

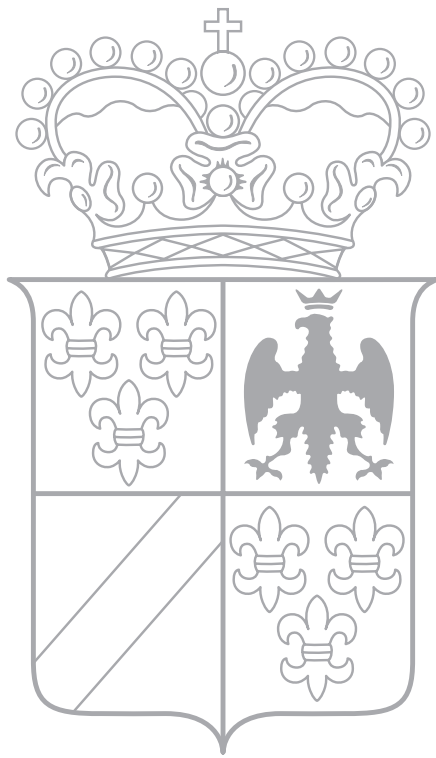
SOCIETÀ PER AZIONI  
VILLA D'ESTE

CERNOBBIO - LAGO DI COMO - ITALIA

147° ESERCIZIO

RELAZIONE E BILANCIO  
AL  
31 DICEMBRE 2019

















**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
(triennio 2017/2018/2019)**

**PRESIDENTE**

Giuseppe Fontana

**VICE PRESIDENTE**

Luigi Fontana

**CONSIGLIERI**

Guido Corbetta

Jean Marc Droulers

Carlotta Fontana

Fabrizio Fontana

Alberto Santa Maria

**COLLEGIO SINDACALE  
(triennio 2017/2018/2019)**

**SINDACI EFFETTIVI**

Pasquale Salvatore, Presidente

Magda Sala

Luca Occhetta

**SINDACI SUPPLENTI**

Giuseppe Pigoli

Nicola Guglielmo Bianchi

**SOCIETÀ DI REVISIONE  
(2019-2027)**

**Deloitte & Touche S.p.A.**





## INDICE

<b>Assemblea ordinaria</b>	pag.	9
<i>Bilancio Società per Azioni Villa d'Este</i>	pag.	11
- Relazione sulla gestione	pag.	13
- Situazione Patrimoniale e Finanziaria	pag.	28
- Note esplicative	pag.	35
- Relazione del Collegio Sindacale	pag.	88
- Relazione della Società di Revisione	pag.	93





# **ASSEMBLEA ORDINARIA**

## **DELL'8 MAGGIO 2020**

### **ORDINE DEL GIORNO:**

- 1. Bilancio al 31 dicembre 2019:**
  - a. Approvazione del bilancio esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti;**
  - b. Attribuzione dell'utile di esercizio. Deliberazioni inerenti e conseguenti.**
  
- 2. Nomina del Consiglio di Amministrazione:**
  - a. Determinazione del numero dei componenti;**
  - b. Determinazione della durata in carica;**
  - c. Nomina dei Consiglieri;**
  - d. Nomina del Presidente;**
  - e. Determinazione dei compensi spettanti.**
  
- 3. Nomina del Collegio Sindacale:**
  - a. Nomina di tre Sindaci effettivi e di due Sindaci supplenti;**
  - b. Nomina del Presidente del Collegio;**
  - c. Determinazione dei compensi spettanti ai membri del Collegio Sindacale.**



## *Villa La Massa*



50012 FIRENZE - CANDELI - ITALIA  
VIA DELLA MASSA, 24 - TEL. +39 055 626 11 - FAX +39 055 633 102  
WEBSITE: WWW.VILLALAMASSA.COM - E-MAIL: INFO@VILLALAMASSA.IT

◆ ◆ ◆  
VILLA D'ESTE HOTELS



THE LEADING HOTELS  
OF THE WORLD®



*Società per Azioni Villa d'Este*

*Bilancio al 31 dicembre 2019*





## SOCIETÀ PER AZIONI VILLA D'ESTE

Capitale Sociale € 2.157.094,16 i.v.  
Sede in Via Regina, 40 – 22012 Cernobbio (Como)  
Registro Imprese di Como e Codice Fiscale e Partita Iva 00192900132  
REA di Como n. 4720

\* \* \* \* \*

### Relazione sulla Gestione al 31/12/2019

*Signori Azionisti,*

Il bilancio di esercizio 2019 che Vi presentiamo per l'approvazione è il 147° dalla costituzione della Società per Azioni Villa d'Este ("Villa d'Este SpA" o "Società").

La presente relazione viene predisposta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile.

Il risultato netto realizzato nell'esercizio è pari a € 10.281.825 mentre il risultato economico complessivo, con le variazioni di natura economica che transitano direttamente a Patrimonio Netto in base ai principi contabili adottati, è pari a € 9.749.980.

#### Sintesi della situazione patrimoniale, economico e finanziaria

	2019 €	2018 €	2017 €
Ricavi netti	<b>53.755.928</b>	51.318.671	48.746.280
Margine operativo lordo (Ebitda)	<b>17.355.533</b>	14.030.274	12.552.877
Risultato operativo (Ebit)	<b>13.759.215</b>	12.600.064	11.229.929
Risultato prima delle imposte (Ebt)	<b>13.038.727</b>	12.369.649	10.019.975
Utile netto dell'esercizio	<b>10.281.825</b>	9.798.373	7.653.579
Immobilizzazioni	<b>400.309.160</b>	392.134.243	389.997.882
Patrimonio Netto	<b>294.782.328</b>	286.525.721	278.434.813
Posizione finanziaria netta	<b>(43.578.647)</b>	(43.480.363)	(49.125.706)

Esaminando i principali dati sopra riportati si può notare un miglioramento di tutti i dati economici della Società registrando, rispetto al 2018, un incremento dei ricavi del 4,7%, un miglioramento dell'Ebitda dell'23,7% ed un risultato operativo (Ebit) che aumenta del 9,2%.

È importante segnalare che l'Ebitda registra un incremento significativo rispetto all'esercizio passato grazie ad una attenta gestione dei prestatori di servizi ed in seguito all'adozione, a far data dal 1° gennaio 2019, dell'IFRS 16 che vede modificata la modalità di contabilizzazione dei soli leasing operativi passivi per i conduttori che noleggiavano/affittavano un'attività specifica. Alla data di prima applicazione del nuovo principio ai contratti identificati ha determinato a stato patrimoniale l'iscrizione: (i) di un'attività, rappresentativa del diritto d'uso am-

mortizzata sulla minore durata tra la vita economico tecnica e la residua durata del contratto per un importo pari a € 4.875 mila, e (ii) di un debito finanziario dello stesso importo rappresentativo del valore attuale dei canoni minimi futuri obbligatori che il conduttore deve pagare. Nel conto economico del 2019 il canone di noleggio/locazione non concorre più al calcolo del margine operativo lordo (Ebitda), ma (i) come ammortamento del diritto d'uso nel calcolo del Risultato operativo (Ebit) e (ii) gli oneri finanziari sul debito iscritto.

In merito alla gestione finanziaria, nel corso del 2019 la rinegoziazione da parte della Società dello spread applicato al mutuo ipotecario sottoscritto con uno degli Istituti di Credito ha portato un beneficio (riduzione di oneri finanziari) pari ad € 93.732 che, seguendo i dettami dell'IFRS 9, è stato contabilizzato nell'esercizio.

Relativamente alle imposte sul reddito si rileva che nell'esercizio 2019 è stato contabilizzato l'importo connesso all'agevolazione fiscale riconosciuta relativa all'utilizzo dei marchi di proprietà (c.d. Patent Box) che ha determinato una riduzione delle imposte di competenza dell'esercizio di circa € 430.000.

Con riferimento, invece, al credito Ires per € 360.397 iscritto nel bilancio dell'esercizio 2018 e riferito al rimborso dell'Ires relativo alla deducibilità dal reddito imponibile dell'Irap pagata per gli anni d'imposta 2004-2006, la Società nel corso del 2019 ha ottenuto il rimborso del credito maggiorato dei relativi interessi.

Riportiamo i seguenti ratios aziendali ROS, ROI e ROE che sintetizzano l'evoluzione della redditività rispetto alle vendite, al capitale investito ed al patrimonio netto.

	2019	2018	2017
<b>R.O.S. (return on sales)</b>	<b>25,6%</b>	24,6%	23,0%
<b>R.O.I. (return on investments)</b>	<b>3,3%</b>	3,1%	2,8%
<b>R.O.E. (return on equity)</b>	<b>3,6%</b>	3,5%	2,8%

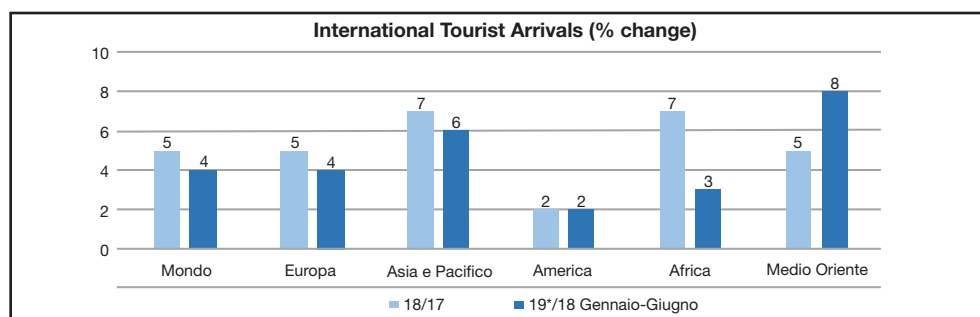
## Quadro economico ed andamento del mercato

Nel 2019, secondo i dati dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (UNWTO – World Tourism Barometer – January 2020), gli arrivi internazionali nel mondo sono stati 1,5 miliardi registrando una crescita rispetto al 2018 del 4% e proseguendo così il trend positivo visto nel 2018 (+6%).

La domanda è stata più lenta soprattutto nelle economie avanzate e in particolare in America ed Europa: l'incertezza sulla Brexit, le tensioni geopolitiche e commerciali e il rallentamento economico globale hanno pesato sulla crescita. Il 2019 è stato anche l'anno di importanti cambiamenti nel settore con il crollo di Thomas Cook e di diverse compagnie aeree low cost in Europa.

Tutti i paesi hanno registrato un aumento degli arrivi: il Medio Oriente (+8%) ha guidato la crescita, seguito da Asia e Pacifico (+5%). Gli arrivi internazionali in Europa e Africa (entrambi +4%) sono aumentati in linea con la media mondiale, mentre l'America ha registrato una crescita del 2%.





Permangono rischi significativi riconducibili alle tensioni di natura protezionistica.

Le tensioni commerciali fra Stati Uniti e Cina si sono intensificate in agosto. L'amministrazione statunitense ha inasprito le tariffe sulle importazioni dalla Cina: ha esteso la gamma di merci che saranno progressivamente soggette a nuovi dazi e ha innalzato quelli già colpiti nei mesi precedenti. Nei primi giorni di ottobre l'amministrazione statunitense ha inoltre annunciato nuovi dazi sulle importazioni di specifici prodotti dall'Unione Europea.

Nell'area Euro le tensioni globali hanno pesato sull'attività economica e hanno accresciuto i rischi di ribasso dell'inflazione. Il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha adottato un ampio pacchetto di misure espansive, ritenute appropriate alle prospettive della crescita e dei prezzi.

In Italia l'attività economica è marginalmente aumentata nel secondo trimestre 2019, sono cresciuti gli investimenti in beni strumentali anche grazie alla reintroduzione degli incentivi fiscali. Le esportazioni hanno continuato ad aumentare nonostante la contrazione del commercio mondiale.

Per il 2019 l'Italia ha confermato i dati positivi del 2018 con un +2,7% di arrivi internazionali.

## Sviluppo dell'attività

La stagione 2019 mostra, in linea con gli anni passati, come primo mercato di riferimento quello statunitense con una presenza nelle strutture 5 stelle del 45% circa, seguito da quello anglosassone, intorno al 10%.

Il **Grand Hotel Villa d'Este** con 255 giorni di apertura registra una sostanziale parità a livello di presenze rispetto alla stagione passata con un prezzo medio camera in crescita del 5,6%.

La stagione, oltre alla presenza dei consueti eventi istituzionali, si è caratterizzata per una importante crescita delle presenze individuali di concerto con un incremento del business della ristorazione, derivante dai significativi investimenti effettuati nell'anno precedente in tale settore.

**Villa la Massa** con 213 giorni di apertura nel 2019, in linea rispetto all'anno 2018, ha registrato un incremento delle presenze pari al 7,1% grazie ad una forte crescita delle presenze individuali e mantenendo pressoché invariato il prezzo medio camera. Si ricorda che la stagione è stata caratterizzata dal completamento della ristrutturazione dell'edificio "La Limonaia", aggiungendo, a far data dal mese di settembre, dieci camere al contingente camere esistenti (41).

L'**Hotel Barchetta** con l'apertura straordinaria di 365 giorni registra una crescita delle presenze pari all'11,1% ed un incremento del prezzo medio camera del 3,8%. Riconferma la sua connotazione di struttura adatta ai gruppi turistici organizzati e a clientela individuale utilizzatrice di *Online Travel Agencies* (OTA).

Il **Palace Hotel** ha visto terminare a fine aprile 2019 la ristrutturazione delle 32 camere dell'Ala Pianella iniziata nel novembre 2018. L'albergo, rimasto aperto per tutto l'anno, registra una sostanziale parità in termini di presenze (+0,8%) con un aumento del prezzo medio camera del 4,9%.

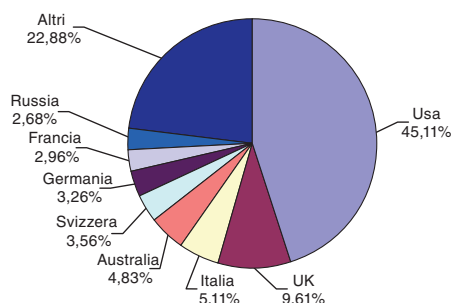
Di seguito forniamo alcuni dati statistici relativi agli alberghi gestiti dalla Società:

### Dati statistici per Bilancio 2019

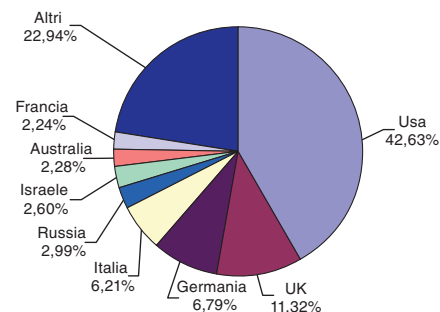
<b>G. H. Villa d'Este ☆☆☆☆☆</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	255	255	0,0%
Presenze	49.966	50.154	(0,4%)
Camere occupate	26.829	27.244	(1,5%)
Tasso occupazione camere	63,4 %	64,3 %	(1,4%)
Prezzo medio camera	956,6 €	906,3 €	5,6%
Ricavo medio per camera (Revpar)	606,1 €	583,1 €	3,9%
N. coperti	71.658	70.720	1,3%
Ricavo medio per coperto	110,1 €	109,1 €	0,9%
<b>Villa La Massa ☆☆☆☆☆</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	213	213	0,0%
Presenze	8.293	7.742	7,1%
Camere occupate	4.290	4.081	5,1%
Tasso occupazione camere	45,4 %	50,3 %	(9,7%)
Prezzo medio camera	383,3 €	384,6 €	(0,3%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	174,1 €	193,6 €	(10,1%)
N. coperti	6.363	5.411	17,6%
Ricavo medio per coperto	69,6 €	71,7 €	(2,9%)
<b>Hotel Barchetta ☆☆☆☆☆</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	365	326	12,0%
Presenze	35.794	32.228	11,1%
Camere occupate	19.969	18.407	8,5%
Tasso occupazione camere	65,1 %	69,7 %	(6,6%)
Prezzo medio camera	145,6 €	140,3 €	3,8%
Ricavo medio per camera (Revpar)	94,8 €	97,8 €	(3,1%)
N. coperti	10.222	10.174	0,5%
Ricavo medio per coperto	33,2 €	32,9 €	0,9%
<b>Hotel Palace ☆☆☆☆☆</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	365	335	9,0%
Presenze	36.644	36.351	0,8%
Camere occupate	21.068	20.705	1,8%
Tasso occupazione camere	68,8 %	68,5 %	0,4%
Prezzo medio camera	180,9 €	172,4 €	4,9%
Ricavo medio per camera (Revpar)	124,5 €	118,1 €	5,4%
N. coperti	13.068	12.277	6,4%
Ricavo medio per coperto	49,0 €	49,3 €	(0,6%)

## PRESENZE per NAZIONALITÀ

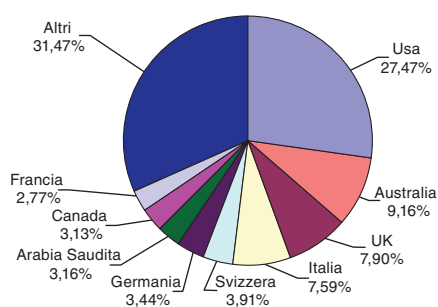
**Villa d'Este**



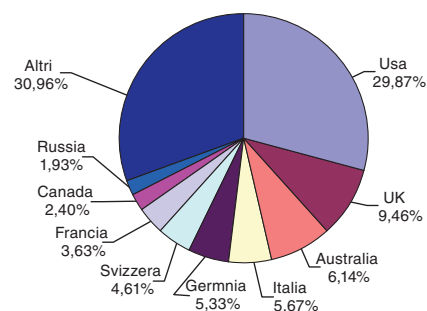
**Villa La Massa**



**Barchetta Hotel**



**Palace Hotel**



## Ricavi

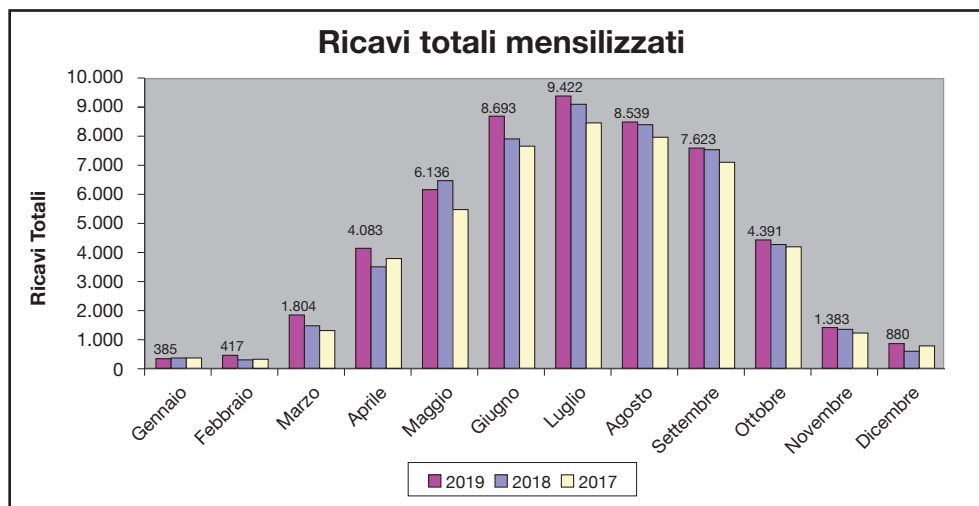
Descrizione	2019 €	2018 €	2017 €
Grand Hotel Villa d'Este	<b>38.510.519</b>	37.279.466	34.517.414
Hotel Villa La Massa	<b>2.482.426</b>	2.419.339	2.412.357
Hotel Barchetta Excelsior	<b>3.970.383</b>	3.547.901	3.433.628
Palace Hotel	<b>5.629.432</b>	5.295.874	5.616.007
Proventi Attività sussidiarie e vari	<b>2.175.023</b>	1.964.719	1.849.397
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>52.767.783</b>	<b>50.507.299</b>	<b>47.828.803</b>
Proventi Immobiliari	<b>526.582</b>	486.826	481.700
Altri ricavi e proventi	<b>461.563</b>	324.546	435.777
<b>Totale ricavi gestioni accessorie</b>	<b>988.145</b>	<b>811.372</b>	<b>917.477</b>
<b>Totale ricavi</b>	<b>53.755.928</b>	<b>51.318.671</b>	<b>48.746.280</b>

I ricavi totali della Società registrano un aumento del 4,7% ad € 53.755.928.



Come evidenzia il grafico sottostante, il fatturato mensile 2019 risulta migliore rispetto agli esercizi passati per tutta la stagione grazie ad un aumento della clientela (a parte il mese di maggio a causa del posticipo in giugno 2019 delle festività religiose legate alla Pentecoste - 9 giugno - e Ascensione - 30 maggio, che in generale favoriscono un notevole flusso di presenze straniere).

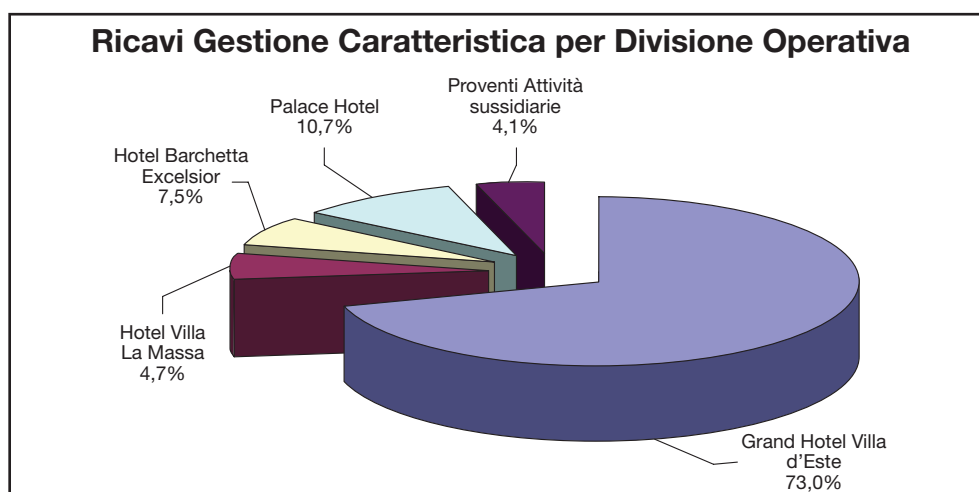
Di seguito l'evoluzione mensile dei ricavi, con il raffronto dell'anno 2019 con gli anni 2018 e 2017.



Il 2019 si conferma essere il migliore anno in termini di ricavi complessivi della storia della Società superando l'esercizio 2018 che aveva registrato ricavi per € 51.318.671.

In relazione all'attività alberghiera, i ricavi sono aumentati rispetto al 2018 del 4,6% e sono pari ad € 35.221.183.

I ricavi dell'attività di ristorazione nei quattro alberghi ammontano ad € 15.573.429 contro € 15.096.941 dell'anno 2018 con un incremento del 3,2%.



## Costi

Descrizione	2019 €	2018 €	2017 €
Acquisti di merci	<b>6.629.224</b>	6.114.714	6.102.541
Variazione delle rimanenze	<b>(38.607)</b>	115.563	(55.555)
Prestazioni di servizi	<b>12.410.906</b>	14.161.990	13.636.469
Costo del lavoro	<b>16.700.986</b>	16.243.233	15.870.473
Amm.ti e sval. di immob.	<b>3.596.318</b>	1.430.210	1.322.948
Oneri diversi di gestione	<b>697.886</b>	652.897	639.476
<b>Totale costi operativi</b>	<b>39.996.713</b>	<b>38.718.607</b>	<b>37.516.352</b>

Il Risultato Operativo (Ebit) dell'esercizio è pari a € 13.759.215 (€ 12.600.064 nel 2018) e corrisponde al 25,6% dei Ricavi della gestione caratteristica (24,6% nel 2018).

La dinamica dei costi di esercizio, puntualmente elencati nelle Note esplicative a cui si rimanda, risulta soddisfacente:

- L'incidenza sui ricavi complessivi degli **acquisti di merce al netto della variazione delle rimanenze** è del 12% risultando in linea con il 2018;
- L'incidenza delle **prestazioni di servizi** sui ricavi complessivi è del 23% in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (28%) in seguito all'applicazione del nuovo principio IFRS 16 come già esposto in precedenza. Senza tale modifica l'incidenza sarebbe stata del 27%;
- Il **costo del lavoro** è aumentato del 2,8% ad € 16.700.985 rispetto all'esercizio precedente con un'incidenza sui ricavi complessivi del 31% rispetto al 32% del 2018. L'organico, calcolato come media aritmetica annua, è stato nel 2019 di 366 collaboratori (354 nel 2018). Il fatturato per addetto è stato di € 146.874 contro € 144.968 del 2018, mentre il costo per addetto viene rilevato in € 45.631 contro € 45.885 dell'esercizio precedente;
- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** ammontano nel 2019 ad € 3.596.318 di cui € 2.096.751 relativi al *Right of Use* dei leasing operativi identificati rispetto ad € 1.430.210 dell'esercizio precedente;
- Gli **oneri diversi di gestione** pari ad € 697.886 risultano superiori rispetto al 2018 del 6,9%.

