

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 2014

(importi in Euro)

STATO PATRIMONIALE	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
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 utilizzo 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	68.597	75.589
Totale	68.597	75.589
II Immobilizzazioni materiali:		
1) Terreni e fabbricati	5.426.175	5.644.195
2) Impianti e macchinario	88.151	100.818

3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale	5.514.326	5.745.013

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>19.419.266</u>	<u>18.796.579</u>
Totale	<u>19.419.616</u>	<u>18.796.929</u>

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) **25.002.539** **24.617.531**

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	2.926	4.655
3) Verso collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
4) Verso controllanti:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	1.374.170	1.541.737
bis) Crediti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.431	0

ter) Imposte anticipate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5) Verso altri:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	25
Totale	1.381.527	1.546.417
III Attività finanziarie che non costituiscono		
immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	13.561	62.905
3) Denaro e valori in cassa	6.903	4.636
Totale	20.464	67.541
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	1.401.991	1.613.958
D) RATEI E RISCONTI	9.240	9.506
TOTALE ATTIVO	26.413.770	26.240.995
STATO PATRIMONIALE	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
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	329.613	310.434
V Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VI Riserve statutarie	0	0
VII Altre riserve	490.888	126.481
VIII Utili e (perdite) a nuovo	0	0

IX Utile (perdita) dell'esercizio	333.477	383.586
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	6.353.978	6.020.501
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	19.268	17.327
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	687.019	55.211
- esigibili oltre l'esercizio successivo	19.090.311	19.777.171
6) Acconti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
7) Debiti verso fornitori		
- esigibili entro l'esercizio successivo	31.866	13.660
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	196.171	242.069
12) Debiti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	16.999	91.429

13) Debiti verso istituti di previdenza

e sicurezza sociale

- esigibili entro l'esercizio successivo	1.368	1.295
--	-------	-------

14) Altri debiti

- esigibili entro l'esercizio successivo	2.587	2.651
--	-------	-------

TOTALE DEBITI D)

20.026.321	20.183.486
-------------------	-------------------

E) RATEI E RISCOINTI

14.203	19.681
---------------	---------------

TOTALE PASSIVO

26.413.770	26.240.995
-------------------	-------------------

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 2014	31 dicembre 2013
-------------------------	-------------------------

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.154.588	1.220.389
---	-----------	-----------

5) Altri ricavi e proventi	108	29
----------------------------	-----	----

TOTALE

1.154.696	1.220.418
------------------	------------------

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo

e di merci	6.890	2.339
------------	-------	-------

7) Per servizi	96.186	73.319
----------------	--------	--------

8) Per godimento di beni di terzi	0	0
-----------------------------------	---	---

9) Per il personale:

a) salari e stipendi	25.409	25.110
b) oneri sociali	6.766	6.718
c) trattamento di fine rapporto	2.096	2.021
d) altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	6.992	6.992
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	230.687	229.548
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	225.574	226.406
TOTALE	600.600	572.453
DIFFERENZA TRA IL VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	554.096	647.965
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	658.262	658.689
17) Interessi e altri oneri finanziari:		

- da imprese collegate	0	0
- diverse	659.648	661.268
TOTALE PROVENTI E ONERI (16 - 17)	(1.386)	(2.579)
D) RETTIFICHE DI VALORE		
DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
18) Rivalutazioni		
a) di partecipazioni	0	0
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI:		
20) Proventi:		
- proventi straordinari	6.643	75
- plusvalenze da alienazioni	0	0
21) Oneri:		
- oneri straordinari	15	1
- minusvalenze da alienazioni	0	0
TOTALE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	6.628	74
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	559.338	645.460
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	225.861	261.874
b) imposte differite (anticipate)	0	0
26) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	333.477	383.586

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2014

Criteri di formazione del bilancio e criteri di valutazione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2014, 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 2014 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 19.419.266= contro un valore esposto nell'esercizio precedente pari ad Euro 18.796.579=; l'incremento pari ad Euro 622.687= 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 riverseranno 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 fideiussione 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 2014 sia per quello di raffronto al 31 dicembre 2013.

