

EUCERA 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 € 18.060.000 i.v. - Codice fiscale e Partita IVA 09941390156

Registro Imprese di Bologna N. 09941390156

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	12.548	15.341
Totale	12.548	15.341
II Immobilizzazioni materiali:		
1) Terreni e fabbricati	19.155.121	19.662.277
2) Impianti e macchinario	114.678	203.465

3) Attrezzature industriali e commerciali	14.382	34.258
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	<u>0</u>	<u>0</u>
Totale	19.284.181	19.900.000

III Immobilizzazioni finanziarie:

1) Partecipazioni in:

a) imprese controllate	0	0
------------------------	---	---

1) Partecipazioni in:

b) imprese collegate	0	0
----------------------	---	---

2) Crediti:

d) verso altri	<u>0</u>	<u>0</u>
----------------	----------	----------

Totale	<u>0</u>	<u>0</u>
---------------	-----------------	-----------------

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)

19.296.729 19.915.341

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	208	158
--	-----	-----

3) Verso collegate

- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
--	---	---

4) Verso controllanti:

- esigibili entro l'esercizio successivo	3.645.062	4.096.331
--	-----------	-----------

bis) Crediti tributari

- esigibili entro l'esercizio successivo	17.987	1.733
--	--------	-------

ter) Imposte anticipate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
5) Verso altri:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale	3.663.257	4.098.222
III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	729.801	210.650
3) Denaro e valori in cassa	163	429
Totale	729.964	211.079
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	4.393.221	4.309.301
D) RATEI E RISCONTI	7.729	7.914
TOTALE ATTIVO	23.697.679	24.232.556
STATO PATRIMONIALE	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
PASSIVO		
A) PATRIMONIO NETTO:		
I Capitale	18.060.000	18.060.000
II Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III Riserva di rivalutazione	0	0
IV Riserva legale	94.127	94.127
V Riserva per azioni proprie in portafoglio	0	0
VI Riserve statutarie	0	0
VII Altre riserve	0	0
VIII Utili e (perdite) a nuovo	(1.200.325)	(903.384)

IX Utile (perdita) dell'esercizio	(232.968)	(296.941)
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	16.720.834	16.953.802
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	0	0
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	252.824	208.356
- esigibili oltre l'esercizio successivo	6.575.313	6.828.137
6) Acconti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
7) Debiti verso fornitori		
- esigibili entro l'esercizio successivo	8.009	11.596
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	139.745	124.077
12) Debiti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	105.495

13) Debiti verso istituti di previdenza

e sicurezza sociale

- esigibili entro l'esercizio successivo 0 0

14) Altri debiti

- esigibili entro l'esercizio successivo 0 0

TOTALE DEBITI D) 6.975.891 7.277.661

E) RATEI E RISCOINTI 954 1.093

TOTALE PASSIVO 23.697.679 24.232.556

CONTI D'ORDINE

Altri conti d'ordine:

Altri impegni 0 0

Fidejussioni prestate da terzi nel nostro interesse 0 0

Fidejussioni prestate da terzi a nostro favore 0 0

TOTALE CONTI D'ORDINE 0 0

CONTO ECONOMICO

31 dicembre 2014 31 dicembre 2013

A) VALORE DELLA PRODUZIONE:

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni 961.398 1.348.943

5) Altri ricavi e proventi 0 7.474

TOTALE 961.398 1.356.417

B) COSTI DELLA PRODUZIONE:

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo

e di merci 0 1.445

7) Per servizi 57.419 62.710

8) Per godimento di beni di terzi 0 0

9) Per il personale:

a) salari e stipendi	0	0
b) oneri sociali	0	0
c) trattamento di fine rapporto	0	0
d) altri costi	0	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.792	2.793
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	615.819	573.836
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni mater. ed immateriali	0	366.615
	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	251.725	227.075
TOTALE	927.755	1.234.474
DIFFERENZA TRA IL VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	33.643	121.943
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	142.767	142.742
17) Interessi e altri oneri finanziari:		

- da imprese collegate	0	0
- diverse	416.741	424.345
TOTALE PROVENTI E ONERI (16 - 17)	(273.974)	(281.603)
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	0	2.216
- plusvalenze da alienazioni	0	0
21) Oneri:		
- oneri straordinari	10.288	0
- minusvalenze da alienazioni	0	0
TOTALE PARTITE STRAORDINARIE (20-21)	(10.288)	2.216
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(250.619)	(157.444)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	10.064	139.497
b) imposte differite (anticipate)	(27.715)	0
26) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(232.968)	(296.941)

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 continuità 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 d'esercizio 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 Assago (MI) ove viene gestito il Royal Garden Hotel.