## Investimenti

Oltre alla normale attività di rinnovo annuale delle camere e delle aree comuni presso i nostri Alberghi, particolarmente quelli della categoria 5 stelle, i cui oneri sono contabilizzati nei costi di manutenzione ordinaria, nel corso dell'esercizio 2019 sono stati effettuati investimenti per € 11.851.087 (di cui € 4.875.031 relativi al *Right of Use* dei leasing operativi identificati), importo

che include anche le anticipazioni per i lavori in corso di esecuzione a fine esercizio 2019 pari a € 317.111 relativi, principalmente, agli investimenti del Grand Hotel Villa d'Este e del piano attuativo di Villa La Massa.

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali è di € 62.956.

I principali investimenti sono stati così destinati:

- € 1.451.000 al Grand Hotel Villa d'Este impiegati principalmente per il rinnovo di alcuni bagni del comparto camere, l'aggiornamento dei server propedeutico agli aggiornamenti richiesti dalle normative fiscali in vigore (fatturazione elettronica da gennaio 2019 e scontrini fiscali da luglio 2019) nonché interventi migliorativi sugli impianti elettrici esistenti. Si è quindi proceduto a svolgere opere di riallestimento della Villa Malakoff. L'importo include anticipazioni per € 607.000 per i lavori in corso a fine esercizio 2019 relativi all'installazione dell'impianto di condizionamento ed agli infissi degli alloggi del personale, nonché all'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il Cardinal Building;
- € 5.384.000 all'Hotel Villa La Massa destinati principalmente alle attività propedeutiche alla riqualificazione della struttura legati al piano attuativo classificate al 31 dicembre 2019 nelle immobilizzazioni in corso e agli investimenti che hanno permesso, nel corso del 2019, l'apertura della Limonaia aggiungendo così dieci camere a quelle esistenti;
- € 63.000 all'Hotel Barchetta riferiti principalmente al rinnovo degli arredi ed interventi migliorativi di alcune camere nonché all'acquisto di nuove attrezzature necessarie all'attività;
- € 78.000 al Palace Hotel per attrezzatura, mobili ed arredi a disposizione della struttura.

## Gestione finanziaria

	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018	31 dicembre 2017
<b>Impieghi</b>			
Rimanenze	<b>2.219.106</b>	2.180.499	2.064.936
Crediti commerciali	<b>1.464.726</b>	1.010.127	1.343.381
Debiti commerciali	<b>(4.250.294)</b>	(2.935.883)	(4.572.999)
<b>Capitale Circolante Netto Commerciale (A)</b>	<b>(566.462)</b>	<b>254.743</b>	<b>(1.164.682)</b>
Altre attività	<b>636.474</b>	490.774	470.066
Altre passività	<b>(3.996.976)</b>	(5.266.772)	(3.412.847)
Crediti tributari	<b>324.112</b>	775.511	297.943
Debiti tributari	<b>(697.154)</b>	(590.112)	(767.048)
<b>Altre voci del Capitale Circolante Netto (B)</b>	<b>(3.733.544)</b>	<b>(4.590.599)</b>	<b>(3.411.886)</b>
<b>Capitale Circolante Netto (A+B)</b>	<b>(4.300.006)</b>	<b>(4.335.856)</b>	<b>(4.576.568)</b>



Immobili, impianti e macchinari	<b>254.761.304</b>	246.899.248	244.510.459
Attività immateriali	<b>144.214.007</b>	144.224.609	144.201.567
Partecipazioni in società collegate	<b>359.964</b>	359.964	359.964
Altre partecipazioni	<b>462.091</b>	392.092	392.092
Altre attività	<b>475.559</b>	222.095	497.565
<b>Attività non correnti (C)</b>	<b>400.272.925</b>	<b>392.098.008</b>	<b>389.961.647</b>
Fondi per rischi ed oneri	<b>(13.000)</b>	(13.000)	(13.000)
Fondi per benefici ai dipendenti	<b>(814.468)</b>	(810.295)	(830.649)
Passività per imposte differite	<b>(56.784.476)</b>	(56.932.773)	(56.980.911)
Altre attività	-	-	-
<b>Passività non correnti (D)</b>	<b>(57.611.944)</b>	<b>(57.756.068)</b>	<b>(57.824.560)</b>
<b>Capitale Investito Netto (A+B+C+D)</b>	<b>338.360.975</b>	<b>330.006.084</b>	<b>327.560.519</b>
<b>Fonti</b>			
Patrimonio Netto	<b>294.782.328</b>	286.525.721	278.434.813
Indebitamento finanziario netto	<b>43.578.647</b>	43.480.363	49.125.706
<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>338.360.975</b>	<b>330.006.084</b>	<b>327.560.519</b>

Nell'esercizio, all'interno della gestione del **Capitale Circolante Netto Commerciale**, rispetto all'anno precedente, si registra un aumento dei crediti commerciali, derivante perlopiù da tempistiche di incasso più lunghe, e un aumento dei debiti commerciali a fronte delle opere relativo al piano attuativo che la Società sta realizzando a Villa La Massa.

Per le **Altre voci del Capitale Circolante Netto** la variazione è legata alla riduzione del debito Ires nei confronti della società controllante Finago Srl per le imposte dovute in base al contratto di consolidato fiscale.

Nell'ambito delle **Attività non correnti** l'aumento è legato principalmente ai nuovi investimenti effettuati nell'esercizio e meglio dettagliati nel paragrafo precedente della presente Relazione.

In merito alle **Passività non correnti** non vi sono variazioni significative da segnalare.

Dalla tabella sopra riportata si evidenzia come il **Capitale Investito Netto (CIN)**, al 31 dicembre 2019 pari ad € 338.360.975, sia finanziato per l'87% dal Capitale Proprio e per il 13% dai debiti finanziari in essere con i diversi istituti di credito.

L'**Indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2019 risulta in linea con il 2018 in seguito all'applicazione, come già detto in precedenza, dell'IFRS 16 che ha portato a contabilizzare debiti finanziari, pari ad € 2.776.295, relativi ai leasing operativi identificati.

In riferimento alla composizione della voce sopra menzionata, si rimanda all'apposito prospetto riportato nelle Note esplicative.

Per i commenti alle voci sopra riportate si rimanda alle relative Note esplicative.

### **Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti**

Ai sensi dell'art. 2497-sexies del c.c. si comunica che nessun azionista ha esercitato né esercita alcuna attività di direzione e coordinamento nei confronti della Vostra Società.

Finago Srl, società controllante, partecipa con la Vostra Società al consolidato fiscale e a tal fine è stato stipulato uno specifico accordo per regolare i rapporti tra le due società. Per maggiori dettagli si rimanda alle Note esplicative del presente bilancio.

I rapporti con la struttura collegata, Como Imprenditori Alberghieri Srl, sono esclusivamente per la promozione e lo sviluppo dei flussi turistici per riunioni e manifestazioni.

Le operazioni compiute dalla Società con le parti correlate sono regolate a condizioni in linea con quelle di mercato.

### **Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

La Società non ha in portafoglio, non ha acquistato e non ha alienato nel corso dell'esercizio azioni proprie oppure azioni di società controllanti, anche per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### **Informazione sui rischi**

Nella specifica sezione delle Note esplicative alla quale si rinvia viene riportata l'informativa prevista dall'IFRS 7 e dal Codice Civile in merito ai rischi a cui è esposta la Società.

### **Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

Si rimanda al paragrafo successivo "Evoluzione prevedibile della gestione" per una enucleazione più dettagliata di quanto emerso dopo la chiusura dell'esercizio 2019.

### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Il 30 gennaio 2020 l'OMS (Organizzazione Mondiale della Sanità) ha dichiarato emergenza di sanità pubblica di interesse internazionale l'epidemia di Coronavirus (COVID-19) in Cina e classificata in data 11 marzo 2020 come pandemia.

Al 29 marzo 2020, si sono documentati oltre 684.000 casi in oltre 140 paesi, di cui 32.000 decessi (4,7%). Circa il 55% dei casi si è verificato in quattro paesi: USA (125.000), Italia (92.000), Cina (82.000) e Spagna (79.000).

Tuttavia, un volume crescente di casi viene segnalato in tutta Europa: Germania (58.000), Francia (38.000) e Olanda (11.000).

Per fronteggiare l'evolversi della situazione epidemiologica, tutti i paesi partendo dall'Italia (il 31 gennaio il Consiglio dei Ministri ha deliberato lo stato d'emergenza per la durata di sei mesi) hanno dato attuazione a misure precauzionali:

- Cancellazione di eventi, conferenze, forum e attività sportive
- Chiusure di attività ristorative
- Chiusure scolastiche
- Ampie restrizioni ai viaggi nazionali ed internazionali
- Estensione dei giorni festivi
- Regimi di quarantena ed auto-isolamento

L'emergenza sanitaria e le sopraccitate azioni di contenimento adottate dai diversi paesi, tra cui il nostro, per arginare la diffusione del Coronavirus, hanno importanti implicazioni negative per l'economia come la riduzione dei consumi, il blocco della produzione in alcune aree circoscritte e la contrazione degli scambi internazionali con una forte ricaduta anche sul settore del turismo che in Italia pesa il 13% circa del Prodotto Interno Lordo (PIL).

Molti economisti ipotizzano che l'emergenza globale possa generare una crisi "a V", nel senso che il PIL di molti paesi sembra destinato a registrare un calo molto rapido, ma che potrebbe essere recuperato altrettanto rapidamente se la risposta delle autorità eviterà effetti permanenti.

Alcuni studi (*Cerved Industry Forecast*) prevedono che in Italia il settore più colpito, in termini negativi, sarà quello alberghiero con una riduzione del business che potrà oscillare dal -38% al -73%.

La quasi totalità dei paesi (Stati Uniti compresi) hanno bloccato le rotte aeree verso l'Italia bloccando di fatto i flussi turistici già compromessi dalla paura del contagio.

Le prenotazioni relative ai primi mesi della stagione (marzo-maggio) degli hotel cinque stelle del Gruppo, che ad inizio anno presentavano un incremento rispetto all'anno precedente, allo stato attuale hanno subito un significativo volume di cancellazioni sia a livello di eventi che di prenotazioni individuali. A tale fine si è deciso di posticipare l'apertura delle strutture compatibilmente con le disposizioni di legge in vigore.

L'andamento degli hotel quattro stelle nei primi mesi dell'anno è risultato pressoché in linea con le previsioni. A partire dal mese di marzo, con l'evolversi del contagio e la chiusura delle attività produttive, la Società ha proceduto a sospendere l'attività di entrambe le strutture di Como in ottemperanza alle norme in essere con una previsione di apertura soggetta alle successive disposizioni emanate dalle Autorità preposte.

Si è quindi proceduto per tutte le strutture del Gruppo a richiedere l'intervento del Fondo di Integrazione salariale (FIS) per tutti i dipendenti in forza a partire da lunedì 16 marzo 2020 sino a che non si ritornerà ad un regime



ordinario e comunque per un periodo massimo di 9 settimane come da Decreto “Cura Italia” attualmente in vigore.

Data la natura esogena delle cancellazioni e la rapida evoluzione della situazione epidemiologica nei vari paesi è oltremodo difficile effettuare delle stime attendibili sui dati economici e finanziari dell’anno in corso che sono legati alla tempistica di risoluzione della pandemia e alla conseguente ripresa del turismo.

Come sopra menzionato, tali circostanze, straordinarie sia per natura che per estensione, stanno avendo ripercussioni, dirette e indirette, sull’attività economica della Società e tuttora rappresentano uno scenario di generale incertezza sulle tempistiche della normale ripresa delle attività. In tale contesto, la Società, sulla scorta delle analisi di sensitività sulle previsioni di flussi economico-finanziari futuri e sulle principali ipotesi utilizzate per testare gli attivi patrimoniali non hanno identificato elementi che possano costituire una perdita di valore delle proprie attività. Inoltre l’analisi sulle esigenze di liquidità nell’arco dei prossimi 12 mesi, non ha identificato elementi che possano minare la continuità aziendale.

## Salute, Sicurezza ed Ambiente

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela della salute, sicurezza sul lavoro, ambientali e di gestione della qualità alimentare e igienico-sanitaria, nel corso del 2019 sono state intraprese le iniziative di seguito riportate:

- Costante aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi (DVR) relativi ai siti ed ai processi presenti, redatti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente. In particolare nel 2019 sono state condotte le seguenti attività specifiche:
  - Aggiornamento biennale rischio stress lavoro correlato (sede Cernobbio, per le rimanenti sedi la scadenza è 2020);
  - Aggiornamento quadriennale valutazione del rischio Campi Elettromagnetici.
- Gestione delle emergenze: sono state condotte le simulazioni di emergenza in ciascuna struttura, nella misura di 2 prove di evacuazione precedute da incontri di formazione con gli addetti delle squadre. Vi è costante monitoraggio relativamente all’adeguatezza della composizione delle squadre di prevenzione incendi e primo soccorso, con particolare attenzione alla copertura dei turni notturni. In merito a questo ultimo aspetto, è stata attuata formazione specifica per integrazione del numero di addetti, anche in relazione al normale turnover del personale, che può incidere sulla adeguatezza della composizione delle squadre. Le procedure di gestione delle emergenze sono costantemente aggiornate, con recepimento, se del caso, delle eventuali azioni di miglioramento individuate durante le prove di evacuazione. In ciascuna delle strutture di Como e nel G.H. Villa d’Este sono presenti defibrillatori semi-automatici esterni (DAE) con un numero adeguato di addetti per l’utilizzo degli stessi;
- È stata aggiornata ed emessa la procedura di gestione del primo soccorso,

- con puntualizzazione relativamente alla dotazione e gestione periodica dei controlli sui presidi di primo soccorso (cassette di primo soccorso e DAE);
- Sono state predisposte specifiche istruzioni operative per l'area cucina (G.H. Villa d'Este) a seguito della individuazione di azioni correttive conseguenti all'analisi delle cause infortunistiche;
  - Sono state predisposte informative sulle regole di sicurezza per gli alloggi dei dipendenti;
  - Nel corso del 2019 è stata aggiornata la procedura specifica di gestione imprese terze, con la predisposizione di apposita modulistica relativa alla gestione delle interferenze in caso di eventi/banchetti. La modulistica è stata utilizzata in occasione di alcuni eventi, con esito positivo;
  - Con riferimento al tema Dispositivi di Protezione Individuale (DPI), si è mantenuta l'attività di verifica e sorveglianza, riscontrando anche per l'anno 2019 un corretto e costante utilizzo dei dispositivi stabiliti nelle valutazioni dei rischi. Per il G.H. Villa d'Este sono stati attuati interventi di miglioramento relativamente alla dotazione di calzature antinfortunistiche al reparto cucina e facchini;
  - Con riguardo al tema formazione, la Società ha rispettato i piani formativi predisposti in accordo con gli obblighi stabiliti dal D.Lgs. 81/08 sia con riguardo ai necessari aggiornamenti per gli operatori già in forza che per il personale neoassunto o temporaneo;
  - In tema di formazione/informazione, sono stati introdotti, come misura aggiuntiva rispetto alla formazione obbligatoria ai sensi del D.lgs. 81/08, per la sede G.H. Villa d'Este, incontri informativi per il personale "facchini e cameriere ai piani" con tema misure di prevenzione e protezione e condivisione del documento "Decalogo della sicurezza". Tali incontri si sono svolti nei primi mesi di apertura, con cadenza settimanale, a piccoli gruppi (8-10 persone) e sono stati tenuti dal RSPP in struttura;
  - Attraverso il Servizio di Prevenzione e Protezione (SPP) ed il relativo Responsabile si è mantenuto e proseguito il percorso che prevede l'obiettivo di migliorare il coinvolgimento dei preposti in particolare nella vigilanza sul rispetto delle regole e delle istruzioni interne;
  - In merito agli infortuni del personale, il Servizio di Prevenzione e Protezione mantiene la sorveglianza sull'andamento nelle 4 strutture. A seguito di analisi statistica relativa al periodo 2013-2019 si evince un andamento variabile in funzione della sede:
    - G.H. Villa d'Este: lieve aumento nel triennio dell'indice di frequenza (IF), valori costanti nell'ultimo biennio dell'indice di gravità (IG);
    - Palace Hotel: si confermano i dati positivi relativi a IG e IF, pari a 0 nell'ultimo biennio;
    - Hotel Barchetta: significativo l'andamento positivo degli indicatori, per 4 anni consecutivi non si sono verificati infortuni (escluso infortunio in itinere, che non viene considerato nelle analisi statistiche);
    - Hotel Villa la Massa: significativo l'obiettivo raggiunto del 2019, infortuni pari a 0, dopo un biennio 2017-2018 in cui l'indice di frequenza si è assestato a valori pressoché costanti e l'indice di gravità in lieve aumento.

- Dal 2019 il Servizio di Prevenzione e Protezione effettua analisi delle cause degli eventi più significativi (per numero di giorni di infortunio e/o per tipologia di accadimento), con individuazione delle opportune misure correttive/preventive. Nel 2019 è inoltre iniziato il processo di rilevazione degli incidenti/*near misses*; sono state registrate n. 3 segnalazioni sul sito di Cernobbio, oggetto di verifica da parte del SPP, per la definizione di eventuali misure correttive/preventive da attuare;
- Permane l'individuazione del datore di lavoro nel Direttore Generale, Sig. Danilo Zucchetti, e sono state predisposte le deleghe di funzione previste dal D.lgs. 81/08 per i responsabili delle singole strutture. Nel corso del 2019 si confermano i dirigenti delegati nominati in precedenza per le 4 strutture:
  - Dirigente Delegato G. H. Villa d'Este: Sig. Massimo Dorino
  - Dirigente Delegato Villa La Massa: Sig. Stefano Venturi
  - Dirigente Delegato Hotel Barchetta e Palace Hotel: Sig. Robert Webber
 Viene sorvegliata la costante attuazione dei compiti anche attraverso l'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/01;
- Nel 2019 l'organizzazione, per la sede G.H. Villa d'Este, ha ottenuto l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio (riferita a precedente CPI rilasciato in data 18/01/2011) protocollata in data 07/01/2019, con validità fino al 07/01/24;
- In merito alla pandemia in corso (COVID-19); l'organizzazione ha disposto quanto previsto dai diversi DPCM e ordinanze regionali oltre che dai protocolli previsti e delle migliori pratiche;
- Con riferimento al tema ambientale, le attività di monitoraggio periodico non hanno evidenziato situazioni anomale o di non conformità. Da un punto di vista sistemico, si è provveduto ad una costante verifica del rispetto degli obblighi normativi e a garantire la definizione delle regole e delle prassi operative per la corretta gestione di tutti gli aspetti ambientali;
- Riguardo al tema igienico-sanitario ed alimentare, gli audit periodici condotti nelle cucine non hanno evidenziato condizioni di non conformità.

## Modello Organizzativo e Codice Etico

La Società è dotata di un Codice Etico e di un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/01 in conformità anche all'art 30 del D.Lgs. 81/08, nominando l'Organismo di Vigilanza composto da due membri che rimarrà in carica sino a revoca.

La Società mantiene una attenzione su tali aspetti e sull'aggiornamento normativo del Modello Organizzativo in funzione dell'inserimento di nuovi reati nell'ambito di applicazione della disciplina di legge.

L'Organismo di Vigilanza si coordina costantemente con il Collegio Sindacale e periodicamente predispone una relazione per il Consiglio di Amministrazione. Anche per il 2019, l'Organismo di Vigilanza, dopo avere elencato le attività di controllo poste in essere, ha concluso che, dagli esami svolti, non sono emersi fatti censurabili o violazioni del Modello Organizzativo adottato dalla Società.



## **Norme di Comportamento con parti correlate**

Ai sensi dell'art. 2391-bis del Codice Civile, il Consiglio di Amministrazione ha approvato specifiche regole che assicurano la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

## **Destinazione del risultato d'esercizio**

*Signori Azionisti,*

L'esercizio 2019 si è chiuso con un utile netto di **€ 10.281.824,80**.

La Riserva Legale ha raggiunto il limite del quinto del Capitale Sociale ai sensi dell'art. 2430 del codice civile e non richiede nessun ulteriore stanziamento.

Vista la situazione di emergenza determinata dalla pandemia di COVID 19 in corso, la cui durata e effetti sono allo stato imprevedibili, nell'ambito di una prudente gestione del patrimonio della Società, Vi proponiamo di trasferire integralmente il risultato dell'esercizio a Riserva Straordinaria fatta salva una diversa determinazione da parte Vostra in sede di assemblea.

*Signori Azionisti,*

Concludiamo la nostra relazione rinnovando il nostro vivo apprezzamento al personale che, come sempre, sostiene con entusiasmo e competenza l'impegno profuso per affermare la reputazione della nostra Società nel mondo del turismo.

