

3) Attrezzature industriali e commerciali	0	1.607
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
Totale	17.000.000	18.722.954
III Immobilizzazioni finanziarie:		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	0	0
1) Partecipazioni in:		
b) imprese collegate	0	0
2) Crediti:		
d) verso altri	0	0
Totale	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)	17.006.963	18.732.709
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I Rimanenze:		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
Totale	0	0
II Crediti		
1) Verso clienti:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	201	109
3) Verso collegate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
4) Verso controllanti:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	4.272.093	4.399.729
bis) Crediti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0

ter) Imposte anticipate		
- esigibili entro l'esercizio successivo	330.736	0
5) Verso altri:		
- esigibili entro l'esercizio successivo	116	116
Totale	4.603.146	4.399.954
III Attività finanziarie che non costituiscono		
immobilizzazioni	0	0
IV Disponibilità liquide:		
1) Depositi bancari e postali	35.326	21.926
3) Denaro e valori in cassa	0	3
Totale	35.326	21.929
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	4.638.472	4.421.883
D) RATEI E RISCONTI	6.774	3.247
TOTALE ATTIVO	21.652.209	23.157.839
STATO PATRIMONIALE	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
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	(1.618.576)	(1.433.293)

IX Utile (perdita) dell'esercizio	(985.245)	(185.283)
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	15.550.306	16.535.551
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	561.779	529.017
- esigibili oltre l'esercizio successivo	5.484.517	6.046.296
6) Acconti		
- esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
7) Debiti verso fornitori		
- esigibili entro l'esercizio successivo	8.421	19.521
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	42.435	24.538
12) Debiti tributari		
- esigibili entro l'esercizio successivo	2.247	1.941

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)	6.099.399	6.621.313
E) RATEI E RISCONTI	2.504	975
TOTALE PASSIVO	21.652.209	23.157.839
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 2016	31 dicembre 2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	964.586	961.416
5) Altri ricavi e proventi	3.551	0
TOTALE	968.137	961.416
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	6.978
7) Per servizi	25.859	45.873
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	2.793	2.793
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	537.522	561.227
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni mater. ed immateriali	1.185.432	0
	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	248.974	248.929
TOTALE	2.000.580	865.800
DIFFERENZA TRA IL VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	(1.032.443)	95.616
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	142.741	142.783
17) Interessi e altri oneri finanziari:		

- da imprese collegate	0	0
- diverse	393.348	416.715
TOTALE PROVENTI E ONERI (16 - 17)	(250.607)	(273.932)
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
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.283.050)	(178.316)
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) imposte correnti	32.931	12.005
b) imposte differite (anticipate)	(330.736)	(5.038)
26) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	(985.245)	(185.283)

de

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31 DICEMBRE 2016

Criteri di formazione del bilancio e criteri di valutazione

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, così come modificata dal D. Lgs. 139/2015 (il "Decreto"), interpretata ed intergata dai principi contabili italiani emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("OIC") in vigore dai bilanci con esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016. In merito si precisa che nel corso del 2016 sono stati modificati e aggiornati molteplici principi contabili nell'ambito del processo di revisione avviato dall'OIC a seguito dell'avvenuto recepimento nella normativa nazionale, tramite il Decreto, della Direttiva 2013/34/UE (c.d. "Direttiva Accounting").

Di seguito si elencano i principi in vigore che sono stati oggetto di revisione o che sono stati introdotti ex-novo da parte dell'OIC e che risultano applicabili al presente bilancio:

Titolo		Titolo	
	Svalutazioni per perdite durevoli di		
OIC 9	valore delle imm.ni materiali e immateriali	OIC 19	Debiti
OIC 12	Composizione e schemi di bilancio	OIC 24	Immobilizzazioni immateriali
OIC 14	Disponibilità liquide	OIC 25	Imposte sul reddito
OIC 15	Crediti	OIC 28	Patrimonio netto
OIC 16	Immobilizzazioni materiali	OIC 29	Cambiamenti di principi, di stime, correzione di errori, ...
OIC 19	Debiti		



Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2016, di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante, è stato redatto in conformità alle disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e successive modificazioni inclusa la riclassifica comprendente l'eliminazione della voce "E" oneri e proventi straordinari.

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 2016 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 più recente perizia effettuata dalla REAG – Real Estate Advisory Group che ha determinato un valore del complesso alberghiero al 31 dicembre 2016 pari ad Euro



17.000.000.= si è svalutato, nell'esercizio 2016, l'intero complesso alberghiero per un importo pari ad Euro 1.185.432=.