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 45 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 1,87 % al 2,22 %
- Costruzioni leggere	10 %
- Impianti generici	8 %
- Attrezzatura	25 %
- Impianti specifici.	12 %
- Macchine ufficio 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.

Al fine di allineare il valore contabile dell'intero complesso alberghiero al valore risultante dalla perizia effettuata, nel corso del 2012, dalla REAG – Real Estate Advisory Group pari ad Euro 19.900.000.= si è svalutato, nel precedente esercizio, l'intero complesso alberghiero per

un importo pari ad Euro 366.615=.

Si evidenzia infine, che una nuova perizia, affidata sempre alla REAG – Real Estate Advisory Group, ha determinato un valore del complesso alberghiero al 31 dicembre 2014 tale da non richiedere la necessità di provvedere ad ulteriori svalutazioni.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

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 presumibile valore di realizzo tenendo conto della stima di perdite su crediti di dubbia esigibilità mediante lo stanziamento di un 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 e 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

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

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO

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

DEBITI

I debiti sono iscritti nel 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

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati in bilancio, secondo criteri di congruità, nei fondi rischi. Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

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 chiuso 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 dell'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 e parte integrante di questa.

Il valore iscritto in bilancio pari ad Euro 12.548= presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 2.792= pari alla quota annua di ammortamento. Tale voce è costituita dalla capitalizzazione degli oneri pluriennali sostenuti per l'accensione, nel 2007, di un mutuo ipotecario presso l'ex Banco di Sicilia, attuale Banca Popolare di Milano, per un importo pari ad Euro 10.000.000= di durata originaria pari ad anni 12 poi portato a 16 con rate semestrali a tasso fisso pari al 5,10% poi ridefinito al 6,10% nell'anno 2012 in seguito all'allungamento di 3 anni ottenuto in conseguenza della normativa vigente. Il mutuo fu erogato dietro garanzia ipotecaria di primo grado per l'importo di Euro 15.000.000= sull'immobile di proprietà, contratto al fine di finanziare contestualmente i lavori in corso presso il fabbricato di proprietà. 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 19.284.181= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 615.819=, pari alla quota di ammortamento imputabile all'esercizio.

Si precisa che, in applicazione al principio contabile OIC 16, paragrafo 52, il valore della voce terreni e fabbricati, pari a complessivi Euro 19.155.121=, include il valore del sottostante terreno, determinato in un valore pari ad Euro 3.041.000=.

Si segnala inoltre che 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 Assago (MI) determinando una vita utile pari ad anni 45: ciò ha comportato, come già riferito in precedenza, una variazione delle aliquote di ammortamento del fabbricato distinte per i vari anni di formazione;

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

RIMANENZE

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

CREDITI (dell'attivo circolante)

Ammontano ad Euro 3.663.257= con un decremento, rispetto al precedente esercizio di Euro 434.965=. Tale decremento deriva principalmente dalla seguente somma algebrica: diminuzione di crediti commerciali verso la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l per Euro 621.731= e contestuale incremento verso la stessa controllante dei crediti di natura finanziaria dovuto alla capitalizzazione degli interessi per Euro 142.740 aumento dei crediti commerciali verso clienti per Euro 50=, ed un incremento dei crediti tributari per Euro

16.253=. Per la composizione e la movimentazione di tale voce si rimanda al prospetto di dettaglio (n.2) allegato alla presente Nota e parte integrante di questa.

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 729.964= con un incremento di Euro 518.885= rispetto al precedente esercizio, tale incremento è da attribuirsi principalmente agli effetti della Convenzione Bancaria sottoscritta dalle società del Gruppo che non consente il trasferimento della liquidità in eccesso alle altre società del Gruppo. La composizione di tali voci è esposta nel seguente prospetto:

	Euro
Depositi c/c bancari	729.801
Denaro e Valori in Cassa Sede	<u>163</u>
Totale al 31 dicembre 2014	729.964

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 7.729= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 185=; si riferiscono per Euro 4.647= ad imposte di registro su contratti di affitto e per Euro 3.082= a corrette imputazioni per competenza.