Cernobbio, il 30 Marzo 2020

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
Giuseppe Fontana

# SOCIETÀ PER AZIONI VILLA D'ESTE

Capitale Sociale € 2.157.094,16 i.v.  
Sede in Via Regina, 40 – 22012 Cernobbio (Como)  
Registro Imprese di Como e Codice Fiscale e Partita Iva 00192900132  
REA di Como n. 4720

\* \* \* \* \*

## Situazione Patrimoniale e Finanziaria

Gli importi presenti sono espressi in Euro

ATTIVO	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018	Note
<b>Attività correnti</b>			
Disponibilità liquide ed equivalenti	14.055.974	16.100.964	1
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	5.600	8.000	2
Crediti commerciali	1.464.726	1.010.127	3
Rimanenze	2.219.106	2.180.499	4
Crediti tributari	324.112	775.511	5
Altre attività	636.474	490.774	6
<b>Totale attività correnti</b>	<b>18.705.992</b>	<b>20.565.875</b>	
<b>Attività non correnti</b>			
Immobili, impianti e macchinari	254.761.304	246.899.248	7
Attività immateriali	144.214.007	144.224.609	8
Partecipazioni in società collegate	359.964	359.964	9
Altre partecipazioni	462.091	392.092	10
Altre attività	511.794	258.330	11
Altre attività finanziarie	10.500	10.500	12
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>400.319.660</b>	<b>392.144.743</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>419.025.652</b>	<b>412.710.618</b>	

<b>PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31 dicembre 2019</b>	<b>31 dicembre 2018</b>	<b>Note</b>
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie a breve termine	8.392.251	5.459.787	13
Debiti commerciali e altri debiti	4.250.294	2.935.883	14
Debiti tributari	697.154	590.112	15
Altre passività	3.996.976	5.266.772	16
<b>Totale passività correnti</b>	<b>17.336.675</b>	<b>14.252.554</b>	
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie a lungo termine	48.263.291	53.767.049	17
Fondi per rischi ed oneri	13.000	13.000	18
Fondi per benefici ai dipendenti	814.468	810.295	19
Passività per imposte differite	56.784.476	56.932.773	20
Altre passività	1.031.414	409.226	21
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>106.906.649</b>	<b>111.932.343</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>124.243.324</b>	<b>126.184.897</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale	2.157.094	2.157.094	
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	118.076	
Riserva legale	619.164	619.164	
Altre riserve	168.346.127	168.877.972	
Riserva straordinaria	112.616.523	104.311.523	
Utile/(Perdite) di esercizi precedenti	643.519	643.519	
Risultato d'esercizio	<b>10.281.825</b>	<b>9.798.373</b>	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>294.782.328</b>	<b>286.525.721</b>	<b>22</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>419.025.652</b>	<b>412.710.618</b>	



## Prospetto di Conto Economico

	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Note
<b>RICAVI</b>			
Ricavi della gestione caratteristica	53.294.365	50.994.125	
Altri proventi	461.563	324.546	
<b>Totale ricavi</b>	<b>53.755.928</b>	<b>51.318.671</b>	<b>23</b>
<b>COSTI OPERATIVI</b>			
Acquisti e variazione delle rimanenze	(6.590.617)	(6.230.277)	
Prestazioni di servizi	(12.410.906)	(14.161.990)	
Costo del lavoro	(16.700.986)	(16.243.233)	
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(3.596.318)	(1.430.210)	
Altri oneri	(697.886)	(652.897)	
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(39.996.713)</b>	<b>(38.718.607)</b>	<b>24</b>
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>13.759.215</b>	<b>12.600.064</b>	
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI</b>			
Proventi (oneri) finanziari netti	(790.487)	(230.415)	
<b>Totale proventi (oneri) finanziari</b>	<b>(790.487)</b>	<b>(230.415)</b>	<b>25</b>
<b>PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI</b>			
Valutazione delle partecipazioni in società valutate con il Patrimonio Netto	-	-	
Altri proventi (oneri) su partecipazioni	69.999	-	
<b>Totale proventi (oneri) da partecipazioni</b>	<b>69.999</b>	<b>-</b>	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>13.038.727</b>	<b>12.369.649</b>	
Imposte sul reddito	(2.756.902)	(2.571.276)	26
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>10.281.825</b>	<b>9.798.373</b>	

## Prospetto delle variazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre riserve	Risultato d'esercizio	Totale Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2017</b>	<b>2.157.094</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>98.151.317</b>	<b>169.735.583</b>	<b>7.653.579</b>	<b>278.434.813</b>
Risultato dell'esercizio 2018						9.798.373	9.798.373
Altre componenti del conto economico complessivo					(214.092)		(214.092)
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	(214.092)	9.798.373	9.584.281
Destinazione risultato dell'esercizio 2017:							
- a riserva straordinaria				7.653.579		(7.653.579)	-
- a dividendo				(1.493.373)			(1.493.373)
<i>Operazioni con gli azionisti</i>	-	-	-	6.160.206	-	(7.653.579)	(1.493.373)
<b>Valori al 31 dicembre 2018</b>	<b>2.157.094</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>104.311.523</b>	<b>169.521.491</b>	<b>9.798.373</b>	<b>286.525.721</b>
Risultato dell'esercizio 2019						10.281.825	10.281.825
Altre componenti del conto economico complessivo					(531.845)		(531.845)
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	(531.845)	10.281.825	9.749.980
Destinazione risultato dell'esercizio 2018:							
- a riserva straordinaria				9.798.373		(9.798.373)	-
- a dividendo				(1.493.373)			(1.493.373)
<i>Operazioni con gli azionisti</i>	-	-	-	8.305.000	-	(9.798.373)	(1.493.373)
<b>Valori al 31 dicembre 2019</b>	<b>2.157.094</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>112.616.523</b>	<b>168.989.646</b>	<b>10.281.825</b>	<b>294.782.328</b>

## Prospetto del risultato complessivo

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018
<b>Risultato netto dell'esercizio</b>	<b>10.281.825</b>	<b>9.798.373</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo:</b>		
<b>Componenti non riclassificabili in periodi successivi nel risultato d'esercizio:</b>		
- Utili e perdite attuariali dai piani a benefici definiti	(28.266)	(18.234)
- Effetto fiscale relativo a utili e perdite attuariali	5.085	1.612
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nel risultato d'esercizio:</b>		
- Utili e perdite da adeguamento a fair value strumenti di copertura cash flow hedge	(669.295)	(259.829)
- Effetto fiscale relativo all'adeguamento del fair value degli strumenti di copertura	160.631	62.359
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>(531.845)</b>	<b>(214.092)</b>
<b>Risultato economico complessivo</b>	<b>9.749.980</b>	<b>9.584.281</b>

## Rendiconto Finanziario

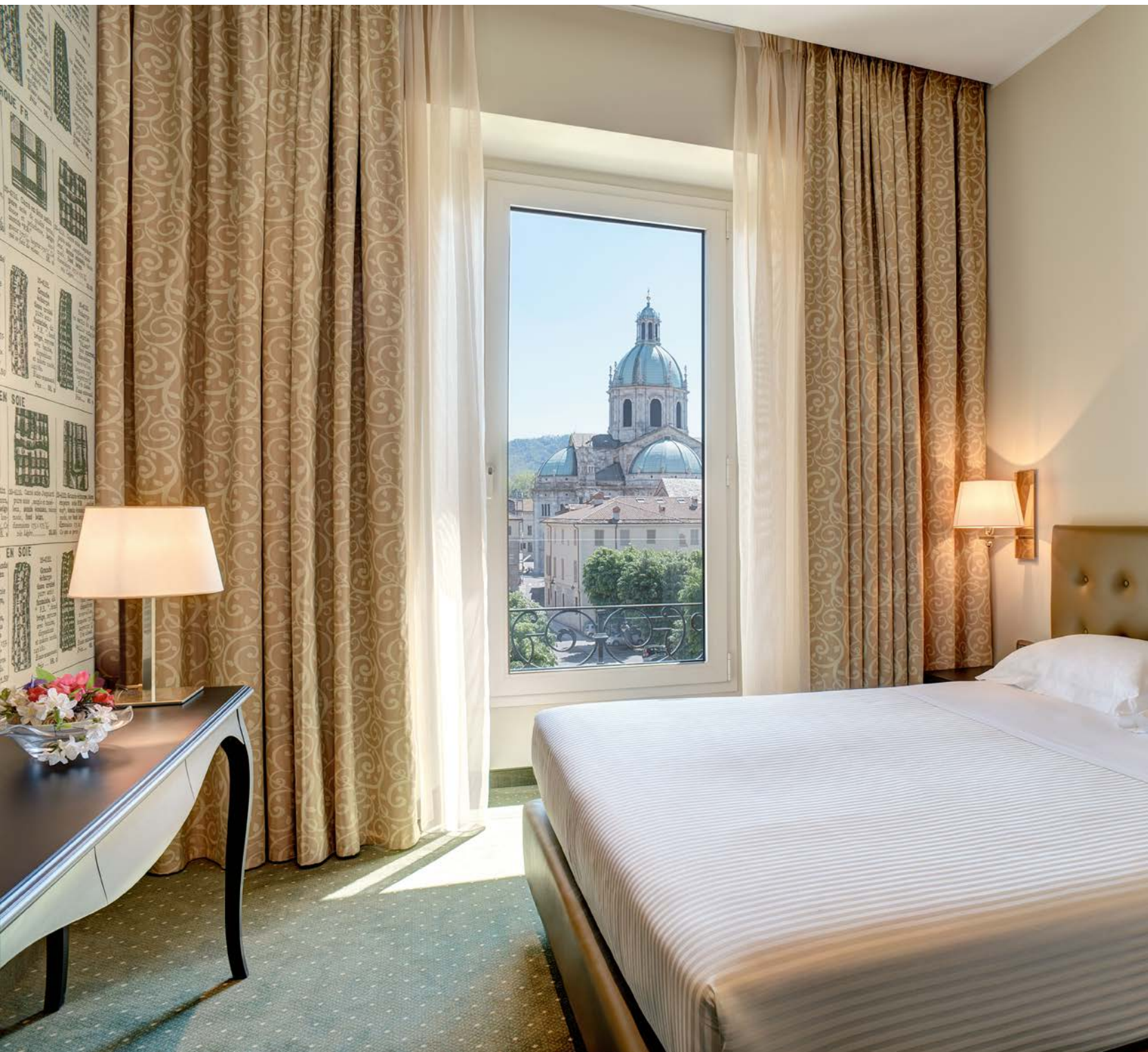
	Esercizio 2019	Esercizio 2018
<b>Risultato netto</b>	<b>10.281.825</b>	<b>9.798.373</b>
Ammortamenti e svalutazioni	3.596.318	1.430.210
Svalutazione crediti verso clienti	20.548	1.093
Accantonamento a fondi rischi al netto di utilizzi	-	-
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	827.361	817.329
Variazione imposte differite/anticipate	17.419	15.833
Interessi attivi	(169.025)	(130.518)
Interessi passivi	1.334.209	683.206
Valutazione partecipazioni al <i>fair value</i>	(69.999)	-
Imposte sul reddito	2.739.483	2.915.839
<b>Risultato operativo prima della variazione del capitale d'esercizio</b>	<b>18.578.139</b>	<b>15.531.365</b>
Variazioni:		
- rimanenze	(38.607)	(115.563)
- crediti commerciali	(475.147)	332.161
- altre attività	(399.164)	254.762
- crediti/debiti tributari	2.274.898	(1.965.100)
- debiti commerciali e diversi	1.314.411	(1.637.116)
- altre passività	(1.316.903)	1.817.566
<b>Flusso di cassa del risultato operativo</b>	<b>19.937.627</b>	<b>14.218.075</b>
Interessi incassati	169.025	130.518
Interessi pagati	(1.427.941)	(1.515.657)
Imposte sul reddito pagate	(4.455.940)	(1.605.243)
Pagamento benefici ai dipendenti	(851.454)	(855.917)
Variazione per pagamenti dei fondi per rischi	-	-
<b>Flusso di cassa netto da attività di esercizio</b>	<b>13.371.317</b>	<b>10.371.776</b>
Investimenti netti:		
- attività immateriali	(62.956)	(92.617)
- variazione altre partecipazioni	-	-
- variazione altre attività finanziarie	-	(10.500)
- variazione attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita	2.400	9.000
- immobili, impianti e macchinari	(11.384.816)	(3.749.424)
<b>Flusso di cassa netto da attività di investimento</b>	<b>(11.445.372)</b>	<b>(3.843.541)</b>
Incremento (decremento) di passività finanziarie a lungo	(5.410.026)	(187.183)
Incremento (decremento) di passività finanziarie a breve	2.932.464	104.905
Dividendi pagati	(1.493.373)	(1.493.373)
<b>Flusso di cassa netto da attività di finanziamento</b>	<b>(3.970.935)</b>	<b>(1.575.651)</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>(2.044.990)</b>	<b>4.952.584</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio periodo</b>	<b>16.100.964</b>	<b>11.148.380</b>
<b>Disponibilità liquide da apporto di fusione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>14.055.974</b>	<b>16.100.964</b>





★★★★

*Palace Hotel*



Palace Hotel - 22100 Como, Italy - Lungo Lario Trieste, 16  
tel. +39 031 233 91 - fax +39 031 303 170 - [www.palacehotel.it](http://www.palacehotel.it) - [info@palacehotel.it](mailto:info@palacehotel.it)



# **SOCIETÀ PER AZIONI VILLA D'ESTE**

Capitale Sociale € 2.157.094,16 i.v.  
Sede in Via Regina, 40 – 22012 Cernobbio (Como)  
Registro Imprese di Como e Codice Fiscale e Partita Iva 00192900132  
REA di Como n. 4720

\* \* \* \* \*

## **Note esplicative al Bilancio al 31/12/2019**

### **Premessa**

#### **Attività svolte**

Società per Azioni Villa d'Este ("Villa d'Este SpA" o "Società") è una società per azioni costituita in Italia nel 1873 e con sede legale in Cernobbio (Como) Via Regina, 40.

Villa d'Este SpA opera nel settore turistico alberghiero e della ristorazione e svolge la sua attività alberghiera nella categoria 5 stelle con la gestione delle strutture di proprietà: Grand Hotel Villa d'Este a Cernobbio (Como) e Hotel Villa La Massa a Bagno a Ripoli (Firenze) e nella categoria 4 stelle con la gestione degli alberghi: Hotel Barchetta e Palace Hotel a Como.

La Società è attualmente iscritta nel Registro degli Emittenti Titoli diffusi in misura rilevante presso la Consob.

Il bilancio della Società è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 30 marzo 2020.

#### **Principi generali**

Il bilancio al 31 dicembre 2019 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore al 31 dicembre 2019. Per EU-IFRS si intendono tutti gli "International Financial Reporting Standards", tutti gli "International Accounting Standards" (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Reporting Interpretations Committee' (IFRIC), precedentemente denominate 'Standards Interpretations Committee' (SIC) che, alla data di approvazione del bilancio, siano state oggetto di omologa da parte dell'Unione Europea secondo la procedura prevista dal Regolamento (CE) n. 1606/2002 dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo del 19 luglio 2002. In particolare si rileva che gli EU-IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

#### **Criteri generali di redazione e presentazione**

Il bilancio è redatto con l'intento di presentare la veritiera e corretta situazione patrimoniale, finanziaria e il risultato economico dell'esercizio in conformità alle disposizioni di legge.

Il bilancio è redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, nel rispetto del principio della competenza economica e nel rispetto della coerenza di presentazione e classificazione delle voci di bilancio. Le attività e le passività, i proventi ed



i costi non sono stati soggetti a compensazione se non richiesto o consentito da un principio o da un'interpretazione.

Il bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale, in quanto gli Amministratori, anche nell'attuale contesto di generale incertezza sulle tempistiche della normale ripresa delle attività a seguito dell'emergenza sanitaria nazionale legata al contagio del Covid-19, hanno verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, economico, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro e in particolare nei prossimi 12 mesi.

Il bilancio di esercizio è stato predisposto in applicazione del criterio del costo, salvo nei casi specificatamente descritti nelle note seguenti, per i quali è stato applicato il valore equo ("*fair value*").

I principi contabili descritti di seguito sono stati applicati coerentemente nel bilancio dell'esercizio precedente e nel presente bilancio.

Negli schemi di bilancio non vengono evidenziati gli importi delle posizioni o operazioni con parti correlate in quanto le operazioni effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio 2019 sono considerate di importo non significativo.

Con riferimento ai compensi riconosciuti ai componenti del Consiglio di Amministrazione, al Collegio Sindacale e ai Dirigenti con responsabilità strategica si rimanda ad apposito prospetto.

### **Forma e contenuto dei prospetti contabili**

Relativamente alla forma e al contenuto dei prospetti contabili la Società ha operato le seguenti scelte:

- i)* Il prospetto della situazione patrimoniale e finanziaria espone separatamente le attività correnti e non correnti; analogamente rappresenta le passività correnti e non correnti;
- ii)* Il prospetto di conto economico presenta una classificazione dei costi e ricavi per natura;
- iii)* Il prospetto del risultato complessivo che include le variazioni di patrimonio netto afferenti poste di natura economica che, per espressa previsione dei principi contabili internazionali, sono rilevate tra le componenti del patrimonio netto;
- iv)* Il prospetto delle variazioni del patrimonio netto che evidenzia tutti i movimenti intervenuti compresi quelli relativi alle operazioni con gli Azionisti ed alle distribuzioni agli stessi;
- v)* Il rendiconto finanziario è rappresentato secondo il metodo indiretto.

Gli schemi utilizzati, come sopra specificato, sono quelli che meglio rappresentano la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società.

Il presente bilancio è stato redatto in Euro, valuta funzionale della Società.

I valori riportati negli schemi di bilancio, nelle tabelle di dettaglio e nelle Note Esplicative sono espressi in Euro, salvo ove diversamente indicato.

Il presente bilancio è assoggettato a revisione legale da parte della società di revisione Deloitte & Touche SpA.

### Principi generali

I principi ed i criteri di valutazione applicati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 sono omogenei con quelli applicati al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, fatta eccezione per l'adozione del nuovo principio contabile applicato a partire dal 1° gennaio 2019 i cui effetti sono illustrati nel paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16 - *Leases*" della Nota "Principi contabili e criteri di valutazione" a cui si fa rimando per ulteriori dettagli.

### Principi contabili e criteri di valutazione

I criteri di valutazione più significativi adottati per la redazione del bilancio di esercizio sono indicati nei punti seguenti.

### Adozione del nuovo principio IFRS 16 - *Leases*

In data 13 gennaio 2016 lo IASB ha pubblicato il principio IFRS 16 – *Leases* che ha sostituito il principio IAS 17 – *Leases*, nonché le interpretazioni IFRIC 4 - *Determining whether an Arrangement contains a Lease*, SIC-15 *Operating Leases - Incentives* e SIC-27 *Evaluating the Substance of Transactions Involving the Legal Form of a Lease*.

Il nuovo principio fornisce una nuova definizione di lease ed introduce un criterio basato sul controllo (*right of use*) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti: l'identificazione del bene, il diritto di sostituzione dello stesso, il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene e il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee) che prevede l'iscrizione del bene oggetto di lease anche operativo nell'attivo con contropartita un debito finanziario, fornendo inoltre la possibilità di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i "*low-value assets*" e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Al contrario, lo Standard non comprende modifiche significative per i locatori.

### Impatto dell'adozione

La Società ha adottato l'IFRS 16 applicando il metodo retrospettivo modificato iscrivendo però l'effetto cumulato derivante dall'applicazione del Principio nel patrimonio netto al 1° gennaio 2019 (non modificando i dati comparativi dell'esercizio 2018), secondo quanto previsto dai paragrafi IFRS 16:C7-C13; con corrispondente rilevazione della passività finanziaria per contratti di leasing e del corrispondente valore del diritto d'uso misurati sui residui canoni contrattuali alla data di transizione. In particolare la Società ha contabilizzato, relativamente ai contratti di lease precedentemente classificati come operativi, una passività finanziaria e un diritto d'uso pari al valore dei pagamenti futuri residui alla data di transizione, attualizzati utilizzando per ciascun contratto l'*incremental borrowing rate* applicabile alla data di transizione.

Nell'adottare l'IFRS 16, la Società si è avvalsa dell'esenzione concessa dal principio in relazione agli *short-term lease* per tutte le classi di attività, estendendo

tale esenzione anche a tutti i lease in scadenza nel 2019. Parimenti, la Società si è avvalsa dell'esenzione concessa dal principio per quanto concerne i contratti di lease per i quali l'*asset* sottostante si configura come *low-value asset* (ai fini di tale determinazione, la Società ha considerato i beni sottostanti al contratto di lease che non superano, quando nuovi, un valore pari a circa € 5 mila). Per tali contratti l'introduzione dell'IFRS 16 non ha comportato la rilevazione della passività finanziaria del lease e del relativo diritto d'uso, ma i canoni di locazione hanno continuato ad essere rilevati a conto economico su base lineare per la durata dei rispettivi contratti.

Il nuovo principio IFRS 16 ha inoltre introdotto alcuni elementi di giudizio professionale che hanno comportato la definizione di alcune policy contabili e l'utilizzo di assunzioni e di stime in relazione al *lease term* e alla definizione del tasso di attualizzazione. Per quanto concerne il *lease term*, la Società ha analizzato la totalità dei contratti di lease, andando a definire per ciascuno di essi il periodo "non cancellabile" unitamente agli effetti di eventuali clausole di estensione o terminazione anticipata il cui esercizio è stato ritenuto ragionevolmente certo. Nello specifico, per gli immobili tale valutazione ha considerato i fatti e le circostanze specifiche di ciascuna attività. Per quanto riguarda le altre categorie di beni la Società ha generalmente ritenuto non probabile l'esercizio di eventuali clausole di estensione o terminazione anticipata in considerazione della prassi abitualmente seguita dalla Società.

Relativamente al tasso di attualizzazione, come indicato in precedenza, la Società ha eletto di adottare l'*incremental borrowing rate* al fine della determinazione della passività finanziaria riferita ai contratti di lease. Tale tasso rappresenta l'interesse che la Società dovrebbe pagare per un prestito con durata e garanzie simili, necessario per ottenere un asset di valore simile all'attività sottostante il diritto d'uso (*right of use*), in un contesto economico simile.

I diritti d'uso e le relative passività finanziarie in essere al 31 dicembre 2019, sono afferenti ai contratti di affitto delle due strutture alberghiere site in Como gestite dalla Società. Entrambi i contratti scadranno nel 2021, coprendo dunque un arco temporale residuo di circa 1,5 anni.

Si riporta di seguito una tabella di sintesi degli impatti derivanti dall'adozione dell'IFRS 16 sulla situazione patrimoniale-finanziaria alla data di transizione:

Ammontari in Euro migliaia	Impatti alla data di transizione 01.01.2019
<b>Attività</b>	
<b>Attività non correnti</b>	
Diritto d'uso Immobili	4.875
<b>Totale</b>	<b>4.875</b>
<b>Patrimonio Netto e Passività</b>	
<b>Passività non-correnti</b>	
Passività finanziare per lease non-correnti	2.776
<b>Passività correnti</b>	
Passività finanziare per lease correnti	2.099
<b>Totale</b>	<b>4.875</b>
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>286.526</b>
Utili a nuovo	-

Le passività per leasing al 1° gennaio 2019 possono essere riconciliate con gli impegni derivanti da leasing operativi al 31 dicembre 2018, come segue:

Ammontari in Euro migliaia	1° gennaio 2019
<b>Impegni per lease operativi in scope IFRS 16 al 31 dicembre 2018</b>	<b>4.967</b>
Contratti relativi a beni di modico valore o con durata residua < 12mesi	-
<i>Passività finanziaria non attualizzata per i lease operativi al 1° gennaio 2019</i>	4.967
Effetto di attualizzazione	92
<b>Passività finanziaria per lease operativi risultante dalla transizione all'IFRS 16 al 1° gennaio 2019</b>	<b>4.875</b>

L'*incremental borrowing rate* medio ponderato applicato alle passività finanziarie iscritte al 1° gennaio 2019 è risultato pari a circa lo 0,6%.

Il conto economico di periodo accoglie maggiori ammortamenti per € 2.097 mila correlati ai diritti d'uso, nonché interessi finanziari su leasing pari a € 12 mila. Nell'esercizio precedente l'importo relativo a tali canoni, pari ad € 2.095 mila, era contabilizzato tra le prestazioni di servizi.

## **Attività non correnti**

### ***Immobili, impianti e macchinari***

Gli immobili, impianti e macchinari sono valutati al costo di acquisto o di produzione, al netto degli ammortamenti accumulati e delle eventuali perdite di valore. Il costo include ogni onere direttamente sostenuto per predisporre le attività al loro utilizzo, nonché eventuali oneri di smaltimento e di rimozione che verranno sostenuti conseguentemente a obbligazioni contrattuali. Gli eventuali interessi passivi corrisposti al fine di finanziare l'acquisto e la costruzione di immobilizzazioni materiali, che non si sarebbero sostenuti se l'investimento non fosse stato effettuato, sono capitalizzati fino al momento in cui il bene è pronto all'uso. Alla data del presente bilancio non risultano capitalizzati interessi su "Immobili, Impianti e Macchinari".

Gli oneri sostenuti per le manutenzioni e le riparazioni, che non siano suscettibili di valorizzare e/o prolungare la vita residua dei beni, sono direttamente imputati al conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. I costi per migliorie, ammodernamento e trasformazione aventi natura incrementativa delle attività materiali sono imputati ad incremento del relativo bene iscritto all'attivo patrimoniale.

I contributi pubblici concessi a fronte di investimenti sono rilevati a diminuzione del prezzo di acquisto o del costo di produzione dei beni quando le condizioni per la loro concessione si sono verificate.

Il valore di iscrizione degli immobili, impianti e macchinari è rettificato dall'ammortamento sistematico, calcolato a quote costanti (con il metodo del *pro rata temporis*) dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso, in funzione della stimata vita utile ed al netto del valore residuo stimato.



**Le vite utili e aliquote annuali di ammortamento sono le seguenti:**

Costruzioni Leggere	4%	(25 anni)
Diritti d'uso Immobili	In base alla durata del contratto	
Impianti generici	5,56% - 8,33%	(18 - 12 anni)
Impianti specifici	5,56% - 10%	(18 - 10 anni)
Mobili e arredi	8,33% - 10%	(12 - 10 anni)
Attrezzature	16,67% - 25%	(6 - 4 anni)
Autovetture, automezzi e natanti	12,50%	(8 anni)
Macchine elettroniche ufficio	20%	(5 anni)
Migliorie su beni in locazione	In base alla durata del contratto	

La vita utile delle immobilizzazioni materiali e il valore residuo delle stesse sono rivisti periodicamente e aggiornati, ove applicabile, alla chiusura di ogni esercizio.

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del "component approach".

Quando si verificano eventi che fanno presumere una riduzione del valore dei beni, la loro recuperabilità è verificata confrontando il valore di iscrizione con il relativo valore recuperabile, rappresentato dal maggiore tra il *fair value*, al netto degli oneri di dismissione, e il valore d'uso. In assenza di un accordo di vendita vincolante, il *fair value* è stimato sulla base dei valori espressi da un mercato attivo, da transazioni recenti ovvero sulla base delle migliori informazioni disponibili per riflettere l'ammontare che l'impresa potrebbe ottenere dalla vendita del bene. Il valore d'uso è determinato attualizzando i flussi di cassa attesi derivanti dall'uso del bene e, se significativi e ragionevolmente determinabili, dalla sua cessione al termine della sua vita utile. I flussi di cassa sono determinati sulla base di assunzioni ragionevoli e documentabili, rappresentative della migliore stima delle future condizioni economiche che si verificheranno nella residua vita utile del bene, dando maggiore rilevanza alle indicazioni provenienti dall'esterno. L'attualizzazione è effettuata a un tasso che tiene conto del rischio implicito nel settore di attività.

La valutazione è effettuata per singola attività o per il più piccolo insieme identificabile di attività che genera flussi di cassa in entrata autonomi derivanti dall'utilizzo continuativo (*cash generating unit*). Quando vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le attività sono rivalutate e la rettifica è imputata a conto economico come ripristino di valore. La rivalutazione è effettuata al minore tra il valore recuperabile e il valore di iscrizione al lordo delle svalutazioni precedentemente effettuate e ridotto delle quote di ammortamento che sarebbero state stanziata qualora non si fosse proceduto alla svalutazione.