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 originati da ricavi per operazioni di vendita di beni o prestazione di servizi sono rilevati nell'attivo circolante in base al principio della competenza quando si verificano le condizioni per il riconoscimento dei relativi ricavi.

I crediti che si originano per ragioni differenti sono iscritti se sussiste "titolo" al credito e dunque quando essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'impresa; se di natura finanziaria sono classificati tra le immobilizzazioni finanziarie, con indicazione della quota esigibile entro l'esercizio successivo).

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

I depositi bancari, i depositi postali e gli assegni (di conto corrente, circolari e assimilati) sono valutati secondo il principio generale del presumibile valore di realizzo che coincide col valore nominale in assenza di situazioni di difficile esigibilità.

Il denaro ed i valori bollati in cassa sono valutati al valore nominale..

RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI



Sono iscritte in tali voci le quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, secondo il criterio della competenza economica e temporale. In base a tale criterio, la rilevazione di un rateo o di un risconto avviene quando sussistono le seguenti condizioni:

- il contratto inizia in un esercizio e termina in uno successivo;
- il corrispettivo delle prestazioni è contrattualmente dovuto in via anticipata o posticipata rispetto a prestazioni comuni a due o più esercizi consecutivi;
- l'entità dei ratei e risconti varia con il trascorrere del tempo.

Non sono inclusi tra i ratei ed i risconti i proventi e gli oneri la cui competenza è maturata per intero nell'esercizio cui si riferisce il bilancio o in quelli successivi.

Alla fine di ciascun esercizio si verifica se le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale del rateo o del risconto siano ancora rispettate; se necessario, sono apportate le necessarie rettifiche di valore. Tale valutazione tiene conto non solo del trascorrere del tempo ma anche dell'eventuale recuperabilità dell'importo iscritto in

bilancioPATRIMONIO 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 originati da acquisizioni di beni sono iscritti nello stato Patrimoniale quando rischi, oneri e benefici significativi connessi alla proprietà sono stati trasferiti sotto il



profilo sostanziale. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono stati resi, ossia la prestazione è stata effettuata.

I debiti finanziari sorti per operazioni di finanziamento e i debiti sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando esiste l'obbligazione dell'impresa verso la controparte, individuata sulla base delle norme legali e contrattuali.

Nella voce acconti sono invece accolti gli anticipi ricevuti da clienti per forniture di beni o servizi non ancora effettuate.

IMPOSTE

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono iscritte fra i debiti tributari limitatamente all'Irap in quanto per ciò che concerne l'Ires e l'Imposta sul valore Aggiunto gli importi corrispondenti sono indicati nella voce debiti e/o crediti verso, rispettivamente, la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l. e la Capogruppo Monrif S.p.A. avendo la società aderito rispettivamente alle cosiddette opzioni "Consolidato Fiscale Nazionale" e "Iva di Gruppo".

Le imposte correnti sul reddito sono stanziare sulla base di previsioni realistiche degli oneri fiscali risultanti dall'applicazione della normativa fiscale vigente.

Le imposte differite e anticipate, qualora presenti, sono determinate sulle differenze temporanee tra il valore attribuito alle attività e passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito alla stesse attività o passività ai fini fiscali. Le attività derivanti da imposte anticipate non sono rilevate, nel rispetto del principio della prudenza, qualora non sussista la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverteranno le relative differenze temporanee, di un reddito imponibile superiore all'ammontare delle differenze che saranno annullate.

CONTI D'ORDINE

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 2016 sia per quello di raffronto al 31 dicembre 2015.

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 2016 con quelli del 2015.

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 6.963= 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 ha previsto, in costanza di tasso di interesse, una nuova moratoria della restituzione delle quote capitali che si è protratta sino al 30 giugno 2015 incluso ed il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo. Infine, considerate le performance del Gruppo, le cessioni immobiliari effettuate ed il trend di riduzione dei tassi di interesse sul mercato, in data 24 marzo 2016 è stata siglata una ulteriore revisione della Convenzione che ha determinato la riduzione dello spread applicato oltre che il mantenimento delle linee per cassa e per firma fino al 31 dicembre 2017. In data 29 marzo 2017 E.G.A. e la sua controllante Monrif S.p.A. hanno sottoscritto con i principali istituti di finanziatori un ulteriore accordo modificativo della “Convenzione” bancaria del 17 marzo 2014. In particolare la durata della “Convenzione” bancaria è stata prorogata sino al 30 giugno 2020 ed inoltre, in considerazione delle *Performance* realizzate e del *trend* di riduzione dei tassi di interesse sul mercato, la Controllante Monrif S.p.A. ha ottenuto una riduzione di 75 *basis point* dello *spread* applicato sulle linee per cassa (divenuto pertanto pari a 330 *basis point*).

