



BILANCIO D'ESERCIZIO

Anno 2016

BAUER S.p.A.

Sede legale in Roma, Via Bertoloni n. 29

Capitale Sociale Euro 28.380.000,00 interamente versato

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 00443820311- R.E.A. Roma n. 960678

Codice Fiscale 00443820311 - Partita I.V.A.: 06338441006

Relazione sulla gestione	pag.	1
Bilancio d'esercizio	pag.	11
Rendiconto finanziario	Pag.	19
Nota integrativa al bilancio	Pag.	20
Verbale Assemblea Ordinaria di approvazione	Pag.	61
Relazione Collegio Sindacale	Pag.	62

BAUER S.p.A.

Sede legale in Roma, Via Bertoloni n. 29

Capitale Sociale Euro 28.380.000,00 interamente versato

Iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 00443820311- R.E.A. Roma n. 960678

Codice Fiscale 00443820311 - Partita I.V.A.: 06338441006

RELAZIONE SULLA GESTIONE

dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016

Signori Azionisti,

nel presentare per il Vostro esame il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 della società Bauer S.p.A., si deve sottolineare che la Società ha completato la ristrutturazione della propria esposizione finanziaria tramite riscadenziamento e successivo rifinanziamento attraverso un'emissione obbligazionaria non convertibile con garanzia ipotecaria a 4 anni nel contesto di un piano di risanamento ex art. 67 legge fallimentare.

L'emissione obbligazionaria include una tranche addizionale di ulteriori € 20 milioni finalizzata a finanziare i futuri investimenti e sviluppo della principale struttura alberghiera "Hotel Bauer" di Venezia.

In data 29 giugno 2016 la Società ha incassato la prima *tranche* dell'addizionale emissione obbligazionaria concordata di Euro 2 milioni in relazione al piano di investimenti di ristrutturazione e ammodernamento che la società ha in corso.

Inoltre è stata finalizzata l'alienazione dell'intera partecipazione della Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.

Sono stati incassati complessivamente Euro 6,1 milioni di crediti vantati verso le partecipate Azienda Agricole Bennati S.r.l. e Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 che presentiamo alla Vostra approvazione, riporta una perdita di Euro 9.088.820

Il risultato rimane comunque influenzato in misura significativa dalla rilevazione di componenti negative determinate dalle operazioni necessitate dal complessivo riassetto finanziario precedentemente richiamato.

La Vostra Società (ad eccezione della struttura Casa Nova) ha continuato nella politica di evitare

quei contratti che assicuravano presenze ma abbassavano il prezzo unitario delle stanze. Si è deciso di privilegiare la qualità (e quindi il prezzo) a scapito del numero. Ciò dovrebbe permettere di consolidare una base "forte" su cui far leva al momento della ripresa economica e, quindi, della ripresa dei flussi turistici di qualità e consente, in ogni caso, una riduzione dei costi variabili che vanno ad erodere il margine dei contratti citati, già basso di per sé.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE E DEL MERCATO

Alla fine dell'esercizio in esame i ricavi delle prestazioni complessive ammontano a Euro 24,9 milioni contro Euro 29,4 milioni dell'esercizio precedente (15% di diminuzione).

Al lordo degli ammortamenti, delle svalutazioni e degli accantonamenti per rischi, il margine operativo lordo ammonta a Euro 3,3 milioni (pari al 13 % dei ricavi complessivi) contro Euro 7,8 milioni (25%) per il periodo precedente.

La variazione del valore della produzione di Euro 4,9 milioni è principalmente dovuta ai minori ricavi e proventi per Euro 4,5 milioni.