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 2014 con quelli del 2013.

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 68.597= 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 nei mesi di gennaio e febbraio 2015 il gruppo Monrif sta concordando con gli istituti di credito alcune modifiche della convenzione di cui sopra che non dovrebbero interessare se non marginalmente la società .

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 5.514.326= e presenta un decremento rispetto al

precedente esercizio di Euro 230.687= dovuto alle quote di ammortamento dell'anno per Euro 230.687= senza che vi sia alcun incremento per nuovi investimenti.

Si precisa che, in applicazione al principio contabile OIC 16, paragrafo 52, il valore della voce terreni e fabbricati, pari a complessivi Euro 5.426.175=, include il valore del sottostante terreno, determinato in un valore pari ad Euro 1.125.000=.

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 19.419.266=, incrementato rispetto al precedente esercizio per euro 622.687=. 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 1.381.527= con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 164.890=, diminuzione derivante dalla somma algebrica dell'incremento del finanziamento fruttifero verso la società controllante E.G.A. S.r.l. per euro 45.568= per effetto della capitalizzazione degli interessi maturati, dal decremento dei crediti di natura commerciale per euro 222.980=, dall'incremento dei crediti tributari per Euro 12.547= sia per IRAP che per iva di gruppo verso la società controllante, dalla diminuzione dei crediti verso altri per Euro 25=. 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 2014 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 20.464= con un decremento, rispetto al precedente esercizio, di Euro 47.077=. La composizione di tale voce è esposta nel seguente prospetto:

Depositi c/c bancari	13.561
Denaro e valori in cassa	<u>6.903</u>
Totale al 31 dicembre 2014	20.464

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il valore iscritto in Bilancio è pari a Euro 9.240= e presenta un decremento rispetto al

precedente esercizio pari ad Euro 266. 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>
<u>Risconti attivi:</u>	
- Imposta di registro su canoni di affitto passivi per l'anno 2014	6.158
- Quota anno 2014 revisione bilancio	<u>3.082</u>
Totale al 31 dicembre 2014	9.240

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	329.613
Origine: Utili esercizi precedenti	
distribuibile solo per quanto ecceda il 20% del capitale sociale,	
utilizzabile a copertura perdite.	
Riserva disponibile	490.888
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	<u>333.477</u>
Totale Patrimonio Netto	6.353.978

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

Capitale Sociale:

Saldo all'inizio dell'esercizio	5.200.000
- Incrementi:	<u>0</u>
Saldo al 31 dicembre 2014	5.200.000

Riserva Legale:

Saldo all'inizio dell'esercizio	310.434
- Incrementi: per destinazione utile esercizio 2013	19.179
Saldo al 31 dicembre 2014	329.613

Riserva disponibile:

Saldo all'inizio dell'esercizio	126.481
- Decrementi	0
- Incrementi:	<u>0</u>
per destinazione residuo utile 2013	<u>364.407</u>
Saldo al 31 dicembre 2014	490.888

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 2012/2014 consta quindi di un utilizzo di riserve di patrimonio netto pari ad Euro 770.000= consistenti nella distribuzione di utili pari ad Euro 435.000 avventa nel corso dell'esercizio 2012 avente per oggetto gli utili maturati nell'anno 2011 e 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 19.268= e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 1.941=.

Le movimentazioni di tale voce sono così composte:

Saldo all'inizio dell'esercizio	17.327
Decrementi:	
▪ Ritenuta fiscale 11% rivalutazione T.F.R, Contributo 0,50% . carico dipendenti	(155)
Incrementi:	
- per stanziamento dell'esercizio	<u>2.096</u>
Saldo al 31 dicembre 2014	19.268

DEBITI

Il valore complessivo iscritto in Bilancio è pari ad Euro 20.026.321= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 157.165=. L'importo è costituito prevalentemente dai debiti verso banche pari ad Euro 19.777.330= 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 era stato classificato nel 2013 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. La controllante E.G.A. Emiliana Grandi alberghi S.r.l. unico socio, nei primi mesi del 2015 sta ricontrattando le condizioni della convenzione citata, le modifiche in discussione, di cui la prevalente sarà la riduzione dei tassi sugli affidamenti a breve termine, avranno però un impatto irrilevante sui risultati economici della società.