La Società, relativamente al complesso immobiliare di Cernobbio e di Bagno a Ripoli (comprensivi del terreno annesso), in conformità allo IAS n.16, paragrafo 54 non effettua alcun ammortamento ritenendo che il valore residuo degli stessi è superiore al suo valore contabile attuale, e nel caso dell'immobile di Cernobbio, si tratta di complesso Monumentale sotto la tutela del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

I terreni, sia annessi a fabbricati civili sia liberi da costruzione e le opere d'arte, non sono ammortizzati in quanto la loro vita utile è illimitata.

I cespiti in corso di realizzazione sono iscritti al costo nelle "Immobilizzazioni in

corso” fino al completamento; al momento del completamento il costo è classificato nella relativa voce ed assoggettato ad ammortamento.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri, attesi dall’uso di un bene, il cespite viene eliminato dal bilancio e l’eventuale perdita o utile (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore di carico) viene rilevata a conto economico nell’anno della suddetta eliminazione.

### ***Attività immateriali***

Le attività immateriali sono costituite da elementi non monetari, identificabili e privi di consistenza fisica, chiaramente identificabili, controllabili ed atti a generare benefici economici futuri. Tali elementi sono rilevati al costo di acquisto e/o di produzione, comprensivo delle spese direttamente attribuibili per predisporre l’attività al suo utilizzo, al netto degli ammortamenti cumulati e delle eventuali perdite di valore. Gli eventuali interessi passivi maturati durante e per lo sviluppo delle attività immateriali sono addebitati a conto economico.

Le attività a vita utile definita vengono ammortizzate lungo la loro vita utile, intesa come tale da stima del periodo in cui le stesse saranno utilizzate dall’impresa. L’ammortamento ha inizio nel momento in cui l’attività è disponibile all’uso. Le stesse includono principalmente software e marchi acquistati.

Per le immobilizzazioni immateriali a vita utile definita si applicano le seguenti percentuali di ammortamento:

- Licenze d’uso, Software applicativo e Progettazione sito: 33,3%.

Gli utili o le perdite derivanti dall’alienazione di una attività immateriale sono determinati come differenza tra il valore di dismissione ed il valore di carico del bene e sono rilevati a conto economico al momento dell’alienazione.

### ***Avviamento***

L’avviamento e le altre attività immateriali aventi vita utile non definita o definibile sono iscritte al costo al netto delle eventuali perdite di valore accumulate.

Al 31 dicembre 2019 non vi sono altre attività immateriali a vita indefinita oltre all’avviamento.

L’avviamento è determinato come l’eccedenza tra la somma dei corrispettivi trasferiti nell’aggregazione aziendale, del valore del patrimonio netto di pertinenza di interessenze di minoranza e del *fair value* dell’eventuale partecipazione precedentemente detenuta nell’impresa acquisita rispetto al *fair value* delle attività nette acquisite e passività assunte alla data di acquisizione.

L’avviamento non viene ammortizzato e la recuperabilità del valore d’iscrizione è verificata almeno annualmente (impairment test) e in ogni caso quando si verificano eventi che fanno presupporre una riduzione del valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36, “Riduzione di valore delle attività”.

### ***Partecipazioni in società collegate***

La Società non detiene partecipazioni di controllo.

Le partecipazioni in società nelle quali la Società ha un’influenza notevole (di seguito “società collegate”) sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto.

Il suddetto metodo comporta che la partecipazione è inizialmente rilevata al costo e, successivamente all’acquisizione, viene rettificata in conseguenza delle

variazioni nella quota di pertinenza della partecipante nel patrimonio netto della partecipata. L'utile o la perdita della partecipante riflette la propria quota di pertinenza nei risultati d'esercizio della partecipata.

Successivamente all'applicazione del metodo del patrimonio netto, inclusa la rilevazione delle perdite della società collegata, la partecipante applica le disposizioni dell'IFRS 9 per determinare se sia necessario rilevare ulteriori perdite per riduzione di valore relative alla partecipazione netta nella società collegata.

### ***Altre partecipazioni***

Le altre partecipazioni sono incluse fra le attività non correnti essendo destinate a permanere nel patrimonio della Società per un periodo superiore a 12 mesi.

Al momento dell'acquisto della partecipazione, l'IFRS 9 prevede l'opzione irrevocabile di iscrivere tali partecipazioni tra le "attività finanziarie valutate al fair value attraverso il conto economico"; le variazioni di valore di dette partecipazioni sono iscritte direttamente a conto economico come i relativi dividendi percepiti.

### ***Altre attività***

Le voci comprese nel saldo sono valutate, al momento della prima iscrizione, al *fair value*. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso ed il valore di iscrizione iniziale. L'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che allinea, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi ed il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

### ***Altre attività finanziarie***

Le altre attività finanziarie sono incluse tra le attività non correnti e sono quelle che, per scelta del Management, sono destinate a permanere nel patrimonio della Società per un periodo superiore a 12 mesi. Tali attività sono valutate al costo ammortizzato.

### **Attività correnti**

#### ***Disponibilità liquide ed equivalenti***

Le disponibilità liquide ed equivalenti includono prevalentemente la cassa e i depositi bancari a vista con scadenza pari o inferiore a tre mesi. Le stesse sono valutate al valore nominale.

#### ***Attività finanziarie***

Il Management della Società ha definito per le attività finanziarie (diverse dai crediti commerciali) i propri modelli di business in base alle logiche di impiego

della liquidità e alle tecniche di gestione degli strumenti finanziari. Così come previsto dall'IFRS 9, i modelli sono i seguenti:

- *Hold to Collect*: trattasi di strumenti finanziari impiegati per assorbire i surplus di cassa temporanei; sono caratterizzati da un basso livello di rischio e detenuti principalmente fino alla scadenza; la valutazione avviene al costo ammortizzato;
- *Hold to Collect and Sell*: trattasi di strumenti monetari o obbligazionari impiegati per assorbire i surplus di cassa di breve / medio termine; sono caratterizzati da un basso livello di rischio e detenuti, di norma, fino alla scadenza o venduti per coprire specifiche necessità di liquidità; la valutazione avviene al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo;
- *Hold to Sell*: trattasi di strumenti monetari, obbligazionari e di equity trading impiegati per la gestione dinamica dei surplus di cassa non riconducibili ai precedenti modelli di business; sono caratterizzati da un livello di rischio più elevato e da acquisti e vendite ripetuti nel tempo; la valutazione avviene al fair value attraverso il conto economico.

I crediti commerciali e le altre attività sono iscritti al valore equo (*fair value*) identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore e sono valutati al costo ammortizzato sulla base del tasso di interesse effettivo.

Ad ogni data di riferimento del bilancio, vengono effettuate valutazioni al fine di verificare se esista evidenza oggettiva che la voce abbia subito una riduzione di valore che si basa sul modello delle perdite attese. Tale riduzione viene effettuata attraverso l'approccio semplificato che prevede la stima della perdita attesa lungo tutta la vita del credito al momento dell'iscrizione iniziale e nelle valutazioni successive.

Le altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita sono valutate al fair value rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo che si riciclerà a conto economico nel momento del realizzo.

### ***Eliminazione di attività e passività finanziarie dall'attivo e dal passivo dello stato patrimoniale***

Le attività finanziarie cedute sono eliminate dall'attivo e dal passivo dello stato patrimoniale quando il diritto a ricevere i flussi di cassa è trasferito unitamente a tutti i rischi e benefici associati alla proprietà.

Le passività finanziarie sono rimosse dal bilancio al momento della loro estinzione e quando la Società ha trasferito tutti i rischi e gli oneri relativi allo strumento stesso.

### ***Rimanenze***

Le rimanenze di magazzino di materiali sono iscritte al minore tra il costo di acquisto determinato secondo il metodo FIFO ed il valore netto di realizzo alla data della chiusura contabile.

Il costo con il metodo FIFO viene determinato per periodo di riferimento, relativamente ad ogni codice di magazzino. Il costo include gli oneri accessori di competenza (ad esempio: oneri doganali, assicurazioni, ecc.) riferiti agli acquisti dell'esercizio.

Le rimanenze di magazzino vengono costantemente monitorate, e qualora necessario, si procede alla svalutazione delle rimanenze obsolete con imputazione a



conto economico. La svalutazione viene eliminata negli esercizi successivi, con contropartita a conto economico, se vengono meno i motivi della stessa.

### ***Crediti tributari ed altre attività***

Le poste iscritte nelle voci sono valutate, al momento della prima iscrizione al costo, che corrisponde al *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale. L'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che allinea, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi ed il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

I "Crediti tributari" includono tutte quelle attività nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria esigibili o compensabili finanziariamente a breve termine.

### **Passività non correnti**

#### ***Fondi per rischi ed oneri***

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti a fronte di perdite ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali, tuttavia, non sono determinabili l'ammontare e/o la data di accadimento.

L'iscrizione dei fondi viene rilevata solo quando esiste un'obbligazione corrente (legale o implicita) per una futura uscita di risorse economiche come risultato di eventi passati ed è probabile che tale uscita sia richiesta per l'adempimento dell'obbligazione. Gli accantonamenti sono iscritti al valore rappresentativo della miglior stima dell'ammontare da pagare da parte della Società per estinguere l'obbligazione. Il tasso utilizzato nella determinazione del valore attuale della passività riflette i valori correnti di mercato e tiene conto del rischio specifico associabile a ciascuna passività.

Quando l'effetto finanziario del tempo è significativo e le date di pagamento delle obbligazioni sono attendibilmente stimabili, i fondi sono valutati al valore attuale dell'esborso previsto utilizzando un tasso che rifletta le condizioni del mercato, la variazione del costo del denaro nel tempo e il rischio specifico legato all'obbligazione. L'incremento del valore del fondo determinato da variazioni del costo del denaro nel tempo è contabilizzato quale onere finanziario.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nell'apposita sezione informativa sulle passività potenziali e per i medesimi non si procede ad alcuno stanziamento.

I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di

stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività, in contropartita all'attività a cui si riferisce.

### ***Fondi per benefici ai dipendenti***

I benefici garantiti ai dipendenti erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro, sono costituiti dal Trattamento di Fine Rapporto (TFR) disciplinato dalla legislazione italiana all'art. 2120 del Codice Civile. Il TFR rappresenta un piano a benefici definiti, ovvero un programma formalizzato di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro che costituisce un'obbligazione futura e per il quale la Società si fa carico dei rischi attuariali e di investimento relativi. Come richiesto dallo IAS 19R, la Società utilizza il Metodo della Proiezione Unitaria del Credito per determinare il valore attuale delle obbligazioni e il relativo costo previdenziale delle prestazioni di lavoro corrente; tale metodo di calcolo richiede l'utilizzo di ipotesi attuariali obiettive e compatibili su variabili demografiche (tasso di mortalità, tasso di rotazione del personale) e finanziarie (tasso di sconto, incrementi futuri dei livelli retributivi). Gli utili e le perdite attuariali relative a programmi a benefici definiti derivanti da variazioni delle ipotesi attuariali utilizzate o da modifiche delle condizioni del piano sono rilevati, in base al principio contabile internazionale IAS 19R, nel conto Conto Economico Complessivo (OCI) senza possibilità di riclassifica a Conto Economico; sono quindi riconosciuti/e come rettifiche del patrimonio netto.

Il TFR maturato dal 1° gennaio 2007 (per le imprese con più di 50 dipendenti destinato ai fondi pensione o al fondo di tesoreria istituito presso l'Inps) è considerato un piano a contribuzione definita e pertanto i contributi maturati nel periodo sono stati interamente rilevati come costo nel conto economico dell'esercizio in cui sono stati sostenuti. La passività relativa al TFR pregresso continua a rappresentare un piano a benefici definiti da valutare secondo ipotesi attuariali.

### ***Passività per imposte differite ed attività per imposte anticipate***

Le imposte differite sono le imposte che la Società si aspetta di pagare o recuperare sulle differenze temporanee tra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore fiscale utilizzato nel calcolo dell'imponibile. Le passività fiscali differite sono generalmente rilevate per tutte le differenze temporanee imponibili mentre le attività fiscali differite sono rilevate nella misura in cui si ritenga probabile che vi saranno risultati fiscali imponibili in futuro che consentano l'utilizzo di tali differenze temporanee deducibili, in particolare il valore di carico delle attività fiscali differite è rivisto ad ogni data di riferimento del bilancio e ridotto nella misura in cui non sia più probabile l'esistenza di sufficienti redditi imponibili futuri tali da consentire in tutto o in parte il recupero di tali attività.

Le imposte anticipate e differite sono calcolate in base all'aliquota fiscale che risulta applicabile al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività, sulla base della attuale normativa.

Le imposte differite e le imposte anticipate sono compensate se giuridicamente si tratta di imposte compensabili e sono imputate direttamente a conto economico ad eccezione di quelle relative a voci rilevate direttamente a patrimonio netto, nel qual caso anche le imposte anticipate o differite sono imputate a tale voce.

## **Passività correnti**

### ***Debiti commerciali ed altri debiti, debiti tributari ed altre passività***

I debiti commerciali ed altri debiti, i debiti tributari e le altre passività sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutati al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso di interesse effettivo. Se vi è un cambiamento stimabile nei flussi di cassa attesi, il valore delle passività è ricalcolato per riflettere tale cambiamento sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato. Le passività, se con scadenza oltre dodici mesi, vengono attualizzate al fine di riportarle al valore corrente attraverso l'utilizzo di un tasso tale da riflettere le valutazioni di mercato del valore attuale del denaro e i rischi specifici connessi alla passività. Gli interessi di attualizzazione vengono classificati negli oneri finanziari.

I “Debiti tributari” includono tutte quelle attività nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria esigibili o compensabili finanziariamente a breve termine.

### ***Debiti verso banche e altre passività finanziarie***

I debiti finanziari sono riconosciuti inizialmente al costo rappresentato dal *fair value* del valore ricevuto al netto degli oneri accessori di acquisizione del finanziamento. Dopo tale rilevazione iniziale i finanziamenti vengono valutati con il criterio del costo ammortizzato calcolato tramite l'applicazione del tasso di interesse effettivo. Il costo ammortizzato è calcolato tenendo conto dei costi di emissione e di ogni eventuale sconto o premio previsti al momento del regolamento.

### ***Strumenti finanziari derivati***

Tutti gli strumenti finanziari derivati sono misurati al *fair value*. Gli strumenti finanziari derivati sottoscritti dalla Società con finalità di copertura di determinati rischi finanziari sono contabilizzati secondo le modalità stabilite per l'hedge accounting qualora la relazione tra lo strumento finanziario derivato e lo strumento oggetto di copertura sia formalmente documentata e l'efficacia della copertura, verificata periodicamente, sia elevata.

In tal caso, le metodologie di contabilizzazione risultano essere:

- i. *Fair value hedge* – se uno strumento finanziario derivato è designato ai fini di copertura dell'esposizione alle variazioni del valore corrente di una attività o di una passività iscritta, la variazione del fair value del derivato di copertura è rilevata nel conto economico, coerentemente con la valutazione del fair value delle attività e passività oggetto di copertura.
- ii. *Cash flow hedge* – se uno strumento finanziario derivato è designato ai fini di copertura dell'esposizione alla variabilità dei flussi di cassa di una attività o di una passività di bilancio o di un'operazione prevista altamente probabile e che potrebbe avere effetti sul conto economico, la porzione efficace degli utili o delle perdite sullo strumento finanziario è rilevata nel Patrimonio netto (tramite l'utilizzo delle altre componenti del Conto economico complessivo); l'utile o la perdita cumulati sono stornati dal Patrimonio netto e contabilizzati a conto economico nello stesso periodo in cui viene rilevata l'operazione oggetto di copertura; l'utile o la perdita associati a quella parte della copertura diventata inefficace, sono iscritti a conto economico quando l'inefficacia è rilevata.

Qualora non ricorrano le condizioni per considerare lo strumento derivato di copertura, e quindi di applicazione dell'hedge accounting, le variazioni di fair value dello strumento finanziario derivato sono imputate a conto economico.

### **Ricavi e costi**

I ricavi sono rilevati nella misura in cui è possibile determinarne attendibilmente il valore (*fair value*) ed è probabile che i relativi benefici economici saranno fruiti.

Secondo la tipologia di operazione, i ricavi sono rilevati sulla base dei criteri specifici di seguito riportati:

- i ricavi alberghieri e di ristorazione sono riconosciuti sulla base dell'effettivo completamento della prestazione di servizi;
- i ricavi da locazione, noleggio o altre prestazioni di servizi continuativi sono contabilizzati sulla base degli importi stabiliti per contratto secondo il principio della competenza temporale;
- i ricavi per cessione di beni sono contabilizzati nel momento in cui la Società ha trasferito i rischi e i benefici correlati alla proprietà del bene;
- i ricavi sono iscritti al netto di resi, sconti e abbuoni.

I costi sono relativi a beni o servizi acquisiti o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica, ovvero quando non si possa identificare l'utilità futura degli stessi sono riconosciuti ed imputati a conto economico.

I costi e gli oneri sono iscritti al netto dei resi, sconti, abbuoni e premi.

### **Proventi ed oneri finanziari**

I proventi ed oneri finanziari sono rilevati per competenza sulla base degli interessi maturati sul valore netto delle relative attività e passività finanziarie utilizzando il tasso di interesse effettivo.

Tutti gli oneri finanziari sono contabilizzati a conto economico nell'esercizio, tranne quelli che soddisfano i requisiti previsti dallo IAS 23 per la capitalizzazione.

### **Imposte sul reddito**

L'onere fiscale del periodo comprende l'onere fiscale corrente e l'onere fiscale differito.

Le imposte correnti riflettono una stima realistica del carico fiscale, determinata applicando la normativa vigente; il debito o il credito per imposte correnti viene contabilizzato nello stato patrimoniale e considera i crediti portati a nuovo, gli eventuali acconti di imposta pagati, i crediti d'imposta e le ritenute d'acconto operate.

Le imposte correnti e differite sono rilevate nel conto economico, ad eccezione di quelle relative a voci direttamente addebitate o accreditate a patrimonio netto, nei cui casi l'effetto fiscale è riconosciuto direttamente in tale voce.

Le imposte correnti sono compensate quando le imposte sono applicate dalla medesima autorità fiscale e vi è un diritto legale alla compensazione.



Le altre imposte non correlate al reddito, come le imposte sugli immobili, l'imposta di registro, la tassa di concessione governativa e le imposte di bollo sono inserite tra gli Oneri operativi del Conto Economico nella voce "Altri oneri".

A partire dal 2018, Villa d'Este SpA ha aderito al consolidato fiscale nazionale ai sensi degli artt. 117/129 del Testo Unico delle Imposte sul Reddito (T.U.I.R.) con la società controllante Finago Srl. L'adesione al consolidato fiscale consente alla Consolidante di determinare un unico reddito imponibile nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria quale risultato della sommatoria dei redditi complessivi dei soggetti aderenti e quindi nella determinazione di un'unica imposta relativa al reddito imponibile Ires complessivo. Le eventuali perdite fiscali generate, gli interessi passivi o la quota di Reddito Operativo Lordo eccedenti di una società, negli esercizi di efficacia dell'opzione, potranno essere compensati con i redditi imponibili, il ROL o gli interessi passivi eccedenti conseguiti dall'altra società aderente al consolidato fiscale, sulla base di quanto previsto dagli accordi in essere tra le parti.

### **Conversione delle poste in valuta estera**

Le operazioni in valuta estera sono convertite nella valuta di conto utilizzando il tasso di cambio alla data dell'operazione. Gli elementi monetari in valuta estera alla data di riferimento del bilancio sono convertiti in Euro utilizzando il tasso di cambio di chiusura.

Le differenze di cambio derivanti dalla conversione sono rilevate a conto economico nel momento dell'estinzione della posta a cui si riferiscono.

L'eventuale risultato netto derivante dall'adeguamento ai cambi di fine periodo delle poste in valuta concorre alla formazione del risultato di periodo.

### **Dividendi**

I ricavi per dividendi sono rilevati nel momento in cui sorge il diritto per gli azionisti a ricevere il pagamento, che normalmente corrisponde alla data dell'Assemblea annuale dei soci che delibera sulla distribuzione dei dividendi.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### **Uso di stime**

La predisposizione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede, da parte degli Amministratori, l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, trovano fondamento in valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi rilevati in bilancio, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni possono differire da quelli riportati nel bilancio che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime. Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali

variazioni derivanti dalla revisione delle stime contabili sono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata qualora la stessa interessi solo quel periodo. Nel caso in cui la revisione interessi periodi sia correnti sia futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

Di seguito sono brevemente elencate le voci che, relativamente alla Società, richiedono maggiore soggettività da parte degli Amministratori nell'elaborazione delle stime e per le quali un cambiamento nelle condizioni sottostanti le assunzioni utilizzate potrebbe avere un impatto sui risultati finanziari della Società:

- a) Fondo svalutazione crediti commerciali: il fondo svalutazione crediti riflette la miglior stima degli Amministratori circa le perdite relative al portafoglio crediti nei confronti della clientela. Tale stima si basa sulle perdite attese da parte della Società, determinate in funzione dell'esperienza passata per crediti simili, degli scaduti correnti e storici, dell'attento monitoraggio della qualità del credito e di proiezioni circa le condizioni economiche e di mercato;
- b) Fondi rischi e oneri: a fronte dei rischi legali e fiscali sono rilevati accantonamenti rappresentativi del rischio di esito negativo. Il valore dei fondi iscritti in bilancio relativi a tali rischi rappresenta la miglior stima alla data operata degli Amministratori. Tale stima comporta l'adozione di assunzioni che dipendono da fattori che possono cambiare nel tempo e che potrebbero pertanto avere effetti significativi rispetto alle stime correnti effettuate dagli Amministratori per la redazione del bilancio della Società;
- c) Recuperabilità del valore delle attività immobilizzate, incluse l'avviamento: la Società effettua l'analisi sul valore residuo dei complessi immobiliari e della eventuale riduzione di valore quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione di detti valori. Il valore dei complessi immobiliari è basato necessariamente su stime relative all'andamento del mercato di riferimento, delle transazioni immobiliari e di specifiche variabili finanziarie.

Con riferimento all'avviamento, l'analisi di recuperabilità del valore viene effettuata comunque annualmente, anche in assenza di indicatori di perdita di valore.

L'avviamento creatosi attraverso l'aggregazione di imprese è attribuito, per la verifica dell'eventuale riduzione di valore, all'unità generatrice di flussi di cassa: l'attività alberghiera. La determinazione del valore recuperabile viene quindi effettuata sulla base delle previsioni incluse nel business plan aziendale e sulla base di variabili finanziarie che necessariamente si basano su stime riferite ad andamenti previsionali;

- d) Imposte anticipate: la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di un imponibile fiscale negli esercizi futuri atto al loro recupero. La valutazione degli imponibili attesi dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla recuperabilità dei crediti per imposte anticipate;
- e) Strumenti finanziari derivati: si rimanda a quanto riportato nello specifico paragrafo all'interno dei "Criteri applicativi per la valutazione delle principali voci di bilancio".

### Operazioni straordinarie dell'esercizio

Non si riportano operazioni straordinarie effettuate nel corso dell'esercizio 2019.

### Principi IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati in Europa

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2019.

Descrizione	Applicazione a partire da
Modifiche ai riferimenti al Quadro concettuale negli IFRS	1 gennaio 2020
Definizione di rilevante – Modifiche allo IAS 1 e allo IAS 8	1 gennaio 2020
Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse – Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39 e all'IFRS 7	1 gennaio 2020

Non si ritiene che l'applicazione dei sopraccitati principi possa avere impatti.

### Principi IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e non omologati in Europa

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa.

Descrizione	Applicazione a partire da
Definition of business (Amendments to IFRS 3)	1 gennaio 2020

### Informativa sui rischi

Nell'ambito dei rischi d'impresa, i principali rischi identificati, monitorati e, per quanto di seguito specificato, attivamente gestiti dalla Società sono i seguenti:

- Rischio di credito derivante dalla possibilità di default di una controparte;
- Rischio di liquidità derivante dalla mancanza di risorse finanziarie per far fronte agli impegni finanziari;
- Rischio di mercato (rischio valutario, rischio di tasso di interesse, rischio di prezzo).

Nella presente sezione vengono fornite informazioni relative all'esposizione della Società a ciascuno dei rischi elencati in precedenza, gli obiettivi, le politiche e i processi di gestione di tali rischi e i metodi utilizzati per valutarli, nonché la gestione del capitale della Società.