Si evidenzia una diminuzione del costo del lavoro per Euro 0,7 milioni, un aumento dei costi per servizi per Euro 0,1 milioni, dei costi degli oneri di gestione per Euro 0,2 milioni, mentre rimangono sostanzialmente in linea i costi delle materie prime e per godimento di beni di terzi

Il costo del personale di Euro 9,4 milioni è pari al 36,0% del fatturato, contro il 32,6% del periodo precedente. Dalla seguente tabella che riassume le *room-nights* per nazionalità si può constatare la diminuzione delle "notti vendute":

BAUER SPA

PAESI	2016		2015	
	ROOMS	%	ROOMS	%
Stati Uniti	12.355	21,56%	14.792	23,51%
Gran Bretagna	8.716	15,21%	7.605	12,09%
Altri	7.716	13,46%	9.215	14,65%
Germania	4.815	8,40%	5.072	8,06%
Francia	4.185	7,30%	4.181	6,64%
Italia	3.798	6,63%	3.348	5,32%
Spagna	2.692	4,70%	2.120	3,37%
Australia	2.027	3,54%	2.289	3,64%
Russia	1.619	2,83%	1.591	2,53%
Svizzera	1.435	2,50%	1.605	2,55%
Brasile	1.087	1,90%	1.704	2,71%
Austria	1.077	1,88%	815	1,30%
Canada	1.019	1,78%	1.340	2,13%
Cina	1.013	1,77%	1.611	2,56%
Giappone	839	1,46%	1.411	2,24%
Belgio	675	1,18%	1.050	1,67%
Messico	654	1,14%	789	1,25%
Turchia	351	0,61%	463	0,74%
Arabia Saudita	342	0,60%	584	0,93%
India	323	0,56%	444	0,71%
Olanda	291	0,51%	484	0,77%
Emirati Arabi Uniti	279	0,49%	407	0,65%
Totale	57.308	100,00%	62.920	100,00%

La diminuzione del numero delle *room-nights* è pari al 8,9% rispetto all'esercizio precedente.

La seguente tabella dettaglia i ricavi del periodo per tipologia:

RICAVI	Anno 2016
APPARTAMENTO	19.286.110
CUCINA	3.292.622
BAR	1.207.179
CANTINA	672.903
DIVERSI	393.630
BIANCHERIA	83.358
TOTALI	24.935.801

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, il settore appartamento ha conseguito il 77,4% dei ricavi totali, contro il 78% dello scorso esercizio, mentre i ricavi del settore ristorazione rappresentano il 21%

del fatturato complessivo dell'esercizio in chiusura, contro 20% nel precedente esercizio.

Del Bilancio in commento, riportiamo, nella tabella seguente, le poste più significative della gestione operativa:

	Anno 2016
Costo per il personale	9.369.352
Costo materie prime	1.996.775
Costo per servizi	7.935.704
Costo godimento beni terzi	1.608.029
Oneri diversi di gestione	1.796.434
TOTALI	22.706.294

Gli interessi ed altri oneri finanziari ammontano ad Euro 7.988.947, importo costituito principalmente da interessi, commissioni e oneri di transazione sul prestito obbligazionario per Euro 6.331.071.

* * * * *

STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATI

Si evidenziano di seguito i principali dati economici e patrimoniali-finanziari al 31 dicembre 2016:

▪ Stato patrimoniale riclassificato secondo il criterio finanziario

	31-dic-16		31-dic-15	
	Euro	%	Euro	%
ATTIVO				
ATTIVO FISSO				
Immobilizzazioni immateriali	4.096.225	2,09%	4.855.607	2,34%
Immobilizzazioni materiali				
a) Costo storico	248.238.223	126,38%	247.801.070	119,21%
b) Fondi di ammortamento	<u>(72.676.480)</u>	<u>-37,00%</u>	<u>(69.564.216)</u>	<u>-33,46%</u>
totale immobilizzazioni materiali	175.561.743	89,38%	178.236.855	85,74%
Immobilizzazioni finanziarie	3.847.409	1,96%	6.997.363	3,37%
<i>totale attivo fisso</i>	183.505.377	93,42%	190.089.825	91,44%
ATTIVO CIRCOLANTE				
Magazzino	206.392	0,11%	279.401	0,13%
Liquidità differite	8.165.348	4,16%	13.118.960	6,31%
Liquidità immediate	<u>4.435.518</u>	<u>2,26%</u>	<u>4.237.555</u>	<u>2,04%</u>
<i>totale attivo circolante</i>	12.807.258	6,52%	17.635.916	8,48%
Ratei e risconti attivi	111.673	0,06%	149.712	0,07%
TOTALE ATTIVO	196.424.308	100,00%	207.875.453	100,00%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
Capitale sociale	28.380.000	14,45%	28.380.000	13,65%
Riserve	<u>19.555.875</u>	<u>9,96%</u>	<u>25.433.927</u>	<u>12,24%</u>
<i>totale mezzi propri</i>	47.935.875	24,40%	53.813.927	25,89%
PASSIVITA' CONSOLIDATE				
Finanziarie	105.401.918	53,66%	-	0,00%
Non finanziarie	<u>38.913.010</u>	<u>19,81%</u>	<u>39.659.871</u>	<u>19,08%</u>
<i>totale passività consolidate</i>	144.314.928	73,47%	39.659.871	19,08%
PASSIVITA' CORRENTI				
Finanziarie	11.946	0,01%	109.522.612	52,69%
Non finanziarie	<u>4.075.181</u>	<u>2,07%</u>	<u>4.785.521</u>	<u>2,30%</u>
<i>totale passività correnti</i>	4.087.127	2,08%	114.308.133	54,99%
Ratei e risconti passivi	86.378	0,04%	93.522	0,04%
TOTALE MEZZI PROPRI E PASSIVITA'	196.424.308	100,00%	207.875.453	100,00%