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 17.000.000= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 1.722.954=, pari alla quota di ammortamento imputabile all’esercizio per Euro 537.522=, oltre che alla svalutazione del complesso alberghiero per Euro 1.185.432=.

Si precisa che, in applicazione al principio contabile OIC 16, paragrafo 52, il valore della voce terreni e fabbricati, pari a complessivi Euro 16.955.379=, 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 4.603.146= con un incremento, rispetto al precedente esercizio di Euro 203.192=. Tale incremento deriva principalmente dalla seguente somma algebrica: aumento di crediti per imposte anticipate per Euro 330.736= e contestuale modesto incremento di crediti commerciali verso clienti per Euro 92=, parzialmente compensati da una diminuzione dei crediti commerciali verso la controllante E.G.A. Emiliana Grandi Alberghi S.r.l per Euro 127.636=. 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 2016 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 ed ammontano ad Euro 35.326= con un incremento di Euro 13.397= rispetto al precedente esercizio, tale decremento è da attribuirsi principalmente ad una diversa tempistica nel saldo delle fatture commerciali infragruppo. Il valore del denaro e valori di cassa, compresi gli

assegni è pari a zero. La composizione di tali voci è esposta nel seguente prospetto:

	Euro
Depositi c/c bancari	35.326
Denaro e Valori in Cassa Sede	<u>0</u>
Totale al 31 dicembre 2016	35.326

RATEI E RISCONTI ATTIVI

Il valore iscritto in Bilancio è pari ad Euro 6.774= e presenta un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 3.527=; si riferiscono per l'intero importo ad imposte di registro su contratti di affitto sostenuti nell'anno in esame ma parzialmente di competenza del futuro esercizio.

I ratei e risconti risultano così formati:	Euro
<u>Ratei attivi</u>	0
<u>Risconti attivi:</u>	
- Canoni e Costi diversi anticipati	<u>6.774</u>
Totale Ratei e Risconti al 31-12-2016	6.774

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	(1.618.576)
<i>Utile (Perdita) dell'esercizio</i>	<u>(985.245)</u>
	15.550.306

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

Capitale Sociale: **Euro**

Saldo all'inizio dell'esercizio 18.060.000

- Incrementi / Decrementi: _____ 0

Saldo al 31-12-2016 18.060.000

Riserva Legale:

Saldo all'inizio dell'esercizio 94.127

- Incrementi / Decrementi:
per destinazione utile esercizio _____ 0

Saldo al 31-12-2016 94.127

Utili (Perdite) a nuovo:

Saldo all'inizio dell'esercizio (1.433.293)

- Decrementi:
riporto a nuovo perdita esercizio 2015 (185.283)

Saldo al 31-12-2016 (1.618.576)

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

segue: l'ultimo triennio 2014-2016 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 6.099.399= e presenta un decremento rispetto al precedente esercizio di Euro 521.914=. La variazione è da attribuire principalmente al decremento dei debiti verso banche per Euro 529.017= e dalla diminuzione dei debiti verso fornitori per Euro 11.100=, parzialmente compensati dall'incremento dei debiti verso controllanti per Euro 17.897= e dall'incremento di debiti tributari per Euro 306=. Si precisa



che gli affidamenti lordi concessi dal sistema bancario al 31 dicembre 2016 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 ha previsto, in costanza di tasso di interesse, una nuova moratoria della restituzione delle quote capitali che si è protratta sino al 30 giugno 2015 incluso, e il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo. In data 29 marzo 2017 E.G.A. e la sua controllante Monrif S.p.A. hanno sottoscritto con i principali istituti di finanziatori un ulteriore accordo modificativo della "Convenzione" bancaria del 17 marzo 2014. In particolare la durata della "Convenzione" bancaria è stata prorogata sino al 30 giugno 2020 ed inoltre, in considerazione delle *Performance* realizzate e del *trend* di riduzione dei tassi di interesse sul mercato, la Controllante Monrif S.p.A. ha ottenuto una riduzione di 75 *basis point* dello *spread* applicato sulle linee per cassa (divenuto pertanto pari a 330 *basis point*).

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 2.504 e presenta un incremento rispetto al precedente di Euro 1.529=.