I ratei e risconti risultano così formati:	Euro
<u>Ratei attivi</u>	0
<u>Risconti attivi:</u>	
- Canoni e Costi diversi anticipati	<u>7.729</u>
Totale Ratei e Risconti al 31-12-2014	7.729



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:

	Euro
Capitale Sociale	18.060.000
Riserva Legale	94.127
Utile e (Perdite) a nuovo	(1.200.325)
<i>Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	<u>(232.968)</u>
	16.720.834

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

<u>Capitale Sociale:</u>	Euro
Saldo all'inizio dell'esercizio	18.060.000
- Incrementi / Decrementi:	<u>0</u>
Saldo al 31-12-2014	18.060.000
<u>Riserva Legale:</u>	
Saldo all'inizio dell'esercizio	94.127
- Incrementi / Decrementi:	
per destinazione utile esercizio	<u>0</u>
Saldo al 31-12-2014	94.127
<u>Utile (Perdite) a nuovo:</u>	
Saldo all'inizio dell'esercizio	(903.384)
- Decrementi:	
riporto a nuovo perdita esercizio 2013	<u>(296.941)</u>
Saldo al 31-12-2014	(1.200.325)

A completezza di quanto disposto nell'art 2427 comma 1, n. 7bis) C.C. si specifica quanto segue: l'ultimo triennio 2012-2014 non evidenzia alcun utilizzo di riserve di patrimonio netto.

FONDI RISCHI E ONERI

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

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

DEBITI

Il valore complessivo iscritto in Bilancio è pari ad Euro 6.975.891= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 301.770=. La variazione è da attribuire principalmente al decremento dei debiti tributari per Euro 105.495=, alla diminuzione dei debiti verso fornitori per Euro 3.589=, all'incremento dei debiti verso controllanti per Euro 15.669= ed alla diminuzione dei debiti verso banche per Euro 208.356=. Si precisa che gli affidamenti lordi concessi dal sistema bancario al 31 dicembre 2014 sono pari a Euro 50.000=.

L'esposizione bancaria è rappresentata esclusivamente dalla quota residua del mutuo ipotecario in essere con Banca Popolare di Milano, che come di seguito esposto è stato assoggettato a una convenzione interbancaria che ne ha sospeso la restituzione delle quote capitali sino al 30/06/2015. Come già accennato precedentemente lo stesso mutuo è stato oggetto e parte integrante 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, e il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo.

A far data dall'esercizio chiuso al 31 dicembre 2004, non concorrono alla formazione del saldo dei debiti tributari 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.3) allegato alla presente Nota e parte integrante di essa.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 954 e presenta un decremento rispetto al precedente di Euro 138=.

La composizione si riassume come segue:

<u>Ratei passivi:</u>	Euro
- Oneri diversi di competenza	<u>954</u>
Totale Ratei e Risconti al 31 dicembre 2014	954

CONTI D'ORDINE

Non rilevano conti d'ordine nel presente bilancio

VALORE DELLA PRODUZIONE

Tale aggregato del conto economico riporta un saldo finale di Euro 961.398= con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 395.019=. La voce altri ricavi e proventi evidenzia un saldo pari a 0, mentre nell'esercizio precedente riportava un valore pari a 7.474= Euro dovuto ad una intervenuta prescrizione di avviso di parcella iscritta in esercizi precedenti. L'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione può essere così rappresentata:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>	<u>Variazioni</u>
<u>a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:</u>			Euro
Proventi immobiliari	961.303	1.348.874	(387.571)
Prestazioni diverse	95	62	33

Abbuoni e sconti	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>(7)</u>
	961.398	1.348.943	(387.545)

b) Altri Ricavi e Proventi:

Sopravv. e plusval.attive ordinarie	<u>0</u>	<u>7.474</u>	<u>(7.474)</u>
Totale valore della produzione	961.398	1.356.417	(395.019)

COSTI DELLA PRODUZIONE

Tale voce di conto economico riporta un saldo finale di Euro 927.755= con un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 306.719=, imputabile per Euro 366.615 alla svalutazione apportata nel precedente esercizio all'immobile per l'adeguamento al valore di stima della REAG – Real Estate Advisory Group. Analizzando le singole voci di composizione dei costi della produzione possiamo rilevare:

I costi per materie prime e prodotti finiti diminuiscono di Euro	(1.445)
I costi per servizi si decrementano di Euro	(5.291)
Ammortamenti e svalutazioni diminuiscono di Euro	(324.633)
Gli oneri diversi di gestione si incrementano di Euro	24.650

La composizione e movimentazione dei costi della produzione sono riportate nel prospetto di dettaglio (n.4) allegato alla presente Nota e parte integrante di questa.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Tale voce di conto economico riporta un saldo finale di Euro (273.974)= che rappresenta la risultanza algebrica fra Proventi Finanziari per Euro 142.767= ed Oneri Finanziari per Euro (416.741)=.