Stato Patrimoniale

La dinamica finanziaria dell'esercizio è rappresentata nel prospetto di rendiconto finanziario presentato nella Nota Integrativa al bilancio.

▪ Conto economico riclassificato

	31-dic-16		31-dic-15	
	Euro	%	Euro	%
Ricavi delle vendite	24.935.801	95,7%	29.413.886	94,8%
Altri ricavi	1.122.615	4,3%	1.617.817	5,2%
Produzione interna	-	0,0%	-	0,0%
A. Valore della produzione	26.058.416	100,0%	31.031.703	100,0%
Consumo materie prime, sussidiarie di consumo e merci	1.996.775	7,7%	2.035.589	6,6%
Altri costi operativi esterni	11.340.167	43,5%	11.071.629	35,7%
B. Totale costi esterni	13.336.942	51,2%	13.107.218	42,2%
C. VALORE AGGIUNTO (A-B)	12.721.474	48,8%	17.924.485	57,8%
D. Costi del personale	9.369.352	36,0%	10.119.306	32,6%
E. MOL (MARGINE OPERATIVO LORDO) (C-D)	3.352.122	12,9%	7.805.179	25,2%
Ammortamenti	3.811.033	14,6%	3.857.166	12,4%
Accantonamenti e svalutazioni	131.331	0,5%	1.664.228	5,4%
F. Totale ammortamenti e svalutazioni	3.942.364	15,1%	5.521.394	17,8%
G. RISULTATO OPERATIVO (E-F)	(590.242)	-2,3%	2.283.785	7,4%
Proventi extra caratteristici	3.823	0,0%	30.301	0,1%
Oneri extra caratteristici	-	0,0%	(1.126.397)	-3,6%
H. Risultato dell'area extra caratteristica	3.823	0,0%	(1.096.096)	-3,5%
I. RISULTATO ORDINARIO DELLA GESTIONE PRODUTTIVA (G+H)	(586.419)	-2,3%	1.187.689	3,8%
N. Oneri finanziari	7.988.947	30,7%	3.763.230	12,1%
O. RISULTATO LORDO (M-N)	(8.575.366)	-32,9%	(2.575.541)	-8,3%
P. Imposte sul reddito	513.454	2,0%	580.673	1,9%
RISULTATO NETTO (RN) (O-P)	(9.088.820)	-34,9%	(3.156.214)	-10,2%

Il risultato netto dell'esercizio è fortemente influenzato dagli oneri finanziari relativi al prestito obbligazionario emesso nel corso dell'esercizio (Euro 5,4 milioni) ed per oneri sostenuti per la ristrutturazione debito per Euro 2,3 milioni.

PRINCIPALI INDICATORI

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2 del Codice Civile si espongono di seguito i principali indicatori patrimoniali-finanziari con riferimento agli esercizi 2016 e 2015.