La composizione si riassume come segue:

<u>Ratei passivi:</u>	Euro
- Oneri diversi di competenza	<u>2.504</u>
Totale Ratei e Risconti al 31 dicembre 2016	2.504

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 968.137= con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 6.721=. La voce altri ricavi e proventi evidenzia un saldo pari a 3.551=, mentre nell'esercizio precedente il saldo riportato era pari a 0.

L'analisi delle singole voci che compongono il valore della produzione può essere così rappresentata:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>	<u>Variazioni</u>
<u>a) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:</u>			Euro
Proventi immobiliari	964.472	961.373	3.099
Prestazioni diverse	114	43	71
Abbuoni e sconti	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(0)</u>
	964.586	961.416	3.170
<u>b) Altri Ricavi e Proventi:</u>			
Sopravv. e plusval.attive ordinarie	<u>3.551</u>	<u>0</u>	<u>3.551</u>

Totale valore della produzione	968.137	961.416	6.721
--------------------------------	---------	---------	-------

COSTI DELLA PRODUZIONE

Tale voce di conto economico riporta un saldo finale di Euro 2.000.580= con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 1.134.780=. Analizzando le singole voci di composizione dei costi della produzione possiamo rilevare:

I costi per materie prime e prodotti finiti diminuiscono di Euro	(6.978)
I costi per servizi si decrementano di Euro	(20.014)
Ammortamenti e svalutazioni aumentano di Euro	1.161.727
Gli oneri diversi di gestione aumentano di Euro	45

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 (250.607)= che rappresenta la risultanza algebrica fra Proventi Finanziari per Euro 142.741= ed Oneri Finanziari per Euro (393.348)=.

La composizione e la movimentazione risultano evidenziate nel seguente prospetto:

	<u>31dicembre 2016</u>	<u>31dicembre 2015</u>	<u>Variazioni</u>
<u>PROVENTI FINANZIARI</u>			Euro
<u>Altri proventi finanziari</u>			
- interessi su crediti v/so control.ti	142.740	142.740	0
- su crediti bancari e verso altri	1	43	(42)
- Totale Proventi Finanziari	142.741	142.783	(42)
<u>ONERI FINANZIARI</u>			
- interessi passivi v/banche	(200)	(200)	0
- interessi su mutui ipotecari	(393.148)	(416.515)	23.367

Totale Oneri Finanziari	<u>(393.348)</u>	<u>(416.715)</u>	<u>23.367</u>
Totale Proventi e Oneri Finanziari	<u>(250.607)</u>	<u>(273.932)</u>	<u>23.325</u>

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 pari a 0 come anche nell'esercizio precedente.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Evidenzia un saldo negativo di Euro 297.805= che risulta così formato:

a) <u>Imposte correnti:</u>	31 dicembre 2016	31 dicembre 2015
- Accantonamento imposte dell'esercizio	32.931	12.005
b) <u>Imposte differite (anticipate)</u>		
- Per imposte anticipate	<u>(330.736)</u>	<u>(5.038)</u>
	(297.805)	6.967

RICONCILIAZIONE ONERE FISCALE

	Importo	IRES (27,50%)	Importo	IRAP (3,90%)
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE			(1.032.443)	
RISULTATI PRIMA DELLE IMPOSTE	(1.283.049)			
IRES TEORICA		(352.838)		
IRAP TEORICA				(40.265)
VARIAZIONI PERMANENTI IN AUMENTO	170.250	46.818	212.448	8.285
VARIAZIONI PERMAN. IN DIMINUZIONE	(4.708)	275		
VARIAZIONI TEMPORANEE IN AUMENTO	1.185.432	325.994	1.185.432	46.232

VARIAZIONI TEMPORANEE IN DIMINUZ.		
<u>REDDITO IMPONIBILE</u>	<u>67.925</u>	<u>365.437</u>
IMPOSTE CORRENTI	18.679	14.252
IMPOSTE DIFFERITE	(284.504)	(46.232)

**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 -2015

ATTIVO: (Migliaia di Euro)

Attività non correnti	32.511
Attività correnti	7.151
Totale attivo	39.662

PASSIVO:

Patrimonio Netto	24.170
Passività non correnti	6.091
Passività correnti	9.401
Totale Passivo	39.662

CONTO ECONOMICO

Totale componenti positivi di reddito	16.771
--	--------

Costi della produzione	(15.544)
Proventi ed oneri Finanziari	(312)
Proventi e (oneri) da valutazione delle partecipazioni	0
Imposte sul reddito dell'esercizio	439
Risultato netto delle attività dimesse o destinate alla dismissione	1.846
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.322

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 0
- Società di Revisione EY S.p.A. Euro 8.426 per la revisione del Bilancio al 31/12/2016
comprensivo del contributo Consob, verifiche trimestrali e degli altri addebiti correlati.