La composizione e la movimentazione risultano evidenziate nel seguente prospetto:

	<u>31dicembre 2014</u>	<u>31dicembre 2013</u>	<u>Variazioni</u>
<u>PROVENTI FINANZIARI</u>			Euro

Altri proventi finanziari

- interessi su crediti v/so control.ti	142.740	142.740	0
- su crediti bancari e verso altri	27	2	25
- Totale Proventi Finanziari	142.767	142.742	25

ONERI FINANZIARI

- interessi passivi v/banche	(225)	(346)	121
- interessi su mutui ipotecari	(416.516)	(423.999)	7.483
Totale Oneri Finanziari	(416.741)	(424.345)	7.604
Totale Proventi e Oneri Finanziari	(273.974)	(281.603)	7.629

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 negativo finale di Euro (10.288)⁼ con un peggioramento rispetto al precedente esercizio di Euro 12.504⁼ e sono rappresentati prevalentemente da un insufficiente accantonamento di imposte relative ad esercizi precedenti.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Evidenzia un saldo di Euro 139.497⁼ che risulta così formato:

a) <u>Imposte correnti:</u>	31 dicembre 2014	31 dicembre 2013
- Accantonamento imposte dell'esercizio	10.064	139.497
b) <u>Imposte differite (anticipate)</u>		
- Per imposte anticipate	<u>(27.715)</u>	<u>0</u>
	(17.651)	139.497

RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE

	Importo IRES (27,50%)	Importo IRAP (3,90%)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE		33.643
RISULTATI PRIMA DELLE IMPOSTE	(250.619)	
IRES TEORICA	-68.920	
IRAP TEORICA		1.312
VARIAZIONI PERMANENTI IN AUMENTO	225.531	224.416
VARIAZIONI PERMAN. IN DIMINUZIONE	(75.693)	
VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO		
VARIAZIONI TEMPORANEE IN DIMINUZ.		
<u>REDDITO IMPONIBILE</u>	<u>-100.781</u>	<u>258.059</u>
IMPOSTE CORRENTI		10.064
IMPOSTE DIFFERITE	<u>-27.715</u>	

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

Non è stata effettuata alcuna rivalutazione sulle immobilizzazioni.

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 -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.

- La società non ha dipendenti.

Ammontare del costo dei compensi spettanti agli amministratori ed alla società di revisione:

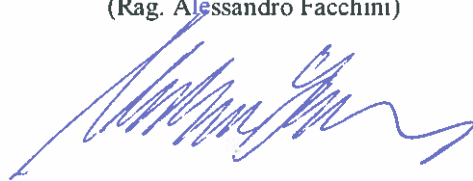
- Amministratori n.1 Euro 9.173
- Società di Revisione Reconta Ernst & Young Euro 8.477 per la revisione del Bilancio al 31/12/2013 comprensivo del contributo Consob, verifiche trimestrali e degli altri addebiti

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)
<u>Situazione esercizio precedente:</u>						
Costo storico	0	0	0	0	0	33.512
Rivalutazioni	0	0		0		0
Svalutazioni	0	0		0		0
Ammortamenti accumulati	0	0	0	0		(18.171)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	0	0	0	0	0	15.341
<u>Movimenti dell'esercizio:</u>						
Acquisizioni	0	0	0	0	0	0
(Alienazioni)	0	0		0		0
Riclassifiche da altri beni	0	0		0		0
(Riclassifiche a altri beni)	0	0		0	0	0
Rivalutazioni	0	0		0		0
(Svalutazioni)	0	0		0		0
(Ammortamenti)	0	0	0	0		(2.793)
Utilizzo fondi di ammortamento	0	0		0		0
Totale movimenti dell'esercizio	0	0	0	0	0	(2.793)
<u>Situazione dell'esercizio:</u>						
Costo storico	0	0	0	0	0	33.512
Rivalutazioni	0	0	0	0		0
Svalutazioni	0	0	0	0		0
Fondi di ammortamento	0	0	0	0		(20.964)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	0	0	0	0	0	12.548