La responsabilità complessiva per la creazione e la supervisione di un sistema di gestione e controllo dei rischi finanziari di Villa d'Este SpA è del Consiglio di Amministrazione.

Le politiche di gestione di rischi della Società hanno lo scopo di identificare ed analizzare i rischi a cui la Società è esposta, di stabilire appropriati limiti e controlli e monitorare i rischi e il rispetto di tali limiti. I rischi principali vengono riportati e discussi a livello di top management al fine di creare i presupposti per la loro copertura, assicurazione e valutazione del rischio residuale. Queste politiche e i relativi sistemi sono rivisti regolarmente al fine di riflettere eventuali variazioni delle condizioni del mercato e delle attività della Società.

### **Rischi di credito**

Il rischio di credito rappresenta l'esposizione della Società a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti sia commerciali che finanziarie.

L'esposizione complessiva al rischio di credito al 31 dicembre 2019 e 2018 è rappresentata dalla sommatoria delle attività finanziarie iscritte in bilancio, riepilogate di seguito e suddivise per scadenze:

	Al 31 dicembre 2019						Totale
	A scadere	Scaduto in giorni					
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	511.794	-	-	-	-	-	<b>511.794</b>
Crediti commerciali	168.860	74.468	332.021	378.740	510.637	109.347	<b>1.574.073</b>
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	(109.347)	<b>(109.347)</b>
Altri crediti correnti	636.474	-	-	-	-	-	<b>636.474</b>
<b>Totale esposizione al rischio di credito</b>	<b>1.317.128</b>	<b>74.468</b>	<b>332.021</b>	<b>378.740</b>	<b>510.637</b>	<b>-</b>	<b>2.612.994</b>

	Al 31 dicembre 2018						Totale
	A scadere	Scaduto in giorni					
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	258.330	-	-	-	-	-	<b>258.330</b>
Crediti commerciali	186.493	92.413	225.211	378.111	127.899	88.799	<b>1.098.926</b>
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	(88.799)	<b>(88.799)</b>
Altri crediti correnti	490.774	-	-	-	-	-	<b>490.774</b>
<b>Totale esposizione al rischio di credito</b>	<b>935.597</b>	<b>92.413</b>	<b>225.211</b>	<b>378.111</b>	<b>127.899</b>	<b>-</b>	<b>1.759.231</b>

L'esposizione della Società al rischio di credito dipende principalmente dalle caratteristiche specifiche di ciascun cliente.

La Società gestisce direttamente il rischio di credito verso i clienti, in quanto generalmente il pagamento delle prestazioni di servizi e delle cessioni di beni effettuate dalla Società viene effettuato prima della partenza del cliente dalla struttura alberghiera. Relativamente ai clienti che effettuano il pagamento in via differita a seguito di emissione di fattura, che sono una percentuale minoritaria, la Società analizza e tiene costantemente monitorati i flussi di cassa attesi in base alle scadenze contrattuali. Tale prassi rappresenta una garanzia sostanziale, ma dato l'attuale andamento del mercato, non sempre è in grado di annullare



totalmente ed in tempi brevi il rischio finanziario. Su tali posizioni “differite” la Società tiene costantemente monitorato il rischio analizzandolo anche sulla base dell’anzianità del credito, della presenza di procedure legali o concorsuali in corso, al fine di poter porre tempestivamente in atto le azioni correttive atte a minimizzare i possibili impatti finanziari negativi.

La Società accantona un fondo svalutazione per perdite di valore che riflette sostanzialmente la miglior stima delle perdite sui crediti commerciali o anticipazioni quantificate sulla base di analisi e svalutazioni individuali di esposizioni significative. Eventuali possibili rischi su crediti di natura differente o altri strumenti finanziari sono invece riflessi nei fondi rischi.

È da rilevare che, per la natura dell’attività e la tipologia di clientela, la Società non risente del rischio dovuto a significative e/o particolari concentrazioni della clientela.

Il business della Società ha tipicamente carattere stagionale, essendo principalmente concentrato sulla stagione primaverile ed estiva; la Società mitiga peraltro i rischi correlati tramite la chiusura delle strutture cinque stelle (G.H. Villa d’Este e Villa La Massa) nei mesi invernali.

### **Rischi di liquidità**

Per rischio di liquidità, o rischio di finanziamento, si intende il rischio che Villa d’Este SpA possa incontrare delle difficoltà nel reperimento di fondi necessari ad onorare gli impegni derivanti dagli strumenti finanziari in essere.

Il business della Società è teoricamente esente da significativi rischi di reperimento di liquidità, in quanto, come già accennato nel precedente paragrafo, l’incasso da parte del cliente avviene generalmente all’atto della partenza dello stesso dalla struttura alberghiera.

In generale la gestione del rischio di liquidità viene effettuato in modo accentrato dall’Amministrazione mediante l’utilizzo dei flussi derivanti dagli incassi dei crediti commerciali, sulla base delle scadenze attese.

La Società ha impegni finanziari in essere. Gli Amministratori della Società pianificano periodicamente i flussi in entrata in base alla serie storica a disposizione, alle prenotazioni disponibili, comprensive dei relativi depositi versati e i flussi in uscita in base alle scadenze contrattuali e ritengono che sia i fondi generati dall’attività operativa e di finanziamento, sia i fondi disponibili alla data del bilancio, consentiranno alla Società di soddisfare i suoi bisogni derivanti dalle attività di investimento, di gestione del capitale circolante e di rimborso dei debiti alla loro naturale scadenza.

Nella tabella sottostante è riportata un’analisi per scadenza delle passività finanziarie. Le varie fasce di scadenza sono determinate sulla base del periodo intercorrente tra la data di riferimento del bilancio e la scadenza contrattuale delle obbligazioni. Per le passività finanziarie onerose a tasso fisso e variabile, sono state considerate sia le quote capitale sia le quote interesse nelle varie fasce di scadenza; in particolare, per le passività a tasso variabile è stato utilizzato il tasso al 31 dicembre 2019 più lo spread relativo:

Al 31 dicembre 2019				
	Anni di scadenza			Totale
	< 1 anno	2-5 anni	> 5 anni	
Passività finanziarie a lungo termine	-	25.513.329	22.749.962	<b>48.263.291</b>
Passività finanziarie a breve termine	8.392.251	-	-	<b>8.392.251</b>
Debiti Commerciali	4.250.294	-	-	<b>4.250.294</b>
Altre passività correnti	3.996.976	-	-	<b>3.996.976</b>
<b>Totale passività finanziarie*</b>	<b>16.639.521</b>	<b>25.513.329</b>	<b>22.749.962</b>	<b>64.902.812</b>

(\*): Il Totale delle passività finanziarie non considera il fair value degli strumenti derivati pari a € 1.031.414.

Al 31 dicembre 2018				
	Anni di scadenza			Totale
	< 1 anno	2-5 anni	> 5 anni	
Passività finanziarie a lungo termine	-	24.989.480	29.102.516	<b>54.091.996</b>
Passività finanziarie a breve termine	5.310.737	-	-	<b>5.310.737</b>
Debiti Commerciali	2.935.883	-	-	<b>2.935.883</b>
Altre passività correnti	5.266.772	-	-	<b>5.266.772</b>
<b>Totale passività finanziarie*</b>	<b>13.513.392</b>	<b>24.989.480</b>	<b>29.102.516</b>	<b>67.605.388</b>

(\*): Il Totale delle passività finanziarie non considera il fair value degli strumenti derivati pari a € 409.226.

### **Rischio di mercato (rischio valutario, rischio di tasso di interesse, rischio di prezzo)**

Il rischio di mercato è il rischio che il *fair value* o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato, dovute a variazioni dei tassi di cambio, di interesse o delle quotazioni degli strumenti rappresentativi di capitale. L'obiettivo della gestione del rischio di mercato è la gestione ed il controllo dell'esposizione della Società a tale rischio entro livelli accettabili ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti.

#### ***Rischio valutario***

L'esposizione al rischio di variazioni dei tassi di cambio deriva dalle attività commerciali della Società condotte anche in valute diverse dall'Euro. Ricavi e costi denominati in valuta estera possono essere influenzati dalle fluttuazioni del tasso di cambio con impatto sui margini commerciali (rischio economico), così come i debiti e i crediti commerciali e finanziari denominati in valuta possono essere impattati dai tassi di conversione utilizzati, con effetto sul risultato economico (rischio transattivo). Villa d'Este SpA non è particolarmente esposta al rischio di cambio, in quanto le transazioni commerciali sono di norma effettuate in Euro. Anche gli strumenti finanziari posseduti dalla Società sono in Euro. In virtù della limitata esposizione a tale tipologia di rischio, la politica di Villa d'Este SpA è stata finora di non attivare specifiche forme di copertura del rischio di cambio, tanto meno attraverso l'utilizzo di strumenti derivati.

### ***Rischio di tasso di interesse***

La Società utilizza risorse finanziarie esterne sotto forma di debito. Variazioni nei livelli dei tassi d'interesse di mercato influenzano il costo delle forme di finanziamento e pertanto il livello degli oneri finanziari di conto economico.

I finanziamenti accesi da Villa d'Este SpA sono, totalmente o parzialmente, rimborsabili in qualsiasi momento senza il pagamento di penali. La forza finanziaria della Società consente di accedere a linee di credito a condizioni competitive e quindi di ben fronteggiare anche eventuali fluttuazioni dei tassi. Peraltro, la Società svolge un continuo monitoraggio delle condizioni di mercato allo scopo di intervenire prontamente in presenza di variazioni di scenario.

Al 31 dicembre 2019 sono in essere coperture del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse dei mutui ipotecari contratti a medio/lungo termine mediante strumenti finanziari derivati che convertono in tasso fisso il tasso variabile del contratto sottoscritto. Tale copertura è stata effettuata non per la totalità dei finanziamenti, ma per parte di essi. Il tasso di interesse cui la Società è esposta è l'Euribor.

Per quanto riguarda la composizione dei debiti nei confronti del sistema bancario si fa riferimento a quanto esposto nella nota 13 e 17 delle presenti Note esplicative.

### ***Rischio di prezzo***

La Società è in parte esposta al rischio di prezzo in quanto effettua acquisti di materie prime e di servizi da terze parti. Il rischio a cui è esposta viene affrontato e ottimizzato grazie alla gestione centralizzata degli acquisti, alla pratica di ricorrere perlopiù a contratti di durata annuale con i principali fornitori di beni e servizi in modo tale da minimizzare nel corso dell'anno l'eventuale variazione del margine di contribuzione della Società per effetto di variazione dei prezzi dei beni e servizi acquisiti.

### ***Sensitivity Analysis (IFRS 7.40 - 7.42)***

La forza finanziaria della Società consente di accedere a linee di credito a condizioni competitive e quindi di ben fronteggiare anche eventuali fluttuazioni dei tassi. Peraltro, la Società svolge un continuo monitoraggio delle condizioni di mercato allo scopo di intervenire prontamente in presenza di variazioni di scenario. Per quanto riguarda la composizione dei debiti a breve e a lungo termine nei confronti del sistema bancario, si fa riferimento a quanto esposto nelle note 13 e 17 delle presenti Note esplicative.

Di seguito viene esposta un'analisi di sensitività al rischio tasso di interesse, che evidenzia gli oneri e i proventi finanziari che si sarebbero registrati per effetto di variazioni del tasso di interesse considerando una banda di oscillazione in più o in meno di 0,5 punti:

	Valori al 31 dicembre 2019	Giacenza media	Proventi/ (Oneri)	Tassi	+0,5%	-0,5%
Disponibilità liquide ed equivalenti	14.055.974	17.407.463	121.918	0,70%	208.955	34.881
Passività finanziarie*	(56.655.542)	(60.919.117)	(864.923)	1,42%	(1.169.519)	(560.327)

\*: Gli oneri finanziari non comprendono gli oneri sostenuti dalla Società a fronte degli strumenti derivati di copertura sottoscritti. Nel 2019 i suddetti oneri ammontano ad € 266.455. La sopraccitata voce inoltre non considera l'effetto positivo della rinegoziazione dei mutui avvenuta nel 2019 per € 93.732.

	Valori al 31 dicembre 2018	Giacenza media	Proventi/ (Oneri)	Tassi	+0,5%	-0,5%
Disponibilità liquide ed equivalenti	16.100.964	14.523.864	94.159	0,65%	166.778	21.539
Passività finanziarie*	(59.226.836)	(60.281.185)	(889.737)	1,48%	(1.191.143)	(588.331)

\* Gli oneri finanziari non comprendono gli oneri sostenuti dalla Società a fronte degli strumenti derivati di copertura sottoscritti. Nel 2018 i suddetti oneri ammontano ad € 304.996. La sopraccitata voce inoltre non considera l'effetto positivo della rinegoziazione dei mutui avvenuta nel 2018 per € 832.451.

### Attività e passività finanziarie per categoria

La tabella seguente fornisce una ripartizione delle attività e passività finanziarie per categoria al 31 dicembre 2019 e 2018:

	Al 31 dicembre 2019			
	Fair Value rilevato a conto economico	Fair Value rilevato a Patrimonio Netto	Costo ammortizzato	Totale
Altre attività non correnti	-	-	511.794	<b>511.794</b>
Altre attività finanziarie	-	-	10.500	<b>10.500</b>
Crediti commerciali	-	-	1.464.726	<b>1.464.726</b>
Altre attività correnti	-	-	636.474	<b>636.474</b>
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	-	5.600	-	<b>5.600</b>
Crediti tributari	-	-	324.112	<b>324.112</b>
Disponibilità liquide ed equivalenti	-	-	14.055.974	<b>14.055.974</b>
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>5.600</b>	<b>17.003.580</b>	<b>17.009.180</b>
Passività finanziarie a breve termine	-	-	8.392.251	<b>8.392.251</b>
Passività finanziarie a lungo termine	-	-	48.263.291	<b>48.263.291</b>
Debiti Commerciali e altri debiti	-	-	4.250.294	<b>4.250.294</b>
Debiti tributari	-	-	697.154	<b>697.154</b>
Altre passività correnti	-	-	3.996.976	<b>3.996.976</b>
Altre passività non correnti	1.031.414	-	-	<b>1.031.414</b>
<b>Totale</b>	<b>1.031.414</b>	<b>-</b>	<b>65.599.966</b>	<b>66.631.380</b>



Al 31 dicembre 2018				
	Fair Value rilevato a conto economico	Fair Value rilevato a Patrimonio Netto	Costo ammortizzato	Totale
Altre attività non correnti	-	-	258.330	<b>258.330</b>
Altre attività finanziarie	-	-	10.500	<b>10.500</b>
Crediti commerciali	-	-	1.010.127	<b>1.010.127</b>
Altre attività correnti	-	-	490.774	<b>490.774</b>
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	-	8.000	-	<b>8.000</b>
Crediti tributari	-	-	775.511	<b>775.511</b>
Disponibilità liquide ed equivalenti	-	-	16.100.964	<b>16.100.964</b>
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>8.000</b>	<b>18.646.206</b>	<b>18.654.206</b>
Passività finanziarie a breve termine	-	-	5.459.787	<b>5.459.787</b>
Passività finanziarie a lungo termine	-	-	53.767.049	<b>53.767.049</b>
Debiti Commerciali e altri debiti	-	-	2.935.883	<b>2.935.883</b>
Debiti tributari	-	-	590.112	<b>590.112</b>
Altre passività correnti	-	-	5.266.772	<b>5.266.772</b>
Altre passività non correnti	409.226	-	-	<b>409.226</b>
<b>Totale</b>	<b>409.226</b>	<b>-</b>	<b>68.019.603</b>	<b>68.428.829</b>

### ***Livelli gerarchici di valutazione del fair value***

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella situazione patrimoniale - finanziaria al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che rifletta la significatività degli input utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- Livello 1: quotazioni rilevate su un mercato attivo per attività o passività oggetto di valutazione;
- Livello 2: input diversi dai prezzi quotati di cui al punto precedente, che sono osservabili direttamente (prezzi) o indirettamente (derivati dai prezzi) sul mercato;
- Livello 3: input che non sono basati su dati di mercato osservabili.

La Società al 31 dicembre 2019 ha iscritto:

- Attività finanziarie (obbligazioni) valutate al fair value pari a € 5.600 di livello gerarchico 2;
- Passività finanziarie (strumenti derivati) valutate al fair value pari a € 1.031.414 di livello gerarchico 2.

Si segnala inoltre che nel corso del 2019 non vi sono stati trasferimenti tra diversi livelli della gerarchia del *fair value*.

## ATTIVO

### Attività correnti

#### *Disponibilità liquide ed equivalenti (Nota 1)*

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>14.055.974</b>	16.100.964	(2.044.990)

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Depositi bancari	<b>14.043.948</b>	16.090.369
Assegni in cassa	<b>5.704</b>	3.942
Denaro e altri valori in cassa	<b>6.322</b>	6.653
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>14.055.974</b>	<b>16.100.964</b>

Il saldo dei depositi bancari alla data di chiusura dell'esercizio è così suddiviso:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Intesa SanPaolo	<b>2.030.211</b>	1.932.106
Banca Popolare di Sondrio	<b>4.378.836</b>	4.524.526
Credito Valtellinese	<b>1.656.663</b>	2.552.980
Banca di Credito Coop. Lezzeno	<b>4.334.944</b>	5.511.434
Banca CR Firenze	<b>69.830</b>	32.868
UBI Banca	<b>1.444.551</b>	1.420.206
Banco Desio	<b>15.144</b>	5.091
Altri Istituti	<b>113.769</b>	111.158
<b>Totale Depositi bancari</b>	<b>14.043.948</b>	<b>16.090.369</b>

Nell'anno 2019 la remunerazione lorda dei depositi bancari è stata in media pari al 0,70% circa (nel 2018 era pari allo 0,65%).

#### *Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita (Nota 2)*

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>5.600</b>	8.000	(2.400)

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Obbligazioni Lehman Brothers	<b>5.600</b>	8.000

L'importo si riferisce ad obbligazioni Lehman del valore nominale di € 400 mila. Dopo il fallimento della Lehman Brothers Holding sono state oggetto di impairment in passati esercizi. Il valore esposto in bilancio tiene conto della valutazione dell'attività al valore di mercato al 31 dicembre 2019 e del rimborso parziale avvenuto nel corso del 2019 per € 3 mila.

#### *Crediti Commerciali (Nota 3)*

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>1.464.726</b>	1.010.127	454.599

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti verso clienti	1.464.726	18.199	91.148	<b>1.574.073</b>
Fondo svalutazione crediti	-	(18.199)	(91.148)	<b>(109.347)</b>
<b>Totale Crediti commerciali</b>	<b>1.464.726</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.464.726</b>

Dettaglio Crediti commerciali:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Crediti verso clienti per fatture emesse	<b>1.462.958</b>	1.010.140
Crediti verso clienti per fatture da emettere	<b>114.550</b>	88.926
Note credito da emettere	<b>(3.435)</b>	(140)
Fondo svalutazione crediti	<b>(109.347)</b>	(88.799)
<b>Totale Crediti commerciali</b>	<b>1.464.726</b>	<b>1.010.127</b>

I crediti commerciali si riferiscono ai crediti collegati all'attività di vendita di servizi alberghieri e di ristorazione. I crediti in sofferenza o di dubbia esigibilità sono pari a € 109 mila per i quali è stato stanziato un apposito fondo.

#### Dettaglio fondo svalutazione crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2018
F.do svalutazione crediti	(87.706)	(12.141)	11.048	<b>(88.799)</b>
<b>Totale F.do svalutazione crediti</b>	<b>(87.706)</b>	<b>(12.141)</b>	<b>11.048</b>	<b>(88.799)</b>

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019
F.do svalutazione crediti	(88.799)	(26.853)	6.305	<b>(109.347)</b>
<b>Totale F.do svalutazione crediti</b>	<b>(88.799)</b>	<b>(26.853)</b>	<b>6.305</b>	<b>(109.347)</b>

Il fondo svalutazione crediti è stato appostato per accogliere le svalutazioni necessarie per la copertura delle specifiche posizioni creditorie in contenzioso come indicato nella voce Crediti commerciali.

#### Rimanenze (Nota 4)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>2.219.106</b>	2.180.499	38.607

I criteri di valutazione adottati sono riportati nella prima parte delle presenti Note Esplicative. Si tratta principalmente di prodotti alimentari e materiali di consumo oltre ai prodotti in vendita presso il negozio "Gift Shop" del Grand Hotel Villa d'Este. Nella voce prodotti diversi sono compresi: argenteria, stoviglieria e posateria, stampati e prodotti Beauty Center. Di seguito si espone la composizione delle rimanenze:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Prodotti Food	<b>58.276</b>	63.447
Prodotti Beverage	<b>749.291</b>	755.146
Prodotti Gift Shop e di marchio	<b>350.954</b>	316.795
Prodotti diversi	<b>1.060.585</b>	1.045.111
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>2.219.106</b>	<b>2.180.499</b>

### Crediti tributari (Nota 5)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>324.112</b>	775.511	(451.399)

L'importo in esame si riferisce alle seguenti voci:

- Credito IVA per € 120 mila in essere al 31 dicembre 2019 che sarà utilizzato in compensazione con il debito IVA che maturerà dall'attività nel corso dell'esercizio 2020;
- Credito IVA per € 2 mila per IVA chiesta a rimborso agli altri Stati dell'Unione Europea per fatture con IVA locale pagata in tali Stati;
- Credito d'imposta per € 9 mila in seguito all'acquisto delle stampanti fiscali che permettono l'emissione dello scontrino fiscale elettronico secondo quanto disposto dalle normative fiscali vigenti;
- Crediti v/erario per rimborso Ires anni pregressi per totali € 193 mila. Si riferiscono all'iscrizione di un credito riferito al rimborso chiesto all'Agenzia delle Entrate in base a specifica disposizione normativa per gli anni d'imposta 2010 e 2011, per il quale la Società ha presentato ricorso d'innanzi alla Commissione Tributaria che ha riconosciuto la spettanza del sopraccitato rimborso. Si evidenzia che nel 2019 è stato rimborsato da parte dell'Agenzia delle Entrate il credito relativo all'anno 2009 per € 99 mila oltre interessi per un valore di € 13 mila. Il credito in essere è stato riclassificato tra le altre attività a breve termine in quanto si ritiene di poterlo incassare entro la fine dell'esercizio successivo. Nel corso del 2019 l'Agenzia delle Entrate ha inoltre totalmente rimborsato il credito vantato dalla Società relativo ad Ires per gli anni 2004-2006 per un valore di € 360 mila oltre interessi pari a € 65 mila.

### Altre attività (Nota 6)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>636.474</b>	490.774	145.700

La voce Altre attività è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Credito da Comune Bagno a Ripoli	7.094	170.903
Credito da assicurazioni per rimborso sinistri	166.978	8.410
Credito verso fornitori per anticipi	181.948	34.265
Credito Inail	4.808	-
Altri crediti di minor importo	4.811	16.123
Risconti attivi diversi	270.835	261.073
<b>Totale Altre attività</b>	<b>636.474</b>	<b>490.774</b>

La voce “**Credito da Comune Bagno a Ripoli**” si riferisce al residuo credito nei confronti del Comune dove è situato l'albergo Villa La Massa che sarà utilizzato in compensazione con il debito derivante dagli oneri di urbanizzazione dello sviluppo alberghiero in corso di realizzazione. Nel 2019 il credito è stato utilizzato per € 164 mila.

La voce “**Credito da assicurazioni per rimborso sinistri**” è relativo all'anticipo riconosciuto dalle assicurazioni in dicembre 2019 ed erogato ad inizio 2020 per fare fronte alle attività di ripristino del danno subito alla piscina terminate a febbraio 2020.

La voce “**Credito verso fornitori per anticipi**” è relativo ai diversi anticipi pagati dalla Società ai diversi fornitori che stanno effettuando le attività consone al ripristino del danno della piscina.