▪ Indici di solidità patrimoniale

		31.12.2016	31.12.2015
Quoziente primario di struttura	$\frac{\text{Mezzi propri}}{\text{Attivo fisso}}$	0,26	0,28
Quoziente secondario di struttura	$\frac{(\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolid.})}{\text{Attivo fisso}}$	1,05	0,49
Quoziente di indebitamento complessivo	$\frac{(\text{Pass. consolid.} + \text{Pass. correnti})}{\text{Mezzi propri}}$	3,10	2,87

Il "Quoziente primario di struttura" indica quanta parte dei mezzi propri finanzia gli investimenti durevoli.

Il "Quoziente secondario di struttura" Indica quanta parte dell'attivo fisso è stata finanziata dal capitale di rischio e dalle passività a lungo termine.

Il "Quoziente di indebitamento complessivo" segnala il grado di indebitamento aziendale rispetto al capitale proprio.

I quozienti sopra calcolati esprimono una situazione patrimoniale e finanziaria che, a seguito della rivalutazione monetaria effettuata ai sensi della Legge n. 2/2009, tende a riflettere valori correnti del patrimonio aziendale.

▪ Indici di liquidità

		31.12.2016	31.12.2015
Indice di disponibilità	$\frac{\text{Attivo circolante}}{\text{Passività correnti}}$	3,10	0,16
Indice di liquidità	$\frac{(\text{Liquidità imm.} + \text{Liquidità diff.})}{\text{Passività correnti}}$	3,05	0,15

Il "Quoziente di disponibilità" esprime la capacità dell'azienda di far fronte agli impegni finanziari di breve periodo con i mezzi liquidi disponibili e i prossimi recuperi monetari da impieghi correnti.

Il "Quoziente di liquidità" indica la capacità dell'azienda di fronteggiare i propri impegni finanziari

a breve con le sole liquidità disponibili.

INVESTIMENTI

La Società, nel corso del 2016, ha realizzato investimenti in immobilizzazioni materiali per circa Euro 437 migliaia, che riguardano principalmente Incrementi di mobili e arredi per circa euro 261 migliaia e incrementi di attrezzature specifiche ed altri beni per i restanti euro 176 migliaia.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI LA SOCIETA' E' ESPOSTA

Tenuto conto di quanto indicato nei paragrafi precedenti in merito alla situazione finanziaria complessiva, la Società, nell'ordinario svolgimento della propria attività, risulta esposta a rischi di mercato. Le azioni poste in essere per limitare tali rischi consistono essenzialmente nel rendere più incisivo il rapporto con le agenzie/tour operator al fine, anche con operazioni di promozione, di stimolare il mercato turistico.

Risulta inoltre esposta ai seguenti rischi di natura finanziaria:

- rischio di credito, ossia il rischio di insolvenza di una controparte. Si ritiene che la Società non sia sostanzialmente esposta a significativi rischi di credito, dal momento che il pagamento avviene, in massima parte, alla fine della prestazione. Relativamente ai clienti che effettuano il pagamento in via differita dietro fattura, la Società analizza e tiene costantemente monitorati i flussi di cassa attesi per porre in essere le azioni correttive atte a minimizzare i possibili impatti negativi;
- rischio di cambio. La Società non è esposta a rischi significativi sul tasso di cambio in quanto le transazioni commerciali sono effettuate in Euro;
- rischio di liquidità, ossia il rischio di non potere adempiere a obbligazioni associate a passività finanziarie. La gestione del rischio di liquidità viene seguita dalla Società congiuntamente a quello delle sue controllate. La Società monitora costantemente l'evoluzione delle previsioni riguardanti la gestione finanziaria, in modo da individuare tempestivamente le soluzioni volte a prevenire il verificarsi di eventuali tensioni finanziarie.

INFORMAZIONE RICHIESTA DALL'ART. 2428 COMMA 6-BIS DEL CODICE CIVILE

La Società non ha in essere operazioni in strumenti finanziari derivati.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

La Società non ha effettuato nel corso del 2016 attività di ricerca e sviluppo.

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'AMBIENTE

La Società opera nel pieno rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

INFORMAZIONI RELATIVE AL PERSONALE

Per quanto riguarda la composizione del personale dipendente si rinvia a quanto esposto in Nota Integrativa. Si evidenziano inoltre i seguenti aspetti:

- le relazioni sindacali sono buone;
- non ci sono stati infortuni gravi sul lavoro.

La Società opera nel pieno rispetto della normativa vigente in tema di sicurezza sul lavoro.