Fatti di rilievo verificatisi dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso dei primi mesi del 2017 la gestione ordinaria è proseguita normalmente.

Ricordiamo che 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. Infine, considerate le performance del Gruppo, le cessioni immobiliari effettuate ed il trend di riduzione dei tassi di interesse sul mercato, in data 24 marzo 2016 è stata siglata una ulteriore revisione della Convenzione che ha determinato la riduzione dello spread applicato oltre che il mantenimento delle linee per cassa e per firma fino al 31 dicembre 2017. In data 29 marzo 2017 E.G.A. e la sua controllante Monrif S.p.A. hanno sottoscritto con i principali istituti di finanziatori un ulteriore accordo modificativo della "Convenzione" bancaria del 17 marzo 2014. In particolare la durata della "Convenzione" bancaria è stata prorogata sino al 30 giugno 2020 ed inoltre, in considerazione delle *Performance* realizzate e del *trend* di riduzione dei tassi di interesse sul mercato, la Controllante Monrif S.p.A. ha ottenuto una riduzione di 75 *basis point* dello *spread* applicato sulle linee per cassa (divenuto pertanto pari a 330 *basis point*).

Per quanto riguarda ulteriori informazioni attinenti al bilancio di esercizio rimando alla relazione sulla gestione, così come prescritto dal C.C.

L'Amministratore Unico

(Dott. Luca Ceroni)



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		(23.757)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	0	0	0	0	0	9.755
<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		(26.549)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	0	0	0	0	0	6.963

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	T o t a l i
<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	(12.367.382)	(1.092.454)	(197.160)	0	0	(13.656.996)
Valore netto in bilancio esercizio precedente	18.647.966	73.380	1.607	0	0	18.722.954
<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
(Riclassifiche a altri beni)				0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0
(Svalutazioni) (fondo)	(1.185.432)	0	0	0	0	(1.185.432)
(Ammortamenti)	(507.155)	(28.759)	(1.607)	0	0	(537.522)
Utilizzo fondi di ammortamento	0	0	0	0	0	0
Totale movimenti dell'esercizio	(1.692.587)	(28.759)	(1.607)	0	0	(1.722.954)
<u>Situazione dell'esercizio:</u>						
Costo storico	31.015.348	1.165.834	198.768	0	0	32.379.950
Rivalutazioni (storico)	0	0	0	0	0	0
Svalutazioni (storico)	0	0	0	0	0	0
Fondi di ammortamento	(14.059.969)	(1.121.213)	(198.768)	0	0	(15.379.950)
Valore netto in bilancio esercizio corrente	16.955.379	44.621	0	0	0	17.000.000
	0	0	0		0	0

CREDITI (dell'attivo circolante)

	al	31-dic-16	al	31-dic-15	Variazione
1) Verso clienti:					
- Clienti diversi		201		109	92
- <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		201		109	92
2) Verso imprese controllate					
<u>direttamente o indirettamente:</u>		0		0	0
Totale crediti verso imprese controllate		0		0	0
3) Verso imprese collegate					
di cui:		0		0	0
.....		0		0	0
Totale crediti verso imprese collegate		0		0	0
4) Verso impresa controllanti					
- E.G.A. S.r.l. (finanziari)		2.768.220		2.625.480	142.740
- E.G.A. S.r.l.; (comm.li)		1.503.873		1.774.249	(270.376)
- MONRIF S.p.a.		0		0	0
4bis) Crediti tributari:					
<i>r.a. su depositi c/c e finanziari</i>		0		0	0
<i>per interessi su crediti d'imposta</i>		0		0	0
<i>per saldo IRAP</i>		0		0	0
<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		0		0	0
4ter) Imposte anticipate		330.736		0	330.736
5) Verso altri:					
- <u>Diversi:</u>					
<i>personale c/anticipi diversi</i>		0		0	0
<i>crediti vari</i>		116		116	0
.....		0		0	0
- <u>Depositi cauzionali:</u>					
<i>per depositi a diversi</i>		0		0	0
Totale crediti verso altri		116		116	0
TOTALE CREDITI (dell'attivo circolante)		4.603.146		4.399.954	203.191