La voce “**Risconti attivi diversi**” rappresenta le partite di collegamento dell’esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Quote associazioni categoria	28.254	20.327
Locazioni e imposta di registro	35.847	39.463
Costo marchi e altri diritti	50.893	24.798
Consulenze varie	37.464	35.730
Spese telefoniche	-	2.550
Noleggi e manutenzioni	31.044	20.069
Fiere	64.681	99.879
Abbonamenti	3.591	4.249
Varie	19.060	14.008
<b>Totale Risconti attivi diversi</b>	<b>270.834</b>	<b>261.073</b>

## Attività non correnti

### *Immobili, impianti e macchinari (Nota 7)*

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>254.761.304</b>	246.899.248	7.862.056

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Incrementi dell’esercizio (compreso lavori in corso)	11.788.131
Ammortamenti dell’esercizio	(3.522.760)
Dismissioni cespiti	(325.853)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	317.134
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(394.596)
<b>Totale variazioni</b>	<b>7.862.056</b>

### **Terreni e fabbricati**

#### **Terreni**

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2018:

Descrizione	Importo
Costo storico	99.864.898
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>99.864.898</b>
Incrementi dell’esercizio	-
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>99.864.898</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Costo storico	99.864.898
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>99.864.898</b>
Incrementi dell’esercizio	-
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>99.864.898</b>



## Fabbricati

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Importo
Costo storico	132.483.747
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.561.956)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>121.921.791</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	1.287.421
Dismissioni cespiti	(32.121)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	7.460
Ammortamenti dell'esercizio	(31.763)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>123.152.788</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Costo storico	133.739.047
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.586.259)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>123.152.788</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	2.180.360
Dismissioni cespiti	-
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	-
Ammortamenti dell'esercizio	(32.366)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>125.300.782</b>

La voce comprende le proprietà immobiliari in Cernobbio (Co) del Grand Hotel Villa d'Este e in Bagno a Ripoli (Fi) dell'Hotel Villa La Massa.

L'incremento del periodo, pari a € 2.180 mila, si riferisce principalmente alle spese sostenute nel corso dell'esercizio 2019 per la ristrutturazione della Limonaia all'interno di Villa La Massa. La sopraccitata attività ha permesso di aggiungere alle 41 camere esistenti altre 10 camere a partire dal mese di settembre.

Si evidenzia che il valore netto contabile dei sopraccitati immobili di proprietà è inferiore al fair value risultante dalle recenti perizie effettuate.

Si ricorda che sul complesso immobiliare del Grand Hotel Villa d'Este grava ipoteca a garanzia dei mutui ipotecari in essere.

## Diritto d'uso

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Diritto d'uso Hotel Barchetta	1.792.804
Diritto d'uso Palace Hotel	3.082.227
<b>Saldo al 01/01/2019</b>	<b>4.875.031</b>
Ammortamento Hotel Barchetta	(771.085)
Ammortamento Palace Hotel	(1.325.666)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>2.778.280</b>

Per una disanima della voce in oggetto si rimanda al paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16 - Leases" della Nota "Principi contabili e criteri di valutazione".

## Impianti e macchinari

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Importo
Costo storico	23.990.010
Ammortamenti esercizi precedenti	(16.696.702)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>7.293.308</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	1.004.269
Dismissioni cespiti	(276.946)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	249.759
Ammortamenti dell'esercizio	(726.100)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>7.544.290</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Costo storico	24.717.333
Ammortamenti esercizi precedenti	(17.173.043)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>7.544.290</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	949.180
Dismissioni cespiti	(236.947)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	228.272
Ammortamenti dell'esercizio	(750.134)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>7.734.661</b>

Questa voce raggruppa impianti generici quali: impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, condizionamento e antincendio nonché impianti specifici quali impianti di cucina, ascensori, macchinari e attrezzature per la SPA e lo Sporting Club del Grand Hotel Villa d'Este.

Gli incrementi del 2019 sono riferiti agli impianti generici e specifici relativi alla Limonaia di Villa La Massa e agli impianti del Grand Hotel Villa d'Este.

## Attrezzature industriali e commerciali

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.589.360
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.465.302)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>124.058</b>
Incrementi dell'esercizio	161.892
Dismissioni cespiti	(34.761)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	32.067
Ammortamenti dell'esercizio	(71.729)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>211.527</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.716.491
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.504.964)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>211.527</b>
Incrementi dell'esercizio	173.361
Dismissioni cespiti	(3.758)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	3.758
Ammortamenti dell'esercizio	(93.962)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>290.926</b>

Questa voce raggruppa attrezzature quali stoviglieria, posateria, argenteria, biancheria per l'hotel e i ristoranti, gli acquisti e le dismissioni rappresentano un costo fisiologico nell'ambito dell'attività svolta dalla Società.

### Altri beni

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Importo
Costo storico	23.775.931
Ammortamenti esercizi precedenti	(14.841.424)
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	<b>8.934.507</b>
Incrementi dell'esercizio	577.430
Dismissioni cespiti	(77.337)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	73.732
Ammortamenti dell'esercizio	(531.042)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>8.977.290</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Costo storico	24.276.024
Ammortamenti esercizi precedenti	(15.298.734)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>8.977.290</b>
Incrementi dell'esercizio	700.401
Dismissioni cespiti	(85.148)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	85.104
Ammortamenti dell'esercizio	(549.547)
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>9.128.100</b>

La voce “**Altri beni**” comprende: mobili e arredi, opere d'arte, automezzi, autovetture e natanti, macchine ufficio elettriche ed elettroniche. La voce comprende anche gli investimenti su beni di terzi effettuati dalla Società negli alberghi Palazzo e Barchetta, che vengono ammortizzati in base alla durata residua dei contratti d'affitto d'azienda e d'affitto di immobile in essere.

L'incremento del 2019 è relativo prevalentemente ai mobili ed arredi della Limonaia di Villa La Massa.

### Immobilizzazioni in corso e acconti

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2017	6.371.896
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(41.258)
Incrementi dell'esercizio	817.816
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>7.148.454</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2018	7.148.454
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(394.596)
Incrementi dell'esercizio	2.909.798
<b>Saldo al 31/12/2019</b>	<b>9.663.656</b>

Gli incrementi del 2019 sono relativi principalmente agli acconti versati dalla Società per le attività propedeutiche alla riqualificazione di Villa La Massa.

Il saldo al 31 dicembre 2019 è principalmente riferito agli investimenti relativi al Piano Attuativo di Villa La Massa, nonché ai lavori in corso relativi all'installazione dell'impianto di condizionamento ed agli infissi degli alloggi del personale oltre che all'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il Cardinal Building del Grand Hotel Villa d'Este.

#### Attività immateriali (Nota 8)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>144.214.007</b>	144.224.609	(10.602)

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Incremento / (decremento)	Amm.to	Saldo al 31/12/2018
Progettazione Sito	8.953	34.000	(15.886)	<b>27.067</b>
Software e licenze d'uso	78.988	55.018	(53.690)	<b>80.316</b>
Avviamento	144.113.626	-	-	<b>144.113.626</b>
Immobilizzazioni in corso	-	3.600	-	<b>3.600</b>
<b>Totale Attività immateriali</b>	<b>144.201.567</b>	<b>92.618</b>	<b>(69.576)</b>	<b>144.224.609</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Incremento / (decremento)	Amm.to	Saldo al 31/12/2019
Progettazione Sito	27.067	35.430	(24.489)	<b>38.008</b>
Software e licenze d'uso	80.316	31.126	(49.069)	<b>62.373</b>
Avviamento	144.113.626	-	-	<b>144.113.626</b>
Immobilizzazioni in corso	3.600	(3.600)	-	-
<b>Totale Attività immateriali</b>	<b>144.224.609</b>	<b>62.956</b>	<b>(73.558)</b>	<b>144.214.007</b>

L'incremento di € 63 mila è relativo all'acquisto e aggiornamento dei software gestionale nonché al rifacimento del sito internet di Villa La Massa supportato da uno sviluppo della strategia di *digital marketing* attraverso una ottimizzazione del *SEO* (Search Engine Optimization) che porta ad una maggiore visibilità della struttura sui social media e sul web.

#### Test di impairment dell'Avviamento

In conformità agli IFRS, il precitato avviamento non è sottoposto ad ammortamento, ma è annualmente oggetto di test di "impairment" in modo da poter verificare l'insorgere di eventuali perdite di valore dell'attività iscritta in bilancio. L'unità generatrice di flussi di cassa (*Cash Generating Unit*), identificata ai fini della valutazione del precitato avviamento e quindi della determinazione del relativo valore recuperabile, è rappresentata dall'attività alberghiera, che nello specifico coincide con la Società.

La determinazione del valore recuperabile si è basata sul metodo della somma delle parti, ovvero sulla somma tra la valutazione immobiliare e la valutazione della gestione alberghiera, calcolata in base all'attualizzazione dei flussi di reddito attesi derivanti dal business plan aziendale quinquennale, al netto dell'onere

fiscale e dei flussi d'investimento previsti per il mantenimento di un'adeguata capacità operativa. Quanto emerso dal test di "impairment", ha confermato che il valore recuperabile dell'attività alberghiera al 31 dicembre 2019 è maggiore del relativo valore contabile.

Le principali assunzioni e variabili utilizzate per la determinazione del valore recuperabile sono:

- Valutazione immobiliare: è basata su recenti perizie predisposte da esperti indipendenti;
- Determinazione del valore delle gestioni alberghiere: i flussi di cassa attesi desunti dal business plan aziendale sono stati oggetto di attualizzazione con applicazione del WACC pari al 7,39% (inclusivo di un elemento di rischio aggiuntivo dell'1,8%); il valore terminale assunto nel modello in oggetto è stato determinato considerando un tasso di crescita dell'1,7%.

Il risultato del test di impairment è derivato dalle informazioni ad oggi disponibili e da stime sull'evoluzione di diverse variabili. Per tale ragione, anche sulla base delle indicazioni contenute nel documento congiunto di Banca d'Italia, Consob e ISVAP n.4 del 4 marzo 2010, la Società ha provveduto ad elaborare analisi di sensitività sui risultati del test rispetto alla variazione degli assunti di base (utilizzo del tasso di crescita nell'elaborazione del valore terminale e tasso di sconto - WACC) che condizionano il valore d'uso degli attivi patrimoniali. In particolare, tali analisi di sensitività sono state svolte alla luce delle circostanze legate all'epidemia di Coronavirus (COVID-19) nonché alle inevitabili ripercussioni sugli aspetti commerciali, economici e finanziari della Società.

Dalle analisi svolte, si evince che il valore recuperabile della gestione alberghiera risulta sensibile al verificarsi di uno scenario, che ad oggi non risulta prevedibile, che consideri il contemporaneo aumento del WACC, e la riduzione del tasso di crescita ad un livello inferiore al tasso d'inflazione attuale.

### *Partecipazioni in società collegate (Nota 9)*

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni	
<b>359.964</b>	359.964		-

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2019
Imprese collegate	359.964	-	-	<b>359.964</b>
<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>359.964</b>	-	-	<b>359.964</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese collegate:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/Perdita	%	Valore di carico
Como Imprenditori Alberghieri Srl *	Como	1.070.000	920.531	7.772	34,3	359.964

\*: Dati disponibili al 31.12.2018

Il valore di carico al 31 dicembre 2019 della partecipazione è sostanzialmente in linea con la valutazione della società partecipata adottando il metodo del patrimonio netto, conseguentemente non si è effettuato alcun adeguamento al valore di carico in bilancio.



### Altre Partecipazioni (Nota 10)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>462.091</b>	392.092	69.999

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle altre partecipazioni possedute al 31 dicembre 2019:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% di possesso	Valore in € in bilancio 31/12/2019	Valore in € in bilancio 31/12/2018
Immob. Bosco Montorfano (*)	Milano	3.507.500	5.037.177	(45.396)	1,6	<b>84.886</b>	84.886
Hotel Representative AG	Svizzera				(**)	<b>369.413</b>	299.414
SAGIA Srl (*)	Roma	23.241	178.212	7.703	0,9	<b>201</b>	201
Kerros Scarl in liquidaz. (***)	Como	24.452	-	-	0,6	<b>155</b>	155
Immobiliare Mercatores (****)	Como	10.850	203.652	8.278	0,3	<b>36</b>	36
Lake Como Net (****)	Cernobbio					<b>1.000</b>	1.000
Fondazione Istituto Tecnico Superiore del Turismo e dell'Ospitalità (*****)	Cernobbio					<b>6.000</b>	6.000
Polo Tecnico Professionale del Turismo e dell'Ospitalità (*****)	Gallarate					<b>400</b>	400

\*: Dati disponibili al 31.12.2018

\*\* : Trattasi dell'associazione "The Leading Hotels of the World". La Società detiene 90 quote della sopraccitata Associazione.

\*\*\*: Dati disponibili al 31.12.2011

\*\*\*\*: Dati disponibili al 30.06.2019

\*\*\*\*\*: Trattati della Rete di Imprese alla quale Villa d'Este ha versato una tantum in sede di adesione € 1 mila.

\*\*\*\*\*: Trattasi della Fondazione Istituto Tecnico Superiore del Turismo e dell'Ospitalità alla quale Villa d'Este ha versato € 6 mila.

\*\*\*\*\*: Trattasi del Polo Tecnico Professionale del Turismo e dell'Ospitalità al quale Villa d'Este ha versato € 0,4 mila.

Nel corso dell'esercizio 2019 la Società, alla luce delle evidenze ottenute, ha adeguato il valore di carico della partecipazione "Hotel Representative AG" all'ultimo dato di fair value disponibile (31 dicembre 2018), portando il valore della partecipazione a € 369 mila. In tal senso, sulla base delle informazioni disponibili, non si ravvedono elementi che evidenziano significative variazioni del fair value dell'esercizio 2019.

### Altre attività (Nota 11)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>511.794</b>	258.330	253.464

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Depositi cauzionali in denaro	<b>170.487</b>	167.070
Titoli a cauzione	<b>3.992</b>	3.992
Altre attività	<b>337.315</b>	87.268
<b>Totale Altre attività</b>	<b>511.794</b>	<b>258.330</b>

### Depositi cauzionali in denaro

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019
Depositi cauzionali	167.070	3.417	-	<b>170.487</b>

Si tratta di depositi cauzionali rilasciati a terzi fornitori di beni e di servizi o a Enti Pubblici.

### Titoli a cauzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2019
Titoli a cauzione	3.992	-	-	<b>3.992</b>

Si tratta di titoli di Stato lasciati in deposito all'Agenzia del Demanio per le concessioni demaniali relative all'uso delle aree presso l'albergo Grand Hotel Villa d'Este.

### Altre attività

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Credito verso società collegata C.I.A. x finanziamento infruttifero	<b>36.235</b>	36.235
Crediti vari	<b>7.497</b>	2.914
Credito tributari v/controlante	<b>240.384</b>	-
Risconti attivi diversi	<b>53.199</b>	48.119
<b>Totale Altre attività</b>	<b>337.315</b>	<b>87.268</b>

La voce "**Crediti tributari v/controlante**" per consolidato fiscale (Ires) per € 240 mila è così calcolato: Ires complessiva esercizio 2019 per € 2.065 mila, dedotti acconti versati per € 2.264 mila e ritenute d'acconto subite per € 41 mila ceduta alla controllante Finago Srl con la quale è in essere un contratto di consolidato fiscale con riferimento ai periodi d'imposta 2018-2020.

### Altre attività finanziarie (Nota 12)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>10.500</b>	10.500	-

Nel corso del 2018 la Società ha sottoscritto un prestito obbligazionario non convertibile emesso dalla società partecipata Immobiliare Bosco Montorfano Srl per un valore di € 10,5 mila. Tale prestito prevede un tasso d'interesse lordo del 3% annuo e sarà rimborsato in 6 anni a partire dal 2021.

## PASSIVO

### Passività correnti

#### Passività finanziarie a breve termine (Nota 13)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>8.392.251</b>	5.459.787	2.932.464

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Mutuo Ipotecario Ubi Banca	<b>1.701.171</b>	1.685.941
Mutuo Ipotecario Intesa SanPaolo	<b>2.679.584</b>	2.571.197
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	<b>1.209.746</b>	1.202.649
Finanziamento Chirografario Banco Desio	<b>715.606</b>	-
Passività finanziarie per diritto d'uso Hotel Barchetta	<b>766.720</b>	-
Passività finanziarie per diritto d'uso Palace Hotel	<b>1.319.424</b>	-
<b>Totale Passività finanziarie a breve termine</b>	<b>8.392.251</b>	<b>5.459.787</b>

Le "**Passività finanziarie a breve termine**" includono la quota scadente nel 2020 dei mutui ipotecari erogati nel corso del 2016 da UBI Banca e Intesa SanPaolo

nonché del finanziamento chirografario erogato il 18 luglio 2017 dalla Banca di Credito Cooperativo di Lezzeno ed il finanziamento erogato il 24 settembre 2018 dal Banco Desio e della Brianza SpA.

Per maggiori dettagli sul finanziamento in essere si rimanda alla Nota n. 17 - “Passività finanziarie a lungo termine”.

Per una disanima delle passività finanziarie relative ai diritti d’uso degli immobili relativi alle strutture dell’Hotel Barchetta e Palace Hotel, si rimanda al paragrafo “Adozione del nuovo principio IFRS 16 - Leases” della Nota “Principi contabili e criteri di valutazione”.

#### **Debiti commerciali e altri debiti (Nota 14)**

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	<b>4.250.294</b>	2.935.883	1.314.411
Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	
Debiti verso fornitori	<b>3.043.501</b>		2.585.686
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	<b>1.310.172</b>		467.167
Note credito da ricevere	<b>(103.379)</b>		(116.970)
<b>Totale Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>4.250.294</b>	<b>2.935.883</b>	

I debiti verso i fornitori includono perlopiù i debiti per le attività di manutenzione ed investimento svolte durante la chiusura delle strutture stagionali oltre ai debiti legati al normale svolgimento dell’attività commerciale da parte della Società, in particolare l’acquisto di materie prime e servizi di lavorazioni esterne.

La voce in esame comprende anche le fatture e note di credito da ricevere e debiti verso le agenzie di viaggio per le commissioni maturate nei loro confronti. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all’ammontare definito con la controparte.

#### **Debiti tributari (Nota 15)**

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	<b>697.154</b>	590.112	107.042

Tale voce rappresenta solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce in esame sono iscritti i debiti verso Erario per ritenute operate alla fonte nel mese di dicembre 2019 principalmente verso dipendenti e professionisti e versate nel mese di gennaio 2020 per € 630 mila e debiti Irap per € 67.

#### **Altre Passività (Nota 16)**

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
	<b>3.996.976</b>	5.266.772	(1.269.796)

Le Altre passività sono valutate al loro valore nominale che corrisponde al costo ammortizzato e il dettaglio delle stesse è il seguente:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Acconti da clienti	<b>1.410.074</b>	1.161.945
Debiti verso istituti di previdenza	<b>633.376</b>	615.930
Altri debiti	<b>1.281.008</b>	2.832.988
Ratei e risconti	<b>672.518</b>	655.909
<b>Totale Altre passività</b>	<b>3.996.976</b>	<b>5.266.772</b>

La voce “**Acconti da clienti**” accoglie le caparre confirmatorie ricevute dai clienti dei diversi alberghi e relative alle prenotazioni per l’esercizio successivo.

La voce “**Debiti verso istituti di previdenza**” comprende i contributi pagati nel mese di gennaio 2020 relativi alle retribuzioni di dicembre oltre che alla quattordicesima mensilità ed ai contributi su ratei ferie al 31 dicembre 2019.

Nella voce “**Altri debiti**” sono iscritti:

- Debiti verso il personale per ratei ferie non godute, quattordicesima, premi obiettivo 2019 al personale direttivo oltre al premio di risultato 2019 come da contrattazione di secondo livello. L’importo complessivo è di € 1.045 mila;
- Debiti verso Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori, per canoni pregressi relativi alle aree demaniali in Cernobbio per € 87 mila;
- Debiti per spese condominiali pari a € 43 mila;
- Debiti verso fondi per previdenza complementare dei dipendenti per € 25 mila;
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi relativi agli esercizi dal 2014 al 2019 per complessivi € 16 mila;
- Altri debiti di importo unitario per totali € 65 mila.

La voce “**Ratei e risconti**” rappresenta le partite di collegamento dell’esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Quote associative annuali Sporting Club	591.145	568.225
Canoni locazione anticipati e rimborsi spese	65.979	72.712
Quote canoni ormeggio	15.394	14.972
<b>Totale Ratei e risconti</b>	<b>672.518</b>	<b>655.909</b>

## Passività non correnti

### *Passività finanziarie a lungo termine (Nota 17)*

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>48.263.291</b>	53.767.049	(5.503.758)

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	1.572.771	2.576.694
Mutuo Ipotecario UBI Banca	18.769.913	20.553.736
Mutuo Ipotecario Intesa SanPaolo	22.944.336	25.636.619
Finanziamento Chirografario Banco Desio	4.286.120	5.000.000
Passività finanziarie per diritto d’uso Hotel Barchetta	254.736	-
Passività finanziarie per diritto d’uso Palace Hotel	435.415	-
<b>Totale Passività finanziarie a lungo termine</b>	<b>48.263.291</b>	<b>53.767.049</b>

Le passività finanziarie per diritto d’uso sopra menzionate si riferiscono alla quota a lungo termine dei debiti finanziari relativi ai diritti d’uso degli immobili delle strutture dell’Hotel Barchetta e Palace Hotel. Per una disanima della voce si rimanda al paragrafo “Adozione del nuovo principio IFRS 16 - *Leases*” della Nota “Principi contabili e criteri di valutazione”.

Le voci dei finanziamenti chirografari e dei mutui ipotecari riportati in tabella, sono relative alla quota a lungo termine dei finanziamenti chirografari sottoscritti dalla Società con BCC di Lezzeno in data 18 luglio 2017 e con Banco Desio in data 24 settembre 2018 e dei mutui ipotecari sottoscritti in data 22 giugno 2016 dalla Società con Banca IMI SpA e Banca Intesa SanPaolo SpA e UBI Banca con le seguenti caratteristiche:

- Banco Desio e della Brianza SpA ha erogato in data 24 settembre 2018 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.000 mila con scadenza 10 aprile 2025 rimborsabile in n. 60 rate mensili posticipate a partire dal 10 maggio 2020. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 60 b.p.s.;
- Banca di Credito Cooperativo di Lezzeno ha erogato in data 18 luglio 2017 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.000 mila con scadenza 18 luglio 2022 rimborsabile in n. 20 rate trimestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 89 b.p.s.;
- Banca IMI SpA e Banca Intesa SanPaolo SpA hanno erogato in data 30 giugno 2016 un mutuo ipotecario per l'importo di € 35.000 mila con scadenza al 22 giugno 2028 rimborsabile in n. 24 rate semestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a sei mesi) maggiorato di uno spread pari a 138 b.p.s.;
- UBI Banca ha erogato in data 22 giugno 2016 un mutuo ipotecario di € 35.000 mila con scadenza al 31 dicembre 2030 rimborsabile in n. 1 rata posticipata di preammortamento e n. 29 rate semestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a sei mesi) maggiorato di uno spread pari a 143 b.p.s..

Nel corso del 2019 la Società ha rinegoziato lo spread applicato al mutuo sottoscritto con UBI Banca. Tale operazione ha permesso di ottenere una riduzione delle passività finanziarie in oggetto per € 94 mila che, seguendo i dettami dell'IFRS 9, è stata contabilizzata a conto economico nel 2019 a riduzione degli oneri finanziari.

Si riporta che i mutui sopra descritti hanno a garanzia l'ipoteca sul complesso immobiliare del Grand Hotel Villa d'Este.

Si ricorda inoltre che, in data 22 giugno 2016, UBI Banca ha deliberato in favore della Società una linea di credito per un importo complessivo massimo di € 10.000 mila con scadenza al 31 dicembre 2030 per fare fronte ad eventuali fabbisogni finanziari in merito agli investimenti connessi al Piano Attuativo di Villa La Massa. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a tre mesi) maggiorato di uno spread pari a 163,5 b.p.s. Tale linea di credito non è stata al momento ancora utilizzata dalla Società.

Alla luce di specifiche clausole contrattuali del mutuo ipotecario sottoscritto con Banca IMI SpA e Banca Intesa SanPaolo SpA (*covenants finanziari*), la banca finanziatrice può fare richiesta (in ogni caso per non più di una volta ogni due anni) di una perizia immobiliare predisposta da un esperto indipendente nominato dalla Società attestante il valore di mercato del complesso immobiliare del Grand Hotel Villa d'Este.

Se alla data di chiusura del bilancio, il rapporto tra l'ammontare complessivo del debito in essere con Banca Intesa e UBI Banca ed il valore del complesso immobiliare fosse pari o superiore al 50%, la Società è tenuta al 31 marzo dell'anno



solare immediatamente successivo alla data di calcolo, a rimborsare la quota parte del mutuo sino al raggiungimento del rapporto sopra menzionato.

Al 31 dicembre 2019 il parametro sopra esposto è stato rispettato sulla base del valore dell'immobile risultante da perizia effettuata nei primi mesi del 2019.

