento di cui al punto (i) che precede nonché per l'eventuale violazione di ulteriori obblighi e degli impegni assunti dal Gruppo; e (iii) la conferma dell'utilizzabilità delle linee di credito a breve termine concesse al Gruppo, al solo scopo di permettere al Gruppo stesso di far fronte al proprio fabbisogno finanziario.

La data di efficacia del 28 ottobre 2013 era stata ipotizzata come data entro la quale avrebbe dovuto essere sottoscritta tra le medesime parti una convenzione volta a ridefinire l'indebitamento finanziario. Pur non rispettando la tempistica inizialmente ipotizzata che prevedeva la sottoscrizione

della Convenzione Interbancaria (la “Convenzione”) entro il 31 dicembre 2013, successivamente al 28 ottobre 2013, tutti i Creditori Finanziari hanno confermato la loro volontà di estendere il periodo di *standstill* per il tempo necessario alla definizione della Convenzione, rinunciando pertanto ad avvalersi di tutti i rimedi previsti dalla legge e dai contratti di finanziamento e/o di *leasing* (recesso, risoluzione del contratto, decadenza dal beneficio del termine).

I principali contenuti della Convenzione risultano i seguenti:

- mantenimento delle linee per cassa, commerciali e per firma attualmente in essere fino al 31 dicembre 2014 e rinnovabili automaticamente sino al 31 dicembre 2016 in assenza di mancato rispetto dei parametri finanziari applicabili a partire dal 31 dicembre 2013;
- concessione di un periodo di moratoria sui rimborsi in linea capitale dei finanziamenti chirografari, ipotecari e *leasing* fino al 30 giugno 2015.
- Tale Convenzione è stata sottoscritta in data 17 marzo 2014 da tutti i Creditori Finanziari, ad eccezione di due istituti di credito che hanno deliberato e sottoscritto disgiuntamente alla fine del mese di marzo 2014 anche in conseguenza dell’adesione alla Convenzione da parte della loro controllante che ne ha validato i contenuti.
- Quanto sopradescritto, e specificatamente gli effetti derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione, sono stati riflessi dagli Amministratori della Monrif S.p.A. nel Piano Pluriennale di Gruppo per il periodo 2014-2017, approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 12 marzo 2014. Tale Piano, oltre ad includere gli effetti derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione, conferma i medesimi risultati operativi già inclusi nel piano approvato in data 29 luglio 2013, anche sulla base dei risultati consuntivati nel secondo semestre del 2013. Nella riunione del 12 marzo 2014, è stato analizzato anche il fabbisogno finanziario per i prossimi 12 mesi dal quale, anche in considerazione degli effetti derivanti dalla Convenzione, è emerso che i flussi di cassa

della gestione corrente, tenuto conto delle stime di variazione del capitale circolante netto sulla base del Piano pluriennale sopramenzionato, risultano sufficienti a far fronte all'intero fabbisogno finanziario.

- Pertanto, su tali basi, il bilancio chiuso al 31 dicembre 2013 è stato redatto secondo il presupposto della continuità aziendale.

Evoluzione prevedibile della gestione

La gestione ordinaria si ritiene proseguirà normalmente in linea con il precedente esercizio.

Azioni o quote di società controllanti

La società non possiede né azioni né quote delle società controllanti né direttamente né per interposta persona, e non né ha acquistate o vendute, direttamente o indirettamente, nel corso dell'esercizio.

Proposte dell'Amministratore Unico all'Assemblea dei Soci.

Rinnovo Cariche Sociali. Non vi sono cariche sociali da rinnovare.

PROPOSTA PER LA DESTINAZIONE DELL'UTILE DELL'ESERCIZIO.

Spettabile E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l.

nel presupposto di trovare consenso di codesta società circa i criteri seguiti nella formazione del Bilancio appena esaminato, ne chiedo la sua approvazione.

L'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 espone un utile di esercizio di Euro 383.586= che propongo di destinare come segue:

- Euro 19.179= alla riserva legale.
- Euro 364.407= a disposizione dell'assemblea.

Nel ringraziare per la fiducia concessami, formulo i migliori auguri per il futuro della Società.

L'Amministratore Unico

(Rag. Alessandro Facchini)