DEBITI (escluse obbligazioni)

	al 31-dic-16				al	Variazione
	nei 12 mesi	da 1 a 5 anni	oltre 5 anni	Totale	31-dic-15	
4) Debiti verso banche:						
- Conti correnti passivi	0	0	0	0	0	0
<u>Per finanziamenti:</u>						
B. P. Milano	561.779	2.617.249	2.867.268	6.046.296	6.575.313	(529.017)
Totale Debiti verso banche	561.779	2.617.249	2.867.268	6.046.296	6.575.313	(529.017)
5) Debiti verso altri finanziatori	0	0	0	0	0	0
6) Acconti	0	0	0	0	0	0
7) Debiti verso fornitori	8.421	0	0	8.421	19.521	(11.101)
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)	23.756	0	0	23.756	24.538	(782)
- E.G.A. Srl (Tributari)	18.679			18.679	0	18.679
- E.G.A.Srl; MONRIF S.p.A. (Commerciali)	0			0	0	0
12) Debiti tributari	2.247	0	0	2.247	1.941	306
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
- depositi cauzionali di terzi	0	0	0	0	0	0
Totale altri debiti	0	0	0	0	0	0
TOTALE DEBITI	614.882	2.617.249	2.867.268	6.099.399	6.621.313	(521.914)
		(0)		0	0	0

EUCERA S.r.l.

(allegato n. 4 alla Nota Integrativa del Bilancio al 31-dic-16)

COSTI DELLA PRODUZIONE

	al 31-dic-16	al 31-dic-15	Variazione
6) <u>per materie prime e merci</u>	0	6.978	(6.978)
7) <u>per servizi</u>	25.859	45.873	(20.014)
8) <u>per godimento beni di terzi</u>	0	0	0
9) <u>per il personale:</u>			
- 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) <u>ammortamenti e svalutazioni:</u>			
a) <u>delle immobilizzazioni immateriali:</u>			
- 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) <u>delle immobilizzazioni materiali:</u>			
- fabbricati	507.155	507.155	0
- impianti generici	28.759	41.298	(12.539)
- impianti specifici	0	0	0
- mobili e arredi	1.607	12.774	(11.167)
- attrezzature	0	0	0
- macchine per ufficio	0	0	0
- automezzi	0	0	0
Totale ammortamenti immobilizz.materiali	537.522	561.227	(23.705)
c) altre svalutazioni di immobilizzazioni	1.185.432	0	1.185.432
d) <u>svalutazioni crediti e disponibilità liquide:</u>			
- per rischi su crediti	0	0	0
11) <u>variazione di rimanenze materie prime e merci</u>			
- rimanenze iniziali	0	0	0
- rimanenze finali	0	0	0
totale variazione	0	0	0
12) <u>Accantonamenti per rischi</u>	0	0	0
14) <u>oneri diversi di gestione:</u>			
- Minusvalenze ordinarie (beni strumentali)	0	0	0
- Sopravvenienze e insussistenze	6.191	0	6.191
- Imposte e tasse diverse	242.783	247.718	(4.936)
- Quote associative	0	0	0
- Spese e costi societari diversi	0	489	(489)
- Crediti inesigibili (al netto utilizzo fondo rischi)	0	0	0
Totale oneri diversi di gestione	248.974	248.208	766
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	2.000.579	865.078	1.135.501
	0	0	0

EUCERA S.r.l.