#### ***Fondi per Rischi ed oneri (Nota 18)***

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>13.000</b>	13.000	-

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2018:

Descrizione	Saldo al 31/12/2017	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2018
Fondo rischi vari	13.000	-	-	-	<b>13.000</b>
<b>Totale Fondi rischi ed oneri</b>	<b>13.000</b>	-	-	-	<b>13.000</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2019:

Descrizione	Saldo al 31/12/2018	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2019
Fondo rischi vari	13.000	-	-	-	<b>13.000</b>
<b>Totale Fondi rischi ed oneri</b>	<b>13.000</b>	-	-	-	<b>13.000</b>

L'accantonamento operato nel corso dell'esercizio 2015 per € 13 mila alla voce "Fondi rischi vari" è riferito ai rischi legati al possibile contenzioso con un fornitore con cui la Società operava e con cui si sono chiusi i rapporti, che al momento non è stato ancora definito.

#### ***Fondi per benefici a dipendenti (Nota 19)***

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>814.468</b>	810.295	4.173

La variazione è così costituita:

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	807.224
Decremento per pagamento diretto al dipendente	(579.371)
Decremento per TFR versato all'Inps - Tesoreria	(710.773)
Recupero TFR da INPS - Tesoreria	546.308
Decremento per TFR versato ai Fondi	(71.111)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(9.293)
Adeguamento attuariale anno 2019	21.189
<b>Totale variazioni</b>	<b>4.173</b>

Il decremento di € 579 mila si riferisce alla liquidazione del TFR maturato e liquidato ai dipendenti, prevalentemente stagionali, che hanno cessato la loro attività nel corso dell'esercizio in seguito alla chiusura invernale degli alberghi Grand Hotel Villa d'Este e Hotel Villa la Massa.

Sono inoltre esposti in modo analitico gli importi di decremento per trasferimento alla Tesoreria INPS e ai Fondi di Previdenza Complementare nonché gli adeguamenti attuariali e il recupero dalla Tesoreria INPS degli importi liquidati al dipendente.

Pertanto il fondo a fine esercizio rappresenta il debito attualizzato della Società al 31 dicembre 2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti, dell'imposta sostitutiva e dei trasferimenti sopra esposti.

La valutazione attuariale è stata effettuata tenendo in considerazione le modifiche normative apportate al Trattamento di Fine Rapporto dei dipendenti (TFR) dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) e successivi Decreti e Regolamenti emanati nei primi mesi del 2007.

I calcoli attuariali sono stati effettuati sulla base delle seguenti considerazioni:

	31 dicembre	
	2019	2018
<b>IPOSTESI ECONOMICHE</b>		
Incremento del costo della vita:	1,00%	1,50%
Tasso di attualizzazione:	0,37%	1,13%
Tasso annuo incremento TFR:	2,25%	2,63%
<b>IPOSTESI DEMOGRAFICHE</b>		
Probabilità di decesso:	quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso	quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso
Probabilità di inabilità:	quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010	quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010
Probabilità di dimissioni:	5,00%	5,00%
Probabilità di pensionamento:	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di anticipazione:	3,00%	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA 7-10 con durata commisurata alla permanenza media residua del collettivo oggetto di valutazione al 31 dicembre 2019.

### ***Passività per imposte differite (Nota 20)***

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>56.784.476</b>	56.932.773	(148.297)

Di seguito si riporta il dettaglio del fondo imposte differite passive che al 31 dicembre 2019 ammonta ad € 57.138 mila:

Descrizione	Base imponibile al 31/12/2019	Aliquota	Imposte differite al 31/12/2019	Base imponibile al 31/12/2018	Aliquota	Imposte differite al 31/12/2018
Differenza ammortamento IFRS	4.482.773	24,00%	1.075.866	4.506.159	24,00%	1.081.478
Fondo adeguamento strumenti derivati	-	24,00%	-	-	24,00%	-
Rivalutazione attività al fair value seguito fusione*	200.734.088	27,90%	56.004.811	200.734.088	27,90%	56.004.811
Scorporo valore terreno	239.850	24,00%	57.564	239.850	24,00%	57.564
<b>TOTALE</b>	<b>205.456.711</b>		<b>57.138.240</b>	<b>205.480.097</b>		<b>57.143.853</b>

\* L'importo si riferisce alle imposte differite derivanti dalla rivalutazione dei beni di Villa d'Este al fair value a seguito della fusione con Finanziaria Lago

Di seguito si riporta il dettaglio del credito per imposte anticipate che al 31 dicembre 2019 ammonta ad € 354 mila:

Descrizione	Base imponibile al 31/12/2019	Aliquota	Imposte anticipate al 31/12/2019	Base imponibile al 31/12/2018	Aliquota	Imposte anticipate al 31/12/2018
Svalutazione crediti	(101.476)	24,00%	(24.354)	(83.339)	24,00%	(20.001)
Fondo adeguamento strumento derivati	(1.031.414)	24,00%	(247.539)	(409.227)	24,00%	(98.214)
Fondo rischi vari	(13.000)	24,00%	(3.120)	(13.000)	24,00%	(3.120)
Fondi benefici ai dipendenti	(123.779)	24,00%	(29.707)	(102.590)	24,00%	(24.622)
Detrazione 55%	(204.348)	24,00%	(49.044)	(271.346)	24,00%	(65.123)
<b>TOTALE</b>	<b>(1.474.017)</b>		<b>(353.764)</b>	<b>(879.502)</b>		<b>(211.080)</b>

Non sono presenti imposte anticipate non contabilizzate.

#### Altre Passività (Nota 21)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>1.031.414</b>	409.226	622.188

La voce in esame si riferisce al valore di mercato al 31 dicembre 2019 degli strumenti derivati sottoscritti per coprire la variazione dei tassi di interesse connessi ai mutui ipotecari in essere di cui alla Nota 17.

Descrizione	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018
Fair Value strumenti derivati (Cap)	124.632	171.739
Fair Value strumenti derivati (IRS)	906.782	237.487
<b>Totale Altre passività</b>	<b>1.031.414</b>	<b>409.226</b>

La Società ha sottoscritto in data 23 novembre 2016 due contratti di copertura Interest Rate Swap (IRS) con decorrenza dal 30 dicembre 2016 per la metà dell'importo di ciascun mutuo ipotecario acceso nel corso del 2016, seguendo il piano di ammortamento di ciascun debito sottostante.

I sopraccitati strumenti derivati sono designati, come scritto, ai fini di copertura dell'esposizione alla variabilità dei tassi di interesse dei debiti finanziari in essere; in seguito ai test di efficacia effettuati con esito positivo, il fair value degli strumenti al 31 dicembre 2019 è stato rilevato direttamente nel Patrimonio netto quale componente del Conto economico complessivo (Cash Flow Hedge).

In data 1° dicembre 2016 la Società ha riposizionato il contratto derivato CAP Strike già in essere con Banca Intesa SanPaolo per la metà dell'importo del mutuo in essere con lo stesso istituto di credito seguendo il piano di ammortamento del debito sottostante con scadenza 31 dicembre 2022. La variazione di *fair value* dello strumento al 31 dicembre 2019 è stata rilevata a conto economico.

### **Patrimonio netto (Nota 22)**

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
<b>294.782.328</b>	286.525.721	8.256.607

La variazione del Patrimonio netto rispetto all'esercizio precedente è dovuta a:

- Dividendi erogati durante l'esercizio per € 1.493 mila come deliberato dall'Assemblea dei Soci del 14 maggio 2019;
- Risultato complessivo dell'esercizio 2019 per € 9.750 mila.

Nessuna variazione è intervenuta nella Riserva Legale in quanto ha già raggiunto il quinto del Capitale sociale, ai sensi dell'art. 2430 del codice civile.

Per il dettaglio dei movimenti del Patrimonio netto si rimanda al Prospetto delle variazioni dello stesso.

Il capitale sociale è composto da n. 4.148.258 azioni da nominali € 0,52 ed è interamente versato.

Di seguito si riepilogano le principali limitazioni relative alla distribuzione delle riserve:

Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Utilizz. 3 es. prec. Per copertura perdite	Utilizz. 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale sociale	2.157.094				
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	A,B,C	118.076		
Riserva legale	619.164	B			
Riserva straordinaria	112.616.523	A,B,C	112.616.523		
Riserva utile/perdita attuariale	(112.667)				
Riserva cash flow hedge (art. 6, comma 1, let. b)	(1.070.515)				
Riserva art. 7, c. 4 Dlgs. 38/2005, come art. 6, comma 1 let. b	135.669	A,B,C*	135.669		
Riserva art. 7, c. 6 Dlgs. 38/2005	643.519	A,B,C**			
Riserva rivalutazione cespiti da fusione art. 6, c. 1 let. b)	169.393.640	B			
<b>Totale</b>	<b>284.500.503</b>		<b>112.870.268</b>	-	-
Quota non distribuibile			<b>1.183.182</b>		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>111.687.086</b>		

A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

(\*) La riserva si riferisce all'eliminazione nell'attivo di ammortamenti operati in passato su cespiti che secondo gli IAS non sono ammortizzabili

(\*\*) La riserva può essere distribuita solo con l'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 2445 del Codice Civile

La riserva sovrapprezzo azioni è liberamente distribuibile in quanto, come sopra riportato, ai sensi dell'art. 2431 del c.c. la riserva legale ha raggiunto il 20% del Capitale sociale.

Nel Patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste divise in base al diverso regime fiscale a cui sono soggette:

***Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della Società, indipendentemente dal periodo di formazione***

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Riserva rivalutazione ex Legge n.74/52 (Capitale Sociale)	84.384
Riserva rivalutazione ex Legge n. 576/1975 (Capitale Sociale e Riserva Straordinaria)	266.139
Riserva rivalutazione ex Legge n. 72/1983 (Capitale Sociale)	1.401.462
<b>Totale Riserve</b>	<b>1.751.985</b>

Quota parte della riserva di rivalutazione ex legge n. 576/1975 pari ad € 7 mila è incorporata nella riserva straordinaria.

***Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione***

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076

***Riserve incorporate nel capitale sociale***

Dette riserve sono state trasferite negli anni ad aumento gratuito del Capitale Sociale. Nel caso di distribuzione concorrono a formare reddito di impresa.

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>
Riserva rivalutazione Legge n.74/52	84.384
Riserva rivalutazione Legge n.576/75	258.822
Riserva rivalutazione Legge n.72/83	1.401.462
<b>Totale Riserve</b>	<b>1.744.668</b>

**Impegni e garanzie**

Esistono impegni per € 489 mila relativi a fideiussioni prestate per conto della Società da Istituti di credito per garanzie a favore di:

- Pubblica Amministrazione per concessioni demaniali per € 164 mila;
- Comune di Bagno a Ripoli a garanzia della corretta esecuzione delle opere relative alla realizzazione del nuovo tracciato di via della Massa per € 240 mila;
- Comune di Valmadrera per occupazione temporanea di suolo pubblico per € 85 mila.

La Società è inoltre in possesso di una fidejussione di terzi a proprio favore di € 14 mila rilasciata a garanzia della locazione di unità immobiliare abitativa presente all'interno del complesso del G. H. Villa d'Este.

Come descritto nella Nota 17, il debito in essere verso il sistema bancario in relazione ai mutui ipotecari al 31 dicembre 2019 è garantito dall'ipoteca sull'immobile di Cernobbio.



## CONTO ECONOMICO

### Ricavi

Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni
<b>53.755.928</b>	51.318.671	2.437.257

#### Ricavi per categoria di attività (Nota 23)

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni	%
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni:</b>				
Hotel - G.H. Villa d'Este	26.252.082	25.298.996	953.086	3,8
Ristorazione - G.H. Villa d'Este	12.258.437	11.980.470	277.967	2,3
Hotel Villa La Massa	2.482.426	2.419.339	63.087	2,6
Hotel Barchetta Excelsior	3.970.384	3.547.901	422.483	11,9
Palace Hotel	5.629.431	5.295.874	333.557	6,3
Proventi attività sussidiarie	2.162.711	1.953.266	209.445	10,7
Proventi immobiliari	526.582	486.826	39.756	8,2
Ricavi vari	12.312	11.453	859	7,5
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>53.294.365</b>	<b>50.994.125</b>	<b>2.300.240</b>	<b>4,5</b>
<b>Altri ricavi e proventi:</b>				
Servizi addebitati ai dipendenti	145.381	140.500	4.881	3,5
Plusvalenza realizzo cespiti	43	5.665	(5.622)	(99,2)
Sopravvenienze attive	75.725	59.835	15.890	26,6
Altri ricavi e proventi	240.414	118.546	121.868	102,8
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>461.563</b>	<b>324.546</b>	<b>137.017</b>	<b>42,2</b>
<b>Totale Ricavi</b>	<b>53.755.928</b>	<b>51.318.671</b>	<b>2.437.259</b>	<b>4,7</b>

Nella voce “**Proventi attività sussidiarie**” confluiscono i proventi dello Sporting Club, del negozio Gift Shop del Grand Hotel Villa d'Este e del Centro Benessere.

Nella voce “**Altri ricavi e proventi**” sono compresi € 150 mila di rimborsi assicurativi.

### Costi operativi

#### Costi operativi (Nota 24)

Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni
<b>39.996.713</b>	38.718.607	1.278.106

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni	%
Acquisti e variazioni delle rimanenze	6.590.617	6.230.277	360.340	5,8
Prestazioni di servizi	12.410.906	14.161.990	(1.751.084)	(12,4)
Costo del lavoro	16.700.986	16.243.233	457.753	2,8
Ammort. Immobilizzazioni immateriali	73.558	69.575	3.983	5,7
Ammort. Immobilizzazioni materiali	3.522.760	1.360.635	2.162.125	158,9
Svalutazioni Immobilizzazioni	-	-	-	-
Oneri diversi di gestione	697.886	652.897	44.989	6,9
<b>Totale Costi operativi</b>	<b>39.996.713</b>	<b>38.718.607</b>	<b>1.278.106</b>	<b>3,3</b>

#### Acquisti e variazione delle rimanenze

L'acquisto di materie prime al netto delle variazioni delle rimanenze è passato da € 6.230 mila del 2018 a € 6.591 mila del 2019. Si è rilevato pertanto un aumento degli acquisti del 5,8% legato ad un aumento dell'attività operativa e dei ricavi realizzati.

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Prodotti Alimentari e di cantina	4.484.957	4.403.979
Articoli per la rivendita nel "Gift shop"	502.528	363.618
Acquisti per beauty farm e Sporting	62.074	45.884
Generi di monopolio	22.938	25.445
Materiali di consumo	575.518	547.036
Materiali di manutenzione	90.436	81.504
Materiale di pulizia	168.636	164.386
Stoviglie, posaterie e materiali vari	193.474	182.171
Dépliant, stampati e cancelleria	166.723	168.613
Fiori per interno	187.538	192.344
Indumenti di lavoro	99.143	98.230
Variatione delle rimanenze	(38.607)	(115.563)
Riviste e quotidiani	53.231	51.315
Altri acquisti	22.028	21.315
<b>Totale Acquisti e Variazioni delle rimanenze</b>	<b>6.590.617</b>	<b>6.230.277</b>

### Prestazioni di servizi

L'importo include tutte le prestazioni rese da terzi per servizi. L'importo 2019 è di € 12.411 mila con una diminuzione sul 2018 del 12,4%. Tale diminuzione è spiegata dall'applicazione a far data dal 1° gennaio 2019 dell'IFRS 16 che ha portato la Società a modificare la modalità di contabilizzazione dei contratti di locazione dell'Hotel Barchetta e Palace Hotel identificati come leasing operativi. Per una disanima della voce si rimanda al paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16 - Leases" della Nota "Principi contabili e criteri di valutazione".

Il dettaglio del costo dei servizi è così composto:

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Costi di manutenzioni	2.642.476	2.910.372
Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)	1.320.306	1.197.466
Commissioni agenzie di viaggio	1.844.388	1.789.886
Commissioni sugli incassi con carta di credito	836.953	745.026
Servizi di vigilanza	133.275	128.428
Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	773.532	752.862
Servizi di terzi per manovalanza e facchinaggio	14.165	23.690
Gestione del verde	333.877	273.247
Spese telefoniche e postali	231.140	231.595
Consulenze diverse e collaborazioni	937.610	768.325
Spese legali e notarili	88.640	139.169
Emolumenti sindaci	51.480	51.480
Rimborsi a piè di lista al personale	24.500	24.862
Ricerca, addestramento e formazione	29.054	34.247
Assicurazioni	297.157	280.013
Pubblicità	36.569	28.772
Mostre e fiere	292.602	266.061
Servizi amministrativi	36.026	36.319
Servizi commerciali	332.638	315.421
SIAE su intrattenimenti musicali e spettacoli	68.177	70.248
Servizi a clienti	152.030	164.910
Affitti e locazioni	45.513	2.143.171
Noleggi attrezzatura e biancheria	1.307.067	1.290.000
Costi per overbooking	-	386
Altri costi	581.731	496.034
<b>Totale Prestazioni di servizi</b>	<b>12.410.906</b>	<b>14.161.990</b>

Di seguito il dettaglio della voce “**Consulenze diverse e collaborazioni**” relative all’anno 2019 per totali € 938 mila:

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Consulenze amministrative/fiscali/tributarie e del lavoro	161.340	112.788
Consulenze informatiche	67.296	7.099
Consulenze arredamento	36.547	43.243
Consulenze tecniche e di manutenzione	69.753	125.714
Consulenze generali/diverse (sicurezza)	96.457	80.028
Consulenze professionali Sporting Club e SPA	79.204	75.319
Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli	209.695	170.881
Consulenze direzionali	123.486	7.866
Consulenza commerciale e di marketing	93.832	145.387
<b>Totale Consulenze diverse e collaborazioni</b>	<b>937.610</b>	<b>768.325</b>

La voce “**Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli**” si riferisce, principalmente, ai costi per i musicisti e le orchestre ingaggiate per fornire prestazioni musicali durante il periodo di apertura dell’albergo e nelle serate “speciali” (Festival d’estate).

### Costo del lavoro

L’importo relativo ai costi del personale è così composto:

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni	%
Salari e stipendi	12.020.076	11.706.477	313.599	2,7
Oneri sociali	3.638.419	3.510.877	127.542	3,6
Trattamento di fine rapporto	755.173	740.913	14.260	8,0
Altri costi del personale	108.598	106.246	2.352	2,2
<b>Totale costo del personale</b>	<b>16.522.266</b>	<b>16.064.513</b>	<b>457.753</b>	<b>2,8</b>
Compensi Amministratori	178.720	178.720	-	-
Co.co.co.	-	-	-	-
<b>Totale costo del lavoro</b>	<b>16.700.986</b>	<b>16.243.233</b>	<b>457.753</b>	<b>2,8</b>

L’importo 2019 del costo del personale è di € 16.522 mila. Si rileva pertanto un aumento del 2,8% rispetto al 2018 in conseguenza delle maggiori presenze di lavoratori extra e della Società a fronte di maggiori ricavi conseguiti nell’anno come sopra descritto nella Nota 23 a cui si rimanda.

Nella voce “**Salari e stipendi**” sono compresi gli accantonamenti per ferie e ROL non godute e i ratei quattordicesima mensilità.

Nella voce “**Trattamento di fine rapporto**” è stato incluso il costo attualizzato riferito al personale in forza alla fine dell’esercizio.

### Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni

Gli ammortamenti sono stati calcolati con criteri di sistematicità in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti con il metodo del *pro rata temporis*.

Si ricorda che la Società non effettua l’ammortamento del complesso immobiliare di Cernobbio e del complesso alberghiero di Villa La Massa nonché delle opere d’arte di proprietà della Società.

Di seguito si riporta il dettaglio della voce ammortamenti e svalutazioni che ri-

sulta aumentata rispetto all'esercizio 2018 come dettagliatamente riportato nel paragrafo "Adozione del nuovo principio IFRS 16 - Leases" della Nota "Principi contabili e criteri di valutazione":

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	73.558	69.575
Ammortamento immobilizzazioni materiali	3.522.760	1.360.635
Svalutazioni immobilizzazioni materiali	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>3.596.318</b>	<b>1.430.210</b>

### Altri oneri

L'importo 2019 di € 698 mila è così composto:

- Imposta IMU per € 341 mila;
- Licenze d'uso e canoni relativi a concessioni aree demaniali per € 150 mila;
- Sopravvenienze passive per € 57 mila;
- Tasse e imposte diverse per € 31 mila;
- Associazioni di categoria per € 27 mila;
- Imposta TASI per € 17 mila;
- Erogazioni liberali per € 11 mila;
- Minusvalenza su vendita cespiti per € 8 mila;
- Rilascio fondi rischi per € 6 mila;
- Costi diversi di gestione di minore importanza per € 62 mila.

## Proventi (oneri) finanziari

### Proventi (oneri) finanziari (Nota 25)

	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni
	<b>(790.487)</b>	(230.415)	(560.072)
Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni
Da disponibilità liquide	121.918	94.159	27.759
Da altre attività finanziarie	128.380	37.880	90.500
Interessi passivi e altri oneri finanziari	(1.037.663)	(362.283)	(675.380)
Utili (perdite) su cambi	(3.122)	(171)	(2.951)
<b>Totale Proventi (oneri) finanziari</b>	<b>(790.487)</b>	<b>(230.415)</b>	<b>(560.072)</b>

### Proventi finanziari da disponibilità liquide

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	-	-	121.918	121.918
<b>Totale proventi da disp. liquide</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121.918</b>	<b>121.918</b>

L'importo si riferisce agli interessi attivi maturati sui vari conti correnti intrattenuti dalla Società con gli istituti di credito.

### Proventi finanziari da altre attività finanziarie

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi diversi e abbuoni			94.878	94.878
Rettifica valore su titoli afs			766	766
Comm.ni multivaluta			32.736	32.736
<b>Totale proventi da altre attività</b>			<b>128.380</b>	<b>128.380</b>

### Interessi passivi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su finanziamento e mutui ipotecari			(1.020.664)	(1.020.664)
Interessi su strumenti derivati (Cap)			(4.380)	(4.380)
Interessi su canoni di leasing operativi			(12.300)	(12.300)
Abbuoni			(319)	(319)
<b>Totale interessi passivi</b>			<b>(1.037.663)</b>	<b>(1.037.663)</b>

Gli “**Interessi su finanziamento e mutui ipotecari**” pari a € 1.021 mila (nel 2018 pari ad € 342 mila) si riferiscono ai mutui ipotecari e finanziamenti sottoscritti con gli istituti finanziatori. Nel corso del 2019 la Società ha rinegoziato lo spread applicato al mutuo ipotecario sottoscritto con UBI Banca. Tale operazione ha permesso di ottenere una riduzione degli oneri finanziari per € 74 mila che, seguendo i dettami dell'IFRS 9, sono stati contabilizzati nel 2019. Si rammenta che nel corso dell'esercizio 2018 una simile rinegoziazione sui mutui ipotecari aveva permesso di ottenere una riduzione di oneri finanziari per € 832 mila, ciò spiega la variazione rispetto all'esercizio passato. Sono inclusi inoltre gli oneri finanziari legati agli strumenti derivati di copertura IRS (Interest Rate Swap) per € 262 mila (nel 2018 pari ad € 285 mila). Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 17.

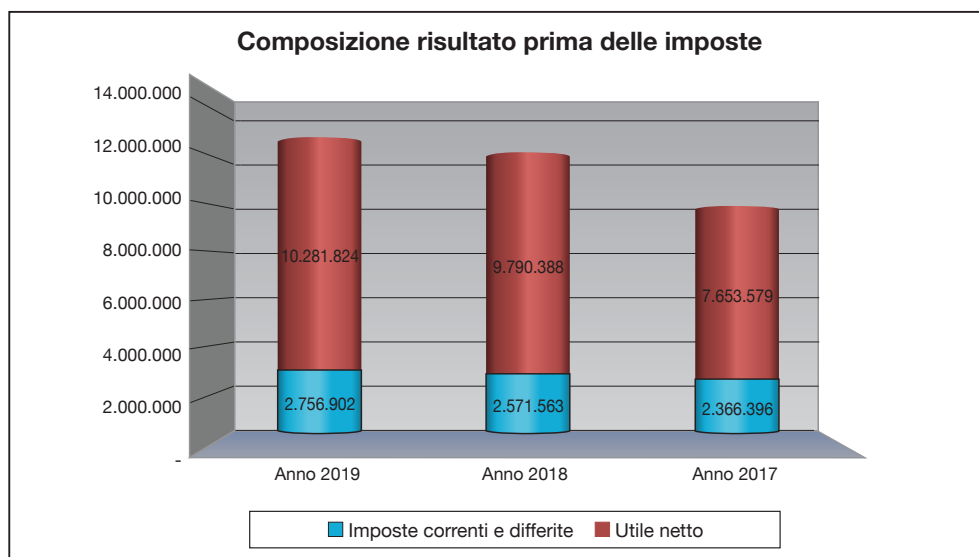
## Imposte sul reddito d'esercizio

### Imposte sul reddito (Nota 26)

	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni
	<b>2.756.902</b>	2.571.276	185.626
Descrizione	Anno 2019	Anno 2018	
IRES	2.064.547	2.316.140	
Proventi adesione cons. fiscale	-	(7.699)	
IRAP	674.936	607.398	
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>2.739.483</b>	<b>2.915.839</b>	
Imposte anticipate	23.032	24.139	
Imposte differite	(5.613)	(8.306)	
<b>Totale imposte e differite</b>	<b>17.420</b>	<b>15.833</b>	
+(-) Imposte es. precedenti	-	(360.396)	
<b>Totale imposte d'esercizio</b>	<b>2.756.902</b>	<b>2.571.276</b>	



Nel grafico sottostante viene evidenziato sinteticamente la composizione del Risultato prima delle imposte:



Nel periodo 2018-2020 la Società ha aderito al consolidato fiscale con la società controllante Finago Srl e le imposte correnti Ires indicate si riferiscono al reddito imponibile realizzato al netto dell'agevolazione ACE di cui la Società ha usufruito.