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	Tot ali
<u>Situazione esercizio precedente:</u>						
Costo storico	31.015.348	1.165.834	198.768	0	0	32.379.950
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Fondi di ammortamento	(11.353.071)	(962.369)	(164.509)	0	0	(12.479.950)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	19.662.277	203.465	34.258	0	0	19.900.000
<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)	(507.155)	(88.786)	(19.877)	0	0	(615.819)
Utilizzo fondi di ammortamento	0	0	0	0	0	0
Totale movimenti dell'esercizio	(507.155)	(88.786)	(19.877)	0	0	(615.819)
<u>Situazione dell'esercizio:</u>						
Costo storico	31.015.348	1.165.834	198.768	0	0	32.379.950
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0
Fondi di ammortamento	(11.860.227)	(1.051.156)	(184.386)	0	0	(13.095.768)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	19.155.122	114.678	14.382	0	0	19.284.181

CREDITI (dell'attivo circolante)

	<u>al</u> 31-dic-14	<u>al</u> 31-dic-13	Variazione
1) <u>Verso clienti:</u>			
- Clienti diversi	208	158	51
- <u>Altre Società del gruppo di appartenenza:</u>			
<i>S.P.E. SpA</i> commerciali	0	0	0
<i>Monrif 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	208	158	51
2) <u>Verso imprese controllate</u> <u>direttamente o indirettamente:</u>			
	0	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0	0
3) <u>Verso imprese collegate</u>			
di cui:	0	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0	0
4) <u>Verso impresa controllanti</u>			
- E.G.A. S.r.l. (finanziari)	2.482.740	2.340.000	142.740
- E.G.A. S.r.l.; (comm.li)	1.162.322	1.756.331	(594.009)
- MONRIF S.p.a.	0	0	0
4bis) <u>Crediti tributari:</u>			
<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 saldo IRAP</i>	17.987	1.733	16.254
<i>per credito d'imposta sui dividendi</i>	0	0	0
<i>per IVA e imp. pReg.</i>	0	0	0
<i>Addizionale regionale</i>	0	0	0
Totale crediti tributari	17.987	1.733	16.254
4ter) <u>Imposte anticipate</u>			
	0	0	0
5) <u>Verso altri:</u>			
- <u>Diversi:</u>			
<i>personale c/anticipi diversi</i>	0	0	0
<i>crediti vari</i>	0	0	0
.....	0	0	0
- <u>Depositi cauzionali:</u>			
<i>per depositi a diversi</i>	0	0	0
Totale crediti verso altri	0	0	0
TOTALE CREDITI (dell'attivo circolante)	3.663.257	4.098.222	(434.965)

DEBITI (escluse obbligazioni)

	al 31-dic-14			Totale	al	Variazione
	nei 12 mesi	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni		31-dic-13	
4) Debiti verso banche:						
- Conti correnti passivi	0	0	0	0	208.356	(208.356)
Per finanziamenti:						
B. P. Milano	252.824	2.320.882	4.254.431	6.828.137	6.828.137	0
Totale Debiti verso banche	252.824	2.320.882	4.254.431	6.828.137	7.036.493	(208.356)
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
6) Acconti	0	0	0	0	0	0
7) Debiti verso fornitori	8.008	0	0	8.008	11.597	(3.589)
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 Collegate:	0	0	0	0	0	0
Totale debiti verso Collegate	0	0	0	0	0	0
11) Debiti verso Controllante						
- MONRIF S.p.a. (Tributari)	139.745	0	0	139.745	12.216	127.529
- E.G.A. Srl (Tributari)	0	0	0	0	111.861	(111.861)
- E.G.A.Srl; MONRIF S.p.A. (Commerciali)	0	0	0	0	0	0
12) Debiti tributari	0	0	0	0	105.495	(105.495)
13) Debiti verso Istituti di Previdenza	0	0	0	0	0	0
14) Altri debiti:						
- dipendenti per competenze	0	0	0	0	0	0
- contributi sindacali / note credito	0	0	0	0	0	0
- debiti diversi	0	0	0	0	0	0
Immobiliare Fio mes S.p.A. Finanziamento	0	0	0	0	0	0
- depositi cauzionali di terzi	0	0	0	0	0	0
Totale altri debiti	0	0	0	0	0	0
TOTALE DEBITI	400.578	2.320.882	4.254.431	6.975.891	7.277.662	(301.771)

EUCERA S.r.l.