A) TAVOLA DI ANALISI DELLA STRUTTURA PATRIMONIALE

	al	30-dic-16	al	31-dic-15	Variazione
A.- IMMOBILIZZAZIONI					
Immobilizzazioni immateriali		6.963		9.755	(2.793)
Immobilizzazioni materiali		17.000.000		18.722.954	(1.722.954)
Immobilizzazioni finanziarie		0		0	0
		<u>17.006.963</u>		<u>18.732.709</u>	<u>(1.725.747)</u>
B.- CAPITALE DI ESERCIZIO					
Rimanenze di magazzino		0		0	0
Crediti Commerciali e finanziari		4.272.294		4.399.838	(127.544)
Altre attività		337.625		3.363	334.263
Debiti commerciali		(50.855)		(44.059)	(6.796)
Fondi per rischi ed oneri		0		0	0
Altre passività		(4.751)		(2.916)	(1.835)
		<u>4.554.313</u>		<u>4.356.226</u>	<u>198.087</u>
C.- CAPITALE INVESTITO					
	(A+B)	<u>21.561.275</u>		<u>23.088.935</u>	<u>(1.527.659)</u>
D.- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO					
		0		0	0
E.- FABBISOGNO NETTO DI CAPITALE					
	(C-D)	<u>21.561.275</u>		<u>23.088.935</u>	<u>(1.527.659)</u>
COPERTO DA:					
F.- CAPITALE PROPRIO					
Capitale sociale versato		18.060.000		18.060.000	0
Riserve e risultati a nuovo		(1.524.449)		(1.339.166)	(185.283)
Utile (perdita) del periodo		(985.245)		(185.283)	(799.962)
		<u>15.550.306</u>		<u>16.535.551</u>	<u>(985.245)</u>
G.- INDEBITAMENTO VERSO IL SISTEMA FINANZIARIO NETTO					
Debiti finanziari a medio/lungo termine		6.046.296		6.575.313	(529.018)
Debiti finanziari a breve termine (disponibilità e crediti finanz.a breve)		0		0	0
		<u>(35.326)</u>		<u>(21.929)</u>	<u>(13.398)</u>
		<u>6.010.969</u>		<u>6.553.384</u>	<u>(542.415)</u>
H.- TOTALE (come in E)					
	(F+G)	<u>21.561.275</u>		<u>23.088.935</u>	<u>(1.527.660)</u>

EUCERA S.r.l.

B) TAVOLA DI ANALISI DEI RISULTATI REDDITUALI

	al	30-dic-16	al	31-dic-15	Variazione
<u>A.- RICAVI DI VENDITA</u>		964.586		961.416	3.170
Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione		0		0	0
Altre partite		3.551		0	3.551
<u>B.- VALORE DELLA PRODUZIONE</u>		<u>968.137</u>		<u>961.416</u>	<u>6.721</u>
Consumi di materie e servizi esterni		(274.833)		(301.058)	26.226
<u>C.- VALORE AGGIUNTO</u>		<u>693.304</u>		<u>660.357</u>	<u>32.947</u>
Costo del lavoro		0		0	0
<u>D.- MARGINE OPERATIVO LORDO</u>		<u>693.304</u>		<u>660.357</u>	<u>32.947</u>
Ammortamenti		(540.315)		(564.020)	23.705
Altri stanziamenti rettificativi		(1.185.432)		0	(1.185.432)
Stanziamenti a fondi rischi e oneri		0		0	0
<u>E.- RISULTATO OPERATIVO</u>		<u>(1.032.442)</u>		<u>96.337</u>	<u>(1.128.780)</u>
Proventi e (oneri) finanziari		(250.607)		(273.933)	23.326
Rettifiche di valore di attività finanziarie		0		0	0
<u>F.- RISULTATO PRIMA DEI COMPONENTI STRAORDINARI E DELLE IMPOSTE</u>		<u>(1.283.049)</u>		<u>(177.596)</u>	<u>(1.105.453)</u>
Proventi e (oneri) straordinari		0		(721)	721
<u>G.- RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</u>		<u>(1.283.049)</u>		<u>(178.316)</u>	<u>(1.104.733)</u>
a) Imposte correnti		32.931		12.005	20.926
b) Imposte differite (anticipate)		(330.736)		(5.038)	(325.697)
<u>H.- UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</u>		<u>(985.245)</u>		<u>(185.283)</u>	<u>(799.961)</u>

EUCERA S.r.l.

C) TAVOLA DI RENDICONTO FINANZIARIO

	al 30-dic-16	al 31-dic-15
A.- DISPONIBILITA' NETTE INIZIALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO INIZIALE)	(6.553.384)	(6.098.173)
B.- FLUSSO MONETARIO DA ATTIVITA' DI ESERCIZIO		
Utile (Perdita) del periodo	(985.245)	(185.283)
Ammortamenti	540.315	564.020
(Plus) o minusvalenze da realizzo immobilizzazioni (Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	0	0
Variazione del capitale di esercizio (1) (2)	1.185.432	0
Variazione netta del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato (3)	473.670	(438.384)
	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.214.172	(59.647)
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)	(671.757)	(395.564)
Conferimenti dei soci/(rimborsi di capitale proprio)	0	0
	<u>(671.757)</u>	<u>(395.564)</u>
E.- DISTRIBUZIONE DI UTILI	0	0
F.- FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO	(B+C+D+E)	(455.212)
	<u>0</u>	<u>0</u>
A.- DISPONIBILITA' NETTE FINALI (INDEBITAMENTO FINANZIARIO FINALE)	(A+F)	(6.553.384)
	<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 2016 riporta quali valori comparativi al 31 dicembre 2015 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 2016 che viene sottoposto alla approvazione chiude con una perdita di Euro 985.245= contro una perdita di Euro 185.283= 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 da ricercare, nella svalutazione dell'immobile di proprietà ad uso alberghiero, necessaria per allinearne il valore alle valutazioni di mercato e nei costi della produzione, mentre il valore della produzione rimane stabile rispetto all'esercizio precedente.