I debiti verso fornitori ammontano ad Euro 31.866= e presentano un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 18.206=, i debiti verso controllanti ammontano ad Euro 196.171= presentano un decremento rispetto all'esercizio precedente di Euro 45.898= e sono costituiti esclusivamente per Euro 196.171= dal debito Ires verso la controllante E.G.A. S.r.l. non essendo presente alcun debito per Iva di gruppo verso la Monrif S.p.A..

I debiti tributari ammontanti ad Euro 16.999= costituiti per Euro 16.035= dall'imposta per la raccolta dei rifiuti di competenza non ancora liquidata e per Euro 964= dalle ritenute irpef da versare su lavoro dipendente. Il saldo presenta un decremento rispetto al precedente esercizio pari a Euro 74.430=.

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 14.203= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 5.478=. Tale importo è costituito da canoni di affitto anticipati corrisposti dai clienti dell’autorimessa per l’esercizio 2015 e dal rateo interessi del mutuo ipotecario in essere.

La composizione si riassume come segue:

Ratei Passivi

Altri oneri competenza (interessi)	12.035
------------------------------------	--------

Risconti passivi:

- Affitti attivi anticipati	<u>2.168</u>
-----------------------------	--------------

Totale al 31 dicembre 2014	14.203
----------------------------	--------

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 in favore di Cassa di risparmio di Ravenna S.p.A. 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:

	31-12-2014	31-12-2013	Variazioni
<u>a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:</u>			
Proventi Immobiliari	948.841	1.020.431	(71.590)

Gestione autorimessa	205.592	199.853	5.739
Prestazioni diverse	149	104	45
Abbuoni e sconti	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>5</u>
	1.154.588	1.220.389	(65.801)

b) Altri Ricavi e Proventi:

Sopravvenienze attive	0	0	0
Plusvalenze	0	0	0
Ricavi Diversi	108	29	79
	<u>108</u>	<u>29</u>	<u>79</u>
Totale valore della produzione	1.154.696	1.220.418	(65.722)

COSTI DELLA PRODUZIONE

Tale voce di conto economico riporta un saldo finale di Euro 600.600= con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 28.147= dato dall'incremento dei costi per servizi pari ad Euro 22.867= ascrivibile soprattutto all'incremento dei costi di manutenzione ed alle consulenze tecniche, dall'aumento degli ammortamenti relativi alle immobilizzazioni materiali per Euro 1.139= dalla diminuzione degli oneri diversi di gestione per Euro 832=.

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 4.551

Costi per servizi si incrementano di Euro 22.867

Gli oneri diversi di gestione si decrementano di Euro (832)

Il costo del personale si incrementa di Euro 422

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali

ed immateriali si incrementano di Euro 1.139

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 (1.386)=- che rappresenta la risultanza algebrica fra Proventi finanziari di Euro 658.262=- ed Oneri finanziari di Euro (659.648)=-.

La composizione e movimentazione risultano evidenziate nel seguente prospetto:

	<u>31 dicembre 2014</u>	<u>31 dicembre 2013</u>	<u>Variazioni</u>
<u>PROVENTI FINANZIARI</u>			
<u>Altri proventi finanziari</u>			
- interessi da banche	7	7	0
- interessi verso controllanti	658.255	658.682	(427)
- Totale Proventi Finanziari	658.262	658.689	(427)
<u>ONERI FINANZIARI</u>			
- interessi passivi v/banche	(172)	(514)	342
- interessi su mutui ipotecari	(659.476)	(660.754)	1.278
Totale Oneri Finanziari	(659.648)	(661.268)	1.620
Totale Proventi e Oneri Finanziari	(1.386)	(2.579)	1.193

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 6.643 euro mentre evidenziava un saldo pari a 75 euro al 31 dicembre 2013.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Evidenzia un saldo di Euro 225.861. che risulta così formato:

a) Imposte correnti:

- Accantonamento imposte dell'esercizio 225.861

b) Imposte differite (anticipate)

- Per imposte anticipate 0

225.861

RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE

	Importo Euro	IRES (27.50%)	Importo Euro	IRAP (3.90%)
<u>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</u>			554.096	
RISULTATI PRIMA DELLE IMPOSTE	559.338			
IRES TEORICA		153.818		
IRAP TEORICA				21.610
VARIAZIONI PERMANENTI IN AUMENTO	210.941		207.144	
VARIAZIONI PERMAN. IN DIMINUZIONE	(56.926)			
VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO				
VARIAZIONI TEMPORANEE IN DIMINUZ.				
<u>REDDITO IMPONIBILE</u>	713.353		761.240	
IMPOSTE CORRENTI		196.172		29.689

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
 IMMOBILIARE FIOMES S.r.l..

STATO PATRIMONIALE **31-12 -2013**

ATTIVO: *(Migliaia di Euro)*

Attività non correnti	47.393
Attività correnti	4.859
Totale attivo	52.252

PASSIVO:

Patrimonio Netto	34.686
Passività non correnti	966
Passività correnti	16.600
Totale Passivo	52.252

CONTO ECONOMICO

Totale componenti positivi di reddito	18.469
Costi della produzione	(20.662)
Proventi ed oneri Finanziari	(59)
Proventi e (oneri) da valutazione delle partecipazioni	(5)
Imposte sul reddito dell'esercizio	261
Risultato netto delle attività dimesse o destinate alla dismissione	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(1.996)

Numero dei dipendenti ripartito per categorie.

Il numero dei dipendenti in forza alla Società alla data di riferimento del bilancio dell'esercizio 2014 è il seguente:

□ operai n.1 (invariato rispetto all'esercizio 2013)

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

- Amministratori n.1 Euro 9.173
- Società di Revisione Reconta Ernst & Young Euro 8.477 per la revisione del Bilancio al 31/12/2013 comprensivo del contributo Consob, verifiche trimestrali dell'anno 2014 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)	Diritti 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)	T o t a l i
<u>Situazione esercizio precedente:</u>							
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		(29.291)	(29.291)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	0	0	0	0	0	75.589	75.589
<u>Movimenti dell'esercizio:</u>							
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)
<u>Situazione dell'esercizio:</u>							
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		(36.284)	(36.284)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	0	0	0	0	0	68.597	68.597

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	Totalli
<u>Situazione esercizio precedente:</u>						
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 precedente	5.644.195	100.818	0	0	0	5.745.013
<u>Movimenti dell'esercizio:</u>						
Acquisizioni	0	0	0	0	0	0
(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)	(218.020)	(12.668)	0	0	0	(230.687)
Utilizzo fondi di ammortamento	0	0	0	0	0	0
Totale movimenti dell'esercizio	(218.020)	(12.668)	0	0	0	(230.687)
<u>Situazione dell'esercizio:</u>						
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	(6.620.099)	(291.039)	(5.600)	0	0	(6.916.738)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	5.426.175	88.151	0	0	0	5.514.326
	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	Totale
<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

CREDITI (dell'attivo circolante)

	al 31-dic-14	al 31-dic-13	Variazione
1) Verso clienti:			
- Clienti diversi	2.926	4.654	(1.728)
- <u>Altre Società del gruppo di appartenenza:</u>			
<i>Poligrafici Editoriale SpA</i> commerciali	0	0	0
<i>S.P.E. SpA</i> commerciali	0	0	0
<i>Monni 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	2.926	4.654	(1.728)
2) Verso imprese controllate direttamente o indirettamente:	0	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0	0
3) Verso imprese consociate			
- EUCERA S.r.l. FINANZIARI	0	0	0
	0	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0	0
4) Verso impresa controllanti			
- E.G.A. S.r.l. crediti commerciali	230.486	451.737	(221.251)
- EGA SRL PER FINANZIAMENTI	1.135.568	1.090.000	45.568
- MONRIF S.p.a. per IVA di gruppo	8.115	0	8.115
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>	4.431	0	4.431
<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	4.431	0	4.431
4ter) Imposte anticipate	0	0	0
5) Verso altri:			
Diversi:			
<i>personale c/anticipi diversi</i>	0	25	(25)
<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	0	25	(25)
TOTALE CREDITI (dell'attivo circolante)	1.381.527	1.546.416	(164.889)