(allegato n. 4 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	0	1.445	(1.445)
7) per servizi	57.419	62.710	(5.291)
8) per godimento beni di terzi	0	0	0
9) per il personale:			
- salari e stipendi	0	0	0
- oneri sociali	0	0	0
- trattamento di fine rapporto	0	0	0
- trattamento quiescenza e simili	0	0	0
- altri costi	0	0	0
Totale costi del personale	0	0	0
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	2.793	2.793	0
totale ammortamenti immobilizz.immateriali	2.793	2.793	0
b) delle immobilizzazioni materiali:			
- fabbricati	507.155	460.786	46.370
- impianti generici	85.826	86.310	(484)
- impianti specifici	2.960	5.685	(2.724)
- mobili e arredi	19.877	19.877	0
- attrezzature	0	1.180	(1.180)
- macchine per ufficio	0	0	0
- automezzi	0	0	0
Totale ammortamenti immobilizz.materiali	615.819	573.836	41.982
c) altre svalutazioni di immobilizzaioni	0	366.615	(366.615)
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	247.378	227.075	20.302
- Quote associative	0	0	0
- Spese e costi societari diversi	4.347	0	4.347
- Crediti inesigibili (al netto utilizzo fondo rischi)	0	0	0
Totale oneri diversi di gestione	251.725	227.075	24.650
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	927.755	1.234.474	(306.719)

EUCERA S.r.l.

A) TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

	al	31-dic-14	al	31-dic-13	Variazione
A.- IMMOBILIZZAZIONI					
Immobilizzazioni immateriali		12.548		15.341	(2.793)
Immobilizzazioni materiali		19.284.181		19.900.000	(615.819)
Immobilizzazioni finanziarie		0		0	0
		<u>19.296.729</u>		<u>19.915.341</u>	<u>(618.611)</u>
B.- CAPITALE DI ESERCIZIO					
Rimanenze di magazzino		0		0	0
Crediti Commerciali e finanziari		3.645.269		4.096.489	(451.220)
Altre attività		25.716		9.648	16.068
Debiti commerciali		(147.754)		(135.674)	(12.080)
Fondi per rischi ed oneri		0		0	0
Altre passività		(954)		(106.588)	105.633
		<u>3.522.277</u>		<u>3.863.875</u>	<u>(341.598)</u>
C.- CAPITALE INVESTITO					
	(A+B)	<u>22.819.006</u>		<u>23.779.216</u>	<u>(960.209)</u>
D.- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO					
		0		0	0
E.- FABBISOGNO NETTO DI CAPITALE					
	(C-D)	<u>22.819.006</u>		<u>23.779.216</u>	<u>(960.209)</u>
COPERTO DA:					
F.- CAPITALE PROPRIO					
Capitale sociale versato		18.060.000		18.060.000	0
Riserve e risultati a nuovo		(1.106.198)		(809.257)	(296.941)
Utile (perdita) del periodo		(232.968)		(296.941)	63.973
		<u>16.720.834</u>		<u>16.953.802</u>	<u>(232.968)</u>
G.- INDEBITAMENTO VERSO IL SISTEMA FINANZIARIO NETTO					
Debiti finanziari a medio/lungo termine		6.828.137		6.828.137	0
Debiti finanziari a breve termine (disponibilità e crediti finanz. a breve)		0		208.356	(208.356)
		<u>(729.965)</u>		<u>(211.079)</u>	<u>(518.886)</u>
		<u>6.098.173</u>		<u>6.825.414</u>	<u>(727.241)</u>
H.- TOTALE (come in E)					
	(F+G)	<u>22.819.006</u>		<u>23.779.216</u>	<u>(960.209)</u>

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

	al	31-dic-14	al	31-dic-13	Variazione
<u>A.- RICAVI DI VENDITA</u>		961.398		1.348.943	(387.545)
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		0		0	0
Altre partite		0		7.474	(7.474)
<u>B.- VALORE DELLA PRODUZIONE</u>		961.398		1.356.418	(395.020)
Consumi di materie e servizi esterni		(309.144)		(291.230)	(17.914)
<u>C.- VALORE AGGIUNTO</u>		652.254		1.065.188	(412.933)
Costo del lavoro		0		0	0
<u>D.- MARGINE OPERATIVO LORDO</u>		652.254		1.065.188	(412.933)
Ammortamenti		(618.611)		(576.629)	(41.982)
Altri stanziamenti rettificativi		0		(366.615)	366.615
Stanziamenti a fondi rischi e oneri		0		0	0
<u>E.- RISULTATO OPERATIVO</u>		33.643		121.944	(88.300)
Proventi e (oneri) finanziari		(273.974)		(281.604)	7.630
Rettifiche di valore di attività finanziarie		0		0	0
<u>F.- RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE</u>		(240.331)		(159.660)	(80.671)
Proventi e (oneri) straordinari		(10.288)		2.216	(12.504)
<u>G.- RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</u>		(250.619)		(157.444)	(93.175)
a) Imposte correnti		10.064		139.497	(129.433)
b) Imposte differite (anticipate)		(27.715)		0	(27.715)
<u>H.- UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</u>		(232.968)		(296.941)	63.973