I costi della produzione rilevano un incremento di euro 1.134.780 che trova riscontro nella



somma algebrica fra l'incremento di svalutazioni di immobilizzazioni materiali e da un modesto aumento di oneri diversi di gestione, parzialmente compensati da una diminuzione di ammortamenti, costi per materie prime e merci e costi per servizi.

Le attività finanziarie registrano un saldo negativo, stabile rispetto all'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 2016 di Euro 6.046.296=, di durata originaria pari ad anni 12 poi portato a 18 anni avendo usufruito negli esercizi passati della sospensione della restituzione delle quote capitali usufruendo della normativa vigente oltre che, 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. Lo stesso mutuo è stato poi 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 ha determinato, in costanza di tasso di interesse, una nuova moratoria della restituzione delle quote capitali che si è protratta sino al 30 giugno 2015 incluso ed il mantenimento per un triennio degli affidamenti concessi dal settore creditizio alle società del gruppo. Infine, considerate le performance del Gruppo, le cessioni immobiliari effettuate ed il trend di riduzione dei tassi di interesse sul mercato, in data 24 marzo 2016 è stata siglata una ulteriore revisione della Convenzione che ha determinato la riduzione dello spread applicato oltre che il mantenimento delle linee per cassa e per firma fino al 31 dicembre 2017. In data 29 marzo 2017 la società e le controllanti E.G.A. S.r.l. Monrif S.p.A. hanno sottoscritto con i principali istituti di finanziatori un ulteriore accordo modificativo della "Convenzione" bancaria del 17 marzo 2014. In particolare la durata della "Convenzione" bancaria è stata prorogata sino al 30 giugno 2020 ed inoltre, in considerazione delle *Performance* realizzate e del *trend* di riduzione dei tassi di interesse



sul mercato, la Controllante Monrif S.p.A. ha ottenuto una riduzione di 75 *basis point* dello *spread* applicato sulle linee per cassa (divenuto pertanto pari a 330 *basis point*).

Il Mutuo ipotecario in essere 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).

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

Non sono registrati proventi e oneri straordinari come anche nell'esercizio precedente.

Alla formazione del risultato concorrono i seguenti ricavi e proventi:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Variazioni</u>
Ricavi di vendite e produzione	964.586	961.416	3.170
Altri ricavi e proventi	3.551	0	3.551
Proventi finanziari	142.741	142.783	(42)
Proventi straordinari	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totali	1.110.878	1.104.199	6.679

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 3.551, e si riferisce a rimborsi di oneri condominiali e tasse.

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.

Le voci PROVENTI ed ONERI STRAORDINARI presentano un saldo pari a 0, in quanto in applicazione della nuova normativa riguardante la redazione del Bilancio di esercizio, i valori corrispondenti vengono riportati rispettivamente nel valore della produzione e nei costi della produzione.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Variazioni</u>
Costi per materie prime e merci	0	6.978	(6.978)
Costi per servizi	25.859	45.873	(20.014)
Godimento beni di terzi	0	0	0
Costo del lavoro	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	1.725.747	564.020	1.161.727
Variazione rimanenze	0	0	0
Oneri diversi di gestione	248.974	248.928	46
Oneri finanziari	393.348	416.716	(23.368)
Oneri straordinari	<u>0</u>	<u>-0</u>	0
	2.393.928	1.282.515	1.111.413
Imposte dell'esercizio	<u>(297.805)</u>	<u>6.967</u>	(304.772)
Totali	2.096.123	1.289.482	806.641

Dalle risultanze di quanto sopra emerge una perdita di esercizio di Euro 985.245=.

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 2017.

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 23.756=, credito derivante da:

- o Euro 23.756= 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 4.253.414= derivante dalla seguente somma algebrica:

- Euro (18.679)= per Ires a credito da adesione al Consolidato Fiscale Nazionale;
- Euro 1.503.873= debiti per affitti passivi sull'immobile sito in Assago;
- Euro 2.768.220= 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), e Royal Garden Hotel 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.

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.



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 2016 espone una perdita di Euro 985.245= che propongo di destinare come segue:

- Euro 985.245 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

(Dott. Luca Ceroni)