DEBITI (escluse obbligazioni)

	al 31-dic-14			Totale	al 31-dic-13		Variazione
	nei 12 mesi	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni				
4) Debiti verso banche:							
- Conti correnti passivi	159	0	0	159	55.211	(55.052)	
Per finanziamenti:							
Mediocredito lombardo	686.860	3.552.153	15.538.158	19.777.171	19.777.171	0	
Totale Debiti verso banche	687.019	3.552.153	15.538.158	19.777.329	19.832.382	(55.052)	
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0	
6) Acconti	0	0	0	0	0	0	
7) Debiti verso fornitori	31.866	0	0	31.866	13.661	18.206	
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.	0	0	0	0	13.813	(13.813)	
- E.G.A. per IRES di gruppo	196.171	0	0	196.171	228.256	(32.085)	
- E.G.A. - MONRIF Commerciali	0	0	0	0	0	0	
12) Debiti tributari	16.999	0	0	16.999	91.429	(74.430)	
13) Debiti verso Istituti di Previdenza	1.368	0	0	1.368	1.295	73	
14) Altri debiti:							
- dipendenti per competenze	1.274	0	0	1.274	1.181	94	
- contributi sindacali	0	0	0	0	0	0	
- debiti diversi	1.313	0	0	1.313	1.471	(158)	
- depositi cauzionali di terzi	0	0	0	0	0	0	
Totale altri debiti	2.587	0	0	2.587	2.651	(65)	
TOTALE DEBITI	936.010	3.552.153	15.538.158	20.026.320	20.183.486	(157.166)	

IMMOBILIARE FIONES S.r.l.

allegato n. 5

alla Nota Integrativa del Bilancio al
31-dic-14**COSTI DELLA PRODUZIONE**

	al 31-dic-14	al 31-dic-13	Variazione
6) per materie prime e merci	6.890	2.339	4.550
7) per servizi	96.186	73.319	22.867
8) per godimento beni di terzi	0	0	0
9) per il personale:			
- salari e stipendi	25.409	25.110	299
- oneri sociali	6.766	6.718	48
- trattamento di fine rapporto	2.096	2.021	75
- trattamento quiescenza e simili	0	0	0
- altri costi	0	0	0
Totale costi del personale	34.271	33.849	421
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	218.020	218.019	1
- impianti generici	12.020	11.073	947
- impianti specifici	648	456	192
- mobili e arredi	0	0	0
- attrezzature	0	0	0
- macchine per ufficio	0	0	0
- automezzi	0	0	0
Totale ammortamenti immobilizz.materiali	230.687	229.548	1.140
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	42	0	42
- Imposte e tasse diverse	211.245	225.817	(14.571)
- Quote associative	0	0	0
- Spese e costi societari diversi	14.286	590	13.697
- Crediti inesigibili (al netto utilizzo fondo rischi)	0	0	0
Totale oneri diversi di gestione	225.574	226.406	(832)
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	600.600	572.454	28.146