EUCERA S.r.l.**C) TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO**

	al 31-dic-14	al 31-dic-13
A.- DISPONIBILITA' NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO INIZIALE)	(6.825.414)	(7.054.985)
B.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (Perdita) del periodo	(232.968)	(296.941)
Ammortamenti	618.611	576.629
(Plus) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	0	0
(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	366.615
Variazione del capitale di esercizio (1) (2)	484.338	(416.732)
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (3)	0	0
	<u>869.981</u>	<u>229.571</u>
C.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO IN IMMOBILIZZAZIONI		
Investimenti in immobilizzazioni:		
. immateriali	0	0
. materiali	0	0
. finanziarie	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
D.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
saldo tra nuovi finanziamenti ricevuti ed erogati/(Rimborsi di finanziamenti)	(142.740)	0
Conferimenti dei soci/(rimborsi di capitale proprio)	0	0
	<u>(142.740)</u>	<u>0</u>
E.- DISTRIBUZIONE DI UTILI	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
F.- FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(B+C+D+E) 727.241	229.571
A.- DISPONIBILITA' NETTE FINALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO FINALE)	(A+F) (6.098.173)	(6.825.414)
	<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

EUCERA 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 18.060.000 i.v. – Codice Fiscale: 09941390156

Registro Imprese di Bologna n. 09941390156

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 una perdita di Euro 232.968= contro una perdita di Euro 296.941= dell'esercizio precedente.

Situazione aziendale e andamento della gestione.

L'attività della società è caratterizzata dall'attività di locazione dell'immobile ad uso albergo alla controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. e dalla locazione a terzi, per porzioni minori, del fabbricato di proprietà.

I fattori che hanno inciso maggiormente nella variazione del risultato sono riepilogati di seguito.

Per quanto riguarda il valore della produzione che registra un decremento di Euro 395.019, in prevalenza dovuto al alla rinegoziazione del canone di locazione alberghiera.

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 stata stipulata una scrittura privata tra le parti al fine di modificare il contratto di locazione, con decorrenza 1 gennaio 2014 fino alla scadenza del secondo novennio di locazione 30 aprile 2017, e quindi di fissare in Euro 930.000,00, oltre IVA, il canone di locazione e di azzerare la parte variabile del canone che in precedenza era del 15% sugli incassi relativi alla vendita di camere, sale e saloni.

I costi della produzione rilevano un decremento di euro 306.719 che trova riscontro nella somma algebrica fra la svalutazione contabilizzata nel precedente esercizio, riferita all'immobile di proprietà e da un aumento degli ammortamenti e degli oneri di gestione.

Le attività finanziarie registrano un saldo negativo, leggermente migliorativo di Euro 7.630 rispetto al saldo dell'esercizio precedente. Gli interessi passivi sono per la quasi totalità relativi al mutuo ipotecario concesso dall'ex Banco di Sicilia attuale Banca Popolare di Milano in data 4 maggio 2007 per un importo originario di Euro 10.000.000= un valore residuo al 31 dicembre 2014 di Euro 6.828.137=, di durata originaria pari ad anni 12 poi portato a 13 e successivamente a 16 anni avendo usufruito sia negli esercizi passati che nell'esercizio in esame sia della sospensione per 12 mensilità della restituzione delle quote capitali usufruendo della normativa vigente sia, in virtù del medesimo strumento legislativo che è stato riproposto, dell'allungamento, ottenuto nel 2012, di tre annualità della scadenza del prestito consentendo così un riproporzionamento delle quote capitali residue su un periodo più lungo. Tale mutuo prevede rate semestrali a tasso fisso pari al 6,10% (il tasso in conseguenza dell'allungamento triennale del prestito ha subito un rialzo pari all'1%) con garanzia ipotecaria di primo grado per l'importo di Euro 15.000.000= sull'immobile di proprietà denominato "Royal Garden Hotel" sito in Assago (MI). 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.

I proventi finanziari determinati sul finanziamento concesso alla società controllante invece risultano stabili rispetto all'esercizio precedente.

Gli oneri straordinari sono riferiti a minori imposte accantonate nell'esercizio precedente.