Nell'anno 2019 non Vi sono proventi da adesione consolidato fiscale.

Di seguito si riporta la percentuale delle imposte correnti e differite sull'utile lordo:

Descrizione	Anno 2019	Anno 2018
% IRES su utile lordo	15,83%	18,67%
% IRAP su utile lordo	5,18%	4,92%
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>21,01%</b>	<b>23,59%</b>
Imposte anticipate e differite	0,13%	0,13%
Imposte es. precedenti	0,00%	(2,92%)
<b>Totale</b>	<b>21,14%</b>	<b>20,80%</b>

La variazione del tax rate complessivo rispetto all'esercizio 2018 è dovuta principalmente:

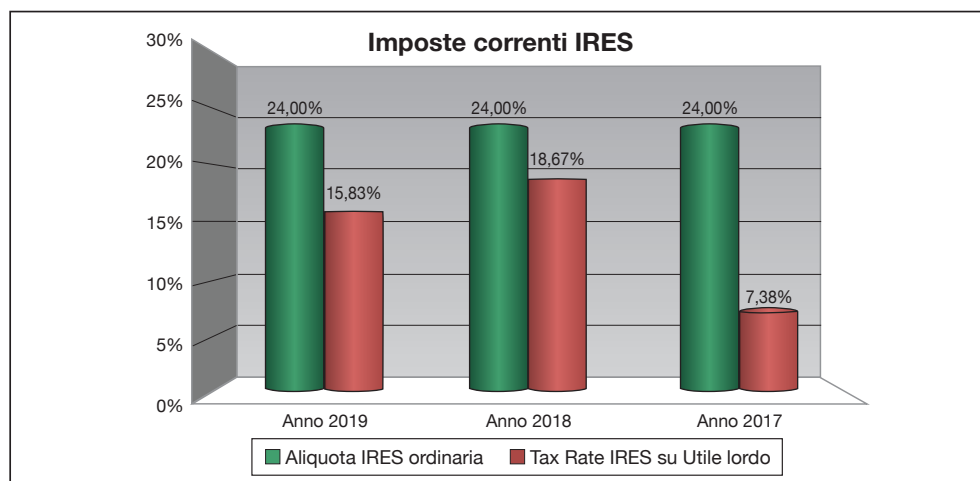
#### *Imposte correnti*

- Ai fini Ires: alla deduzione spettante alla Società relativa all'istanza presentata in data 19 maggio 2016 per la definizione del reddito agevolabile connesso all'utilizzo del marchio di proprietà (cosiddetto "Patent Box"), dichiarata ammissibile in data 24 giugno 2016. La procedura è stata avviata con l'Agenzia delle Entrate in data 17 gennaio 2019 e si è chiusa in data 19

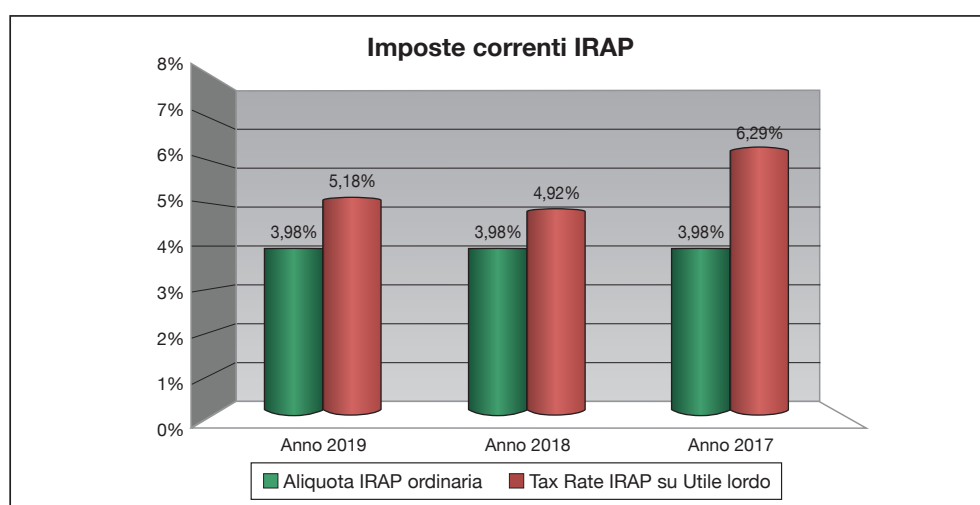
dicembre 2019. L'importo dell'agevolazione fiscale in oggetto, valida sia ai fini Ires che Irap, per gli esercizi 2016-2019 è pari ad € 1,8 milioni con un risparmio realizzato nell'esercizio 2019, in termini di minore imposta Ires dovuta di circa € 430 mila;

- **Ai fini Irap:** all'aumento della base imponibile e dell'imposta in seguito ai maggiori ricavi conseguiti nell'esercizio, in parte contenuto dalla deduzione fiscale connessa alla pratica di Patent Box sopra indicata e riferita agli esercizi 2016-2019, che ha determinato un risparmio sull'imposta dovuta di competenza dell'esercizio di circa € 71 mila.

Le imposte correnti e l'incidenza delle stesse sull'utile lordo realizzato sono evidenziate nei seguenti grafici:



L'aliquota IRAP standard 2019 e 2018, normalmente del 3,9%, tiene conto dell'aumento dell'aliquota IRAP (4,82%) introdotta dalla regione Toscana per le attività alberghiere a partire dall'esercizio 2013 e pertanto l'aliquota normale è stata rideterminata tenendo conto di tale variazione in 3,98%.



Di seguito si espone la riconciliazione tra l'onere risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

#### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>13.038.727</b>	
Onere fiscale teorico	<b>24,0%</b>	3.129.294
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	18.982	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(844)	
Costi indeducibili	870.719	
Ricavi non tassabili	(747.390)	
Agevolazioni fiscali	(4.510.916)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>8.669.278</b>	
<b>IRES dell'esercizio</b>		<b>2.080.626</b>
Detrazioni d'imposta		(16.080)
<b>IRES dell'esercizio</b>		<b>2.064.547</b>

#### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRAP)

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Valore della produzione lorda</b>	<b>30.309.116</b>	
Onere fiscale teorico	<b>3,98%</b>	<b>1.206.303</b>
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	-	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-	
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	(13.352.930)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>16.956.186</b>	
<b>IRAP dell'esercizio</b>		<b>674.936</b>
di cui aliquota 3,9%		603.449
di cui aliquota 4,82%		71.487

#### Altre informazioni

#### Informazione sui rischi e incertezze

Relativamente all'andamento dell'attività nel 2019 si rinvia alla Relazione sulla Gestione, mentre le informazioni attinenti i rischi a cui è esposta la Società sono trattati nello specifico capitolo del presente documento.

## Analisi dei principali contenziosi in essere

### *Contenzioso legale*

La Società alla fine dell'esercizio 2019 non ha situazioni in contenzioso significative da riportare all'attenzione degli azionisti.

### *Contenzioso tributario*

La Società alla fine dell'esercizio 2019 non ha situazioni in contenzioso particolari o significative da riportare all'attenzione degli azionisti.

## Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Descrizione	Esercizio 2019	Esercizio 2018	Variazioni
Dirigenti	4	4	-
Impiegati	82	80	2
Operai	280	270	10
Altri	-	-	-
<b>Totale Organico</b>	<b>366</b>	<b>354</b>	<b>12</b>

Il contratto collettivo nazionale di lavoro applicato è quello dell'Industria Turistica per i dipendenti delle aziende facenti parte dell'Associazione Italiana Catene Alberghiere (AICA). Il contratto in essere è scaduto il 31 gennaio 2018 ed è in fase di rinnovo.

Si segnala inoltre che oltre all'organico in forza vanno aggiunti anche i componenti del Consiglio di Amministrazione i cui costi sono anch'essi inseriti nei costi del lavoro unitamente al personale dipendente.

## Operazioni con parti correlate

Le operazioni compiute dalla Società con le Parti correlate fanno riferimento a:

- Remunerazione degli Amministratori, Sindaci e Dirigenti strategici. Si rimanda a tale proposito all'apposito paragrafo "Ammontare dei compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione, controllo e dirigenti strategici";
- Transazioni commerciali e finanziarie effettuate a valori di mercato con altre parti correlate di importo non significativo;
- Rapporto con la controllante Finago Srl di natura tributaria (consolidato fiscale) che alla data di redazione del bilancio origina un credito complessivo € 240 mila classificato nella voce "Altre attività" e relativa a crediti per imposte correnti (Ires). Di seguito si riporta una tabella riepilogativa:

Descrizione	2019
Crediti	240.384
Oneri (Ires)	(2.064.547)

## Operazioni atipiche e/o inusuali

Nel corso dell'esercizio in esame non sono state poste in essere operazioni atipiche e/o inusuali, come definite dalla comunicazione Consob n. 6064293 del 28 luglio 2006.

## Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità alle raccomandazioni del CESR del 10 febbraio 2005 si segnala che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2019 è la seguente:

### POSIZIONE FINANZIARIA NETTA AL 31 DICEMBRE 2019

(Comunicazione CONSOB 28 luglio 2006)

Posizione finanziaria netta	31/12/2019	31/12/2018
A. Disponibilità liquide ed equivalenti	14.055.974	16.100.964
B. Titoli detenuti per la negoziazione	5.600	8.000
<b>C. Totale liquidità (A+B)</b>	<b>14.061.574</b>	<b>16.108.964</b>
<b>D. Crediti finanziari non strumentali all'attività operativa</b>	<b>46.735</b>	<b>46.735</b>
E. Passività finanziarie a breve termine	-	-
F. Parte corrente dell'indebitamento finanziario a lungo termine	(8.392.251)	(5.459.787)
G. Altri debiti finanziari correnti	-	-
<b>H. Indebitamento finanziario corrente (E+F+G)</b>	<b>(8.392.251)</b>	<b>(5.459.787)</b>
<b>I. Posizione finanziaria corrente netta (C+D+H)</b>	<b>5.716.058</b>	<b>10.695.912</b>
J. Passività finanziarie a lungo termine	(48.263.291)	(53.767.049)
K. Obbligazioni emesse	-	-
L. Altri debiti finanziari non correnti	(1.031.414)	(409.226)
<b>M. Indebitamento finanziario non corrente (J+K+L)</b>	<b>(49.294.705)</b>	<b>(54.176.275)</b>
<b>N. Posizione finanziaria netta (I+M)</b>	<b>(43.578.647)</b>	<b>(43.480.363)</b>

## Ammontare dei compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione, controllo e dirigenti strategici

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale sulla base degli importi deliberati dall'assemblea degli azionisti oltre che alla retribuzione spettante ai Dirigenti strategici:

Qualifica	Compensi	Altre Retribuzioni
Amministratori	160.000	79.115
Sindaci	49.500	-
Dirigenti Strategici	-	644.665



### Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1 c.125 della L. 124/2017, si segnala l'importo delle sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere ricevuti nell'anno solare dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti ad esse collegati di importo superiore complessivamente ad € 10 mila, compresi gli aiuti di Stato e quelli *de minimis* contenuti nell'istituendo Registro nazionale degli aiuti di Stato:

- € 35 mila relativi a contributi ricevuti da Fondimpresa a fronte di piani formativi erogati ai dipendenti.

### Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.C.)*

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla Società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

- Corrispettivi spettanti per la revisione legale dei conti annuali: € 22,5 mila.

### Eventi successivi

Si rimanda all'apposito capitolo della Relazione sulla gestione.

Il presente bilancio, composto da Situazione Patrimoniale-Finanziaria, Conto Economico Separato, Movimenti del Patrimonio Netto, Prospetto del Risultato Complessivo, Rendiconto Finanziario e Note Esplicative, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Cernobbio, 30 Marzo 2020

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
Giuseppe Fontana



Hotel Barchetta  
Excelsior



Hotel Barchetta Excelsior - 22100 Como, Italy - Piazza Cavour, 1  
tel. +39 031 322 1 - fax +39 031 302 622 - [www.hotelbarchetta.it](http://www.hotelbarchetta.it) - [info@hotelbarchetta.it](mailto:info@hotelbarchetta.it)



**VILLA D'ESTE S.p.A.**

Sede in Cernobbio (CO), Via Regina n. 40

Capitale sociale euro 2.157.094,16 i.v.

Codice Fiscale/Registro Imprese di Como n. 00192900132

R.E.A. di Como n. 4720

\*\*\*\*\*

**Bilancio al 31 dicembre 2019**

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti**

**ex art. 2429 del Codice Civile**

All'Assemblea degli Azionisti  
della società VILLA D'ESTE S.p.A.

**Premessa**

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto l'attività di vigilanza prevista dall'articolo 2403 del Codice Civile, mentre l'incarico di revisione legale dei conti ex D.Lgs. n. 39/2010 è stato svolto dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., la quale ha rilasciato apposita relazione.

Si riportano nella presente relazione gli esiti dell'attività svolta nelle verifiche di legittimità.

**Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. del Codice Civile**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, e successivamente fino alla data odierna, la nostra attività è stata effettuata in base alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

La presente relazione riassume l'informativa, prevista dall'art. 2429, comma 2, Codice Civile, sull'attività svolta dal Collegio nell'adempimento dei doveri previsti dalla normativa vigente, sui risultati dell'esercizio sociale, sulle osservazioni e le proposte in ordine al Bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo amministrativo della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, Codice Civile e sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408, Codice Civile.

Le attività svolte dal Collegio si riferiscono, sotto l'aspetto temporale, all'intero esercizio nel corso del quale sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404, Codice Civile. Di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

## **Attività svolta**

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Il Collegio ha partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Il Collegio ha acquisito dagli Amministratori informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. Sulla base delle informazioni acquisite, il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio Sindacale, nell'espletamento delle proprie funzioni, anche tramite il personale amministrativo della Società ha mantenuto un costante scambio di informazioni con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti Deloitte & Touche S.p.A.. Dai colloqui intercorsi non sono emerse informazioni rilevanti e che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Il Collegio ha vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di dati dai responsabili delle funzioni. A tale riguardo, il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio ha inoltre acquisito informazioni circa l'adeguatezza e il funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche al fine di rilevare tempestivamente situazioni di crisi o di perdita della continuità. Questa attività è stata svolta attraverso un regolare confronto con il management della Società, con il soggetto incaricato della revisione legale dei conti e mediante l'esame dei documenti aziendali. Anche a tale riguardo, non vi sono osservazioni particolari da riferire.

Nell'ambito della verifica sull'adeguatezza del sistema di controllo interno ex D.Lgs. 231/2001, che disciplina la responsabilità degli enti per gli illeciti amministrativi dipendenti da reato, il Collegio Sindacale conferma che la Società ha adottato il Modello Organizzativo, volto a prevenire la commissione dei reati che possono comportare una responsabilità della Società.

Il Modello Organizzativo è assoggettato a revisioni periodiche, sia per tener conto di elementi emersi dall'esperienza applicativa, sia per recepire le estensioni a ulteriori fattispecie penali, quali reati-presupposto. L'Organismo di Vigilanza vigila sul funzionamento e sull'osservanza del Modello Organizzativo e ne riferisce al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale. Con specifico riferimento al Modello Organizzativo, il Collegio Sindacale ha preso atto che nessuna situazione di rischio è stata segnalata relativamente all'esercizio 2019.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

– sono state acquisite informazioni sufficienti con riferimento al generale andamento della gestione ed alla sua prevedibile evoluzione e con riferimento alle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;

- le decisioni assunte dall’Assemblea dei Soci e dall’Organo Amministrativo sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l’integrità del patrimonio sociale;
- le operazioni poste in essere sono state anch’esse conformi alla legge e allo statuto e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall’Assemblea dei Soci o tali da compromettere l’integrità del patrimonio sociale;
- non si rendono necessarie specifiche osservazioni in merito all’adeguatezza dell’assetto organizzativo della Società, né in merito all’adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull’affidabilità di quest’ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell’attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell’organo di amministrazione ai sensi dell’art. 2406, Codice Civile;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408, Codice Civile;
- non sono state presentate denunce ai sensi dell’art. 2409, comma 7, Codice Civile.

### **Osservazioni in ordine al Bilancio d’esercizio**

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di Bilancio d’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, che evidenzia un utile di esercizio pari ad euro 10.281.825.

Il Collegio Sindacale ha accertato che il Bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2019, corredato dalla Relazione sulla gestione, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, osservando i principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore alla data di chiusura dell’esercizio.

Sulla rilevanza dell’avviamento, la recuperabilità dello stesso è stata confermata dal processo di *impairment test*, così come previsto dallo IAS 36 e descritto nelle Note esplicative al Bilancio.

Relativamente al Bilancio d’esercizio chiuso il 31 dicembre 2019:

- è stata verificata l’osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della Relazione sulla gestione. Inoltre, il Collegio ha verificato la coerenza della Relazione sulla gestione con le risultanze del Bilancio d’esercizio. A tale riguardo non vi sono osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- per quanto a nostra conoscenza, l’organo amministrativo, nella redazione del Bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell’art. 2423, comma quattro, Codice Civile;
- è stata verificata la rispondenza del Bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell’assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale. Anche a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;



– in merito alla proposta dell’organo amministrativo circa la destinazione del risultato netto di esercizio, il Collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all’Assemblea dei Soci.

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ha rilasciato in data 14 aprile 2020 la propria relazione sul Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, esprimendo un giudizio senza rilievi ma con un richiamo di informativa in merito a quanto esposto dagli Amministratori nel paragrafo “Evoluzione prevedibile della gestione” contenuto nella Relazione sulla gestione e nel paragrafo “Criteri generali di redazione e presentazione” contenuto nelle Note Esplicative, relativamente all’emergenza sanitaria legata al “COVID-2019”.

Con riferimento all’attuale situazione epidemiologica “COVID-2019”, il Collegio sindacale constata che la Società, sulla base delle analisi di sensitività effettuate sulle previsioni di flussi economico-finanziari futuri, sugli attivi patrimoniali e sulla liquidità, non ha identificato elementi che possano costituire una perdita di valore delle proprie attività o minare la continuità aziendale nell’arco dei prossimi 12 mesi.

#### **Osservazioni e proposte in ordine all’approvazione del Bilancio**

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato e per quanto di nostra competenza, non essendo emersi rilievi o riserve, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all’approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2019 ed alla proposta di destinazione del risultato d’esercizio formulata dagli Amministratori.

Milano, 14 aprile 2020

Il Collegio Sindacale

Firmato Dott. Pasquale Salvatore

Firmato Rag. Magda Sala

Firmato Dott. Luca Occhetta







# *Villa La Massa*



50012 FIRENZE - CANDELI - ITALIA  
VIA DELLA MASSA, 24 - TEL. +39 055 626 11 - FAX +39 055 633 102  
WEBSITE: [WWW.VILLALAMASSA.COM](http://WWW.VILLALAMASSA.COM) - E-MAIL: [INFO@VILLALAMASSA.IT](mailto:INFO@VILLALAMASSA.IT)

◆ ◆ ◆  
VILLA D'ESTE HOTELS



THE LEADING HOTELS  
OF THE WORLD®

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D. LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

**Agli Azionisti della  
Villa D'Este S.p.A.**

### RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Villa D'Este S.p.A. (la Società) costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2019, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. n. 38/05.

#### Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### Richiamo d'informativa

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione sul paragrafo "Evoluzione prevedibile della gestione" contenuto nella Relazione sulla Gestione e sul paragrafo "Criteri generali di redazione e presentazione" contenuto nelle Note Esplicative, nei quali gli Amministratori illustrano le incertezze generate dall'attuale emergenza sanitaria legata al Covid-19 e descrivono le relative valutazioni effettuate in merito ai potenziali impatti sull'attività economica, sulla situazione finanziaria e sui risultati economici della Società.



## **Altri aspetti**

Il bilancio d'esercizio della Villa D'Este S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2018 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 15 aprile 2019, ha espresso un giudizio senza modifica su tale bilancio.

## **Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

## **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli Amministratori della Villa D'Este S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



**Vittorio Camosci**  
Socio

Milano, 14 aprile 2020



# *Villa La Massa*



50012 FIRENZE - CANDELI - ITALIA  
VIA DELLA MASSA, 24 - TEL. +39 055 626 11 - FAX +39 055 633 102  
WEBSITE: WWW.VILLALAMASSA.COM - E-MAIL: INFO@VILLALAMASSA.IT

◆ ◆ ◆  
VILLA D'ESTE HOTELS



THE LEADING HOTELS  
OF THE WORLD®



# AWARDS

2017	Luxury Travel Advisor Magazine	Miglior hotel di lusso al mondo
	Luxury Travel Advisor Magazine	Villa Garrovo - Miglior Villa tra le novità 2016
2016	Travel + Leisure	Consigliato come una delle "10 Esperienze che ogni viaggiatore dovrebbe fare in Italia"
	Luxury Travel Magazine	Consigliata come una tra le strutture più romantiche al Mondo
	Luxury Travel Magazine	Uno tra i migliori Hotel al Mondo
	BRIDES	Premio miglior Luna di Miele in uno dei migliori Resort in Europa
	Telegraph.co.uk	Ville migliori al mondo, Villa Garrovo
2015	Condé Nast Traveler	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 30 Resort" in Europa
2014	Regione Lombardia	Riconoscimento di pregio ed eccellenza per Villa d'Este, associato ConfCommercio di Como
	Travel +Leisure	N.2 Top Resorts in Europe
2013	Andrew Harper	"Readers' Choice Awards 2013" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort"
	Luxury Travel Advisor	"Luxury Travel Advisor Award of Excellence 2012" come miglior Hotel di lusso al mondo
2012	Travel + Leisure	Miglior Hotel in Europa per la sua posizione
	Andrew Harper	"Readers' Choice Awards 2012" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort"
	Robb Report	Classificato tra i migliori 100 Resort di Robb Report 2012
2011	The Telegraph	Premiati come 'Favourite Hotel Worldwide' dai lettori del Telegraph
	Andrew Harper	"Reader Survey 2011" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort"
	Centurion Magazine	Readers' Choice ha classificato Villa d'Este "Top Favourite Resort in Europe"
	Rivista CLASS (Italia)	N. 1 "I migliori Alberghi Italiani" N. 4 "I migliori Alberghi nel Mondo"
2010	Condé Nast Traveler	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Resorts" in Europa
	The Web Marketing Association	WebAward per il miglior Sito Internet
	Travel & Leisure	Terzo Miglior Resort in Europa
2009	FORBES	Miglior Hotel al Mondo anno 2009
	Travel & Leisure (Gen. 2009)	N. 3 in Italia tra i 500 Miglior Hotels al Mondo
	Class (Italia)	Hotel n. 1 in Italia e n. 3 nel Mondo
2008	Andrew Harper's Hideaway Report	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este n. 3 nei "Top 20 Resorts Internazionali"
2007	Condé Nast Traveller Italia	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 10 in Italia"
	Travel + Leisure	Nei Top 5 Hotel SPA in Europa
	Prix Villégiature – France	"Miglior Resort in Europa 2007"
2006	Confindustria (National Association of the Italian Enterprises)	Premio dell'Eccellenza per la valorizzazione dell'ambiente
	Bonnie Carrol's Life Bites News	Miglior Chef Internazionale Miglior Nuovo Libro di Cucina: "Tales of Risotto" pubblicato da Glitterati Inc.
	Leaders' Club at Leading Hotels of the World	Premio dell'Eccellenza
	Condé Nast Traveler	N. 4 tra i Top Resorts Europei e tra i Top 100 de "The best of the best"
	Condé Nast Traveler Italia	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 10 Hotels" in Italia
	Travel & Leisure	N.1 Hotel SPA in Europa
	Luxury Resorts	Classificato tra i 100 luoghi migliori dove stare
	Robb Report Andrew Harper's Hideaway Report	N. 2 nei Top 20 Resorts Internazionali (siamo nei Top 20 sin dalla prima votazione nel 1982)