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

	al	31-dic-14	al	31-dic-13	Variazione
A.- IMMOBILIZZAZIONI					
Immobilizzazioni immateriali		68.597		75.589	(6.992)
Immobilizzazioni materiali		5.514.326		5.745.013	(230.687)
Immobilizzazioni finanziarie		19.419.616		18.796.929	622.687
		<u>25.002.539</u>		<u>24.617.532</u>	<u>385.007</u>
B.- CAPITALE DI ESERCIZIO					
Rimanenze di magazzino		0		0	0
Crediti Commerciali e finanziari		1.377.096		1.546.391	(169.295)
Altre attività		13.671		9.531	4.140
Debiti commerciali		(228.037)		(255.729)	27.692
Fondi per rischi ed oneri		0		0	0
Altre passività		(35.157)		(115.056)	79.899
		<u>1.127.572</u>		<u>1.185.137</u>	<u>(57.564)</u>
C.- CAPITALE INVESTITO					
	(A+B)	<u>26.130.111</u>		<u>25.802.669</u>	<u>327.443</u>
D.- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO					
		<u>19.268</u>		<u>17.327</u>	<u>1.941</u>
E.- FABBISOGNO NETTO DI CAPITALE					
	(C-D)	<u>26.110.843</u>		<u>25.785.342</u>	<u>325.502</u>
COPERTO DA:					
F.- CAPITALE PROPRIO					
Capitale sociale versato		5.200.000		5.200.000	0
Riserve e risultati a nuovo		820.501		436.915	383.586
Utile (perdita) del periodo		333.477		383.586	(50.109)
		<u>6.353.978</u>		<u>6.020.501</u>	<u>333.477</u>
G.- INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO					
Debiti finanziari a medio/lungo termine		19.777.171		19.777.171	0
Debiti finanziari a breve termine (disponibilità e crediti finanz.a breve)		159		55.211	(55.052)
		<u>(20.464)</u>		<u>(67.541)</u>	<u>47.077</u>
		<u>19.756.865</u>		<u>19.764.841</u>	<u>(7.976)</u>
		<u>(0)</u>		<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
H.- TOTALE (come in E)					
	(F+G)	<u>26.110.843</u>		<u>25.785.342</u>	<u>325.502</u>

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

	al 31-dic-14	al 31-dic-13	Variazione
A.- RICAVI DI VENDITA	1.154.588	1.220.389	(65.800)
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Altre partite	108	29	79
B.- VALORE DELLA PRODUZIONE	1.154.697	1.220.418	(65.721)
Consumi di materie e servizi esterni	(328.649)	(302.064)	(26.585)
C.- VALORE AGGIUNTO	826.047	918.354	(92.306)
Costo del lavoro	(34.271)	(33.849)	(421)
D.- MARGINE OPERATIVO LORDO	791.777	884.504	(92.728)
Ammortamenti	(237.680)	(236.540)	(1.140)
Altri stanziamenti rettificativi	0	0	0
Stanziamenti a fondi rischi e oneri	0	0	0
E.- RISULTATO OPERATIVO	554.097	647.964	(93.867)
Proventi e (oneri) finanziari	(1.387)	(2.579)	1.193
Rettifiche di valore di attività finanziarie	0	0	0
F.- RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE	552.710	645.385	(92.675)
Proventi e (oneri) straordinari	6.628	75	6.553
G.- RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	559.338	645.460	(86.122)
a) Imposte correnti	225.861	261.874	(36.013)
b) Imposte differite (anticipate)	0	0	0
H.- UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	333.477	383.586	(50.109)

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

	al 31-dic-14	al 31-dic-13
A.- DISPONIBILITA' NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO INIZIALE)	(19.764.841)	(19.748.668)
B.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (Perdita) del periodo	333.477	383.586
Ammortamenti	237.680	236.540
(Plus) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazione del capitale di esercizio (1) (2)	103.132	(154.992)
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (3)	1.941	1.897
	<u>676.231</u>	<u>467.031</u>
C.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni:		
. immateriali	0	0
. materiali	0	(23.227)
. finanziarie	0	0
	<u>0</u>	<u>(23.227)</u>
D.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
saldo tra nuovi finanziamenti ricevuti ed erogati (Rimborsi di finanziamenti)	(668.255)	(124.977)
Conferimenti dei soci (Rimborsi di capitale proprio)	0	0
	<u>(668.255)</u>	<u>(124.977)</u>
E.- DISTRIBUZIONE DI UTILI	0	(335.000)
F.- FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(B+C+D+E)	(16.173)
A.- DISPONIBILITA' NETTE FINALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO FINALE)	(A+F)	(19.764.841)
	<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 FIONES 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 Enrico Mattei, 106 – 40138 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 2014 riporta quali valori comparativi al 31 dicembre 2013 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 2014 che viene sottoposto alla approvazione chiude con un utile di Euro 333.477= contro un utile di Euro 383.586= dell'esercizio precedente.