Alla formazione del risultato concorrono i seguenti ricavi e proventi:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Variazioni</u>
Ricavi di vendite e produzione	961.398	1.348.943	(387.545)
Altri ricavi e proventi	0	7.474	(7.474)
Proventi finanziari	142.767	142.742	25
Proventi straordinari	<u>0</u>	<u>2.216</u>	<u>(2.216)</u>
Totali	1.104.165	1.501.375	397.210

La voce RICAVI DI VENDITA E PRODUZIONE è costituita dai ricavi che originano dal contratto di affitto attualmente in essere con la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l., nonché dai contratti di affitto stipulati con le società di telefonia mobile H3G S.p.A. e Vodafone Omnitel S.p.A..

La voce ALTRI RICAVI E PROVENTI, presenta un saldo pari a 0, mentre nell'anno precedente erano state contabilizzate sopravvenienze attive.

La voce PROVENTI FINANZIARI è costituita dagli interessi maturati sul finanziamento erogato alla controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l., oltre che agli interessi su depositi bancari.

La voce PROVENTI STRAORDINARI presenta un saldo pari a 0, mentre il valore riportato nel precedente esercizio era dovuto a un eccessivo stanziamento di imposte correnti.

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

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Variazioni</u>
Costi per materie prime e merci	0	1.445	(1.445)
Costi per servizi	57.419	62.710	(5.291)
Godimento beni di terzi	0	0	(0)
Costo del lavoro	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	618.611	943.244	(324.633)
Variazione rimanenze	0	0	0
Oneri diversi di gestione	251.725	227.075	24.650
Oneri finanziari	416.741	424.345	(7.604)
Oneri straordinari	<u>10.288</u>	<u>0</u>	10.288
	1.354.784	1.658.819	(304.035)
Imposte dell'esercizio	<u>(17.651)</u>	<u>139.497</u>	(157.148)
Totali	1.337.133	1.798.316	(461.183)

Dalle risultanze di quanto sopra emerge una perdita di esercizio di Euro 232.968⁰⁰.

Attività di ricerca e sviluppo.

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

Riservatezza e protezione dei dati personali.

Relativamente agli adempimenti di cui al punto 26 dell'allegato B al D.Lgs. n.196 del 30 giugno 2004 "Testo Unico sulla Privacy" e successive, si precisa che il "documento programmatico per la sicurezza", qualora la società fosse tenuta alla sua redazione, è redatto ed aggiornato nei termini di legge.

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

I lavori di realizzazione degli impianti e delle opere di finitura dell'ex area benessere in esecuzione continuano a restare in temporanea sospensione al fine di poter effettuare ulteriori valutazioni sull'opportunità di una rivisitazione del progetto che tenga conto delle mutate condizioni di mercato con particolare riferimento agli scenari di sviluppo di tutto il comprensorio. Si è ritenuto comunque opportuno in virtù dello stato avanzamento dei lavori iniziare l'ammortamento dell'opera a far data dal 1 ottobre 2013 in funzione di un prossimo utilizzo come area polifunzionale al servizio della struttura alberghiera.

Non si rilevano investimenti 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 del 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 creditrice nei confronti di Eucera S.r.l. di Euro 139.745=, credito derivante da:

- Euro 139.745= per IVA a debito trasferita;

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

Alla data di chiusura dell'esercizio la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. risulta debitrice nei confronti di Eucera S.r.l. di Euro 3.645.062= derivante dalla seguente somma algebrica:

- Euro 27.722= per Ires a debito da adesione al Consolidato Fiscale Nazionale;
- Euro 1.134.600= debiti per affitti passivi sull'immobile sito in Assago;
- Euro 2.482.740= debito per finanziamento fruttifero;

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 Assago (MI), e l'Hotel Hermitage (MI), mentre la correlata Immobiliare Fiomes S.r.l. opera come la società medesima prevalentemente nel settore immobiliare ed è proprietaria dell' Hotel Hermitage in Milano. 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.

Rapporti con parti correlate

Alla data di chiusura del presente bilancio la società rileva rapporti di natura economica e finanziaria unicamente con le società controllanti.

Esposizione a rischi di natura economica e finanziaria

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

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

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

Eucera 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.

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 in scadenza da rinnovare.

PROPOSTA PER LA DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI 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 una perdita di Euro 232.968⁰⁰ che propongo di destinare come segue:

- Euro 232.968 da riportare a nuovo alla voce "Utili e (Perdite) a nuovo".

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

L'Amministratore Unico

(Rag. Alessandro Facchini)