Situazione aziendale e andamento della gestione.

Sulla variazione del risultato di periodo ha influito: la diminuzione del valore della produzione per Euro 65.722=, l'aumento dei costi della produzione per Euro 28.147= in prevalenza dovuto all'incremento dei costi per servizi, parzialmente compensata dalla diminuzione delle imposte correnti per Euro 36.013=.

Allo stesso tempo si registra un saldo negativo delle attività finanziarie leggermente migliorativo, pari a Euro 1.193= rispetto al saldo dell'esercizio precedente.

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 2014</u>	<u>31 dicembre 2013</u>	<u>Variazioni</u>
Ricavi di vendite e produzione	1.154.588	1.220.389	(65.801)
Altri ricavi e proventi	108	29	79
Proventi finanziari	658.262	658.689	(427)
Proventi straordinari	<u>6.643</u>	<u>75</u>	<u>6.568</u>
Totali	1.819.601	1.879.182	(59.581)

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. Il minor importo di questa voce rispetto all'esercizio precedente è dovuto principalmente alla rinegoziazione del contratto di affitto dell'immobile ad uso alberghiero. Nel corso del 2014 la Società ha acconsentito alle richieste della parte conduttrice dell'albergo, E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l., di ridurre il canone complessivo di locazione, in quanto il perdurare della crisi economica non consentiva al conduttore di sopportarne l'onere, conseguentemente è stato stipulato un atto integrativo che ha determinato, con decorrenza 1 agosto 2014 fino alla scadenza del terzo novennio di locazione 31 luglio 2018, il canone di locazione fisso in € 750.000,00 annui azzerando la parte variabile del canone che in precedenza era del 15% sugli incassi relativi alla vendita di camere, sale e saloni.

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 622.687=, sul finanziamento concesso alla controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. per Euro 35.568=.

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

	<u>31 dicembre 2014</u>	<u>31 dicembre 2013</u>	<u>Variazioni</u>
Costi per materie prime e merci	6.890	2.339	4.551
Costi per servizi	96.186	73.319	22.867
Godimento beni di terzi	0	0	0
Costo del lavoro	34.271	33.850	421
Ammortamenti e svalutazioni	237.680	236.540	1.140
Oneri diversi di gestione	225.574	226.406	(832)
Oneri finanziari	659.648	661.268	(1.620)
Oneri straordinari	<u>15</u>	<u>0</u>	<u>15</u>
	1.260.264	1.233.722	(26.542)
Imposte dell'esercizio	<u>225.861</u>	<u>261.874</u>	<u>36.013</u>
Totali	1.486.125	1.495.596	(9.471)

Dalle risultanze di quanto sopra emerge un utile di esercizio di Euro 333.477=.

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

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 2013 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 2013 (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.

Nel corso del 2014 non sono stati effettuati investimenti rilevanti in immobilizzazioni materiali ed immateriali.

Non sono previsti investimenti significativi nel corso dell'esercizio 2015.

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 19.427.382=, debito derivante dalla seguente somma algebrica:

Euro 19.419.266= per finanziamento concesso dalla Immobiliare Fiomes;

Euro 8.115= per saldo IVA a credito 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 1.169.884=, debito derivante dalla seguente somma algebrica:

Euro (196.171)= per IRES a debito da adesione al Consolidato Fiscale Nazionale;

Euro 230.486= per crediti per locazioni;

Euro 1.135.568= 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.r.l. 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 2015 la gestione ordinaria è proseguita normalmente.

La controllante E.G.A. Emiliana Grandi alberghi S.r.l. socio unico della Società, nei primi mesi del 2015 sta ricontrattando le condizioni della convenzione bancaria citata in precedenza. Le modifiche in discussione, la prevalente delle quali sarà la riduzione dei tassi sugli affidamenti a breve termine, avranno però un impatto sostanzialmente poco rilevante sui risultati economici della società.

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 2014 espone un utile di esercizio di Euro 333.477= che propongo di destinare come segue:

- Euro 16.674= alla riserva legale.
- Euro 316.803= 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)