INFORMAZIONI SUI RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE

Durante l'esercizio i rapporti che sono stati intrattenuti con la Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l. controllata al 55% che nel corso dell'esercizio al 31/12/2016 è stata ceduta a terzi, nonché con la Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l., controllata al 55%, possono così riassumersi:

Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l	31.12.2016	31.12.2015
Vendite	-	-
Acquisti	-	-
Crediti commerciali	-	-
Crediti per ritenute d'acconto trasferite	-	-
Debiti commerciali	-	-
Debiti per ritenute d'acconto trasferite	-	-
Finanziamenti effettuati	-	2.550.815

Nel corso del 2016 è stato interamente rimborsato il finanziamento soci.

*Società Agricola Colmello di
Grotta S.r.l*

	31.12.2016	31.12.2015
Vendite	-	-
Acquisti	64.144	65.623
Crediti commerciali	-	-
Crediti per ritenute d'acconto trasferite	-	-
Debiti commerciali	-	12.536
Debiti per ritenute d'acconto trasferite	-	-
Finanziamenti effettuati	1.943.376	5.048.000

Tali rapporti sono principalmente relativi a:

- Un finanziamento di Euro 1.943.376 infruttifero di interessi;
- Rapporti di natura commerciale avvenuti a normali condizioni di mercato.

Nel corso dell'esercizio 2016 la Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l. ha rimborsato parte del finanziamento e precisamente Euro 3.104.624.

AZIONI PROPRIE E AZIONI (O QUOTE) DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA'

La Società non possiede azioni proprie, né quote o azioni di Società controllanti.

AZIONI PROPRIE E AZIONI (O QUOTE) DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETA'

La Società non ha acquistato o venduto azioni proprie, né quote o azioni di Società controllanti.

Signori Azionisti,

Vi invitiamo all'approvazione del Bilancio 1/1/2016 – 31/12/2016 così come sottopostoVi che evidenzia una perdita di Euro 9.088.820 che proponiamo di portare a nuovo.

31 marzo 2017

**L'Amministratore Unico
(Dott.ssa Francesca Bortolotto)**

BAUER S.p.A
Sede in Roma, Via Bertoloni n. 29, CAP 00197
Capitale Sociale Euro 28.380.000,00 i.v.
Iscritta al n. 00443820311 Registro Imprese di Roma
Codice Fiscale n. 00443820311 e Partita IVA n. 06338441006
R.E.A. n. 960678 di Roma

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

	31/12/2016	31/12/2015
ATTIVO		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
■ Parte richiamata	-	-
■ Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) Costi di sviluppo	-	-
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	-
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.864	2.602
5) Avviamento	-	-
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) Altre	4.094.361	4.853.005
<i>Totale Immobilizzazioni immateriali</i>	4.096.225	4.855.607
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	171.904.847	174.245.874
2) Impianti e macchinario	2.347.000	2.748.140
3) Attrezzature industriali e commerciali	19.150	29.323
4) Altri beni	1.211.638	1.213.518
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	79.108	-
<i>Totale Immobilizzazioni materiali</i>	175.561.743	178.236.855
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) Imprese controllate	3.759.971	6.859.295
b) Imprese collegate	-	-
c) Imprese controllanti	-	-
d) Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	16.015	16.015
Totale Partecipazioni	3.775.986	6.875.310

		31/12/2016	31/12/2015
2)	Crediti		
a)	verso imprese controllate		
■	esigibili entro l'esercizio successivo	1.943.376	7.697.811
■	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso imprese controllate	1.943.376	7.697.811
b)	Verso imprese collegate	-	-
c)	Verso controllanti	-	-
d)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis)	Verso altri		
■	esigibili entro l'esercizio successivo	3.346.188	3.316.188
■	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso altri	3.346.188	3.316.188
	Totale Crediti	5.289.564	11.013.999
3)	Altri titoli	-	-
4)	Strumenti finanziari derivati attivi	-	-
	Totale Immobilizzazioni finanziarie	9.065.550	17.889.309
	Totale Immobilizzazioni (B)	188.723.518	200.981.771

C) Attivo circolante

I - Rimanenze

1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo	206.392	279.401
2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3)	Lavori in corso su ordinazione	-	-
4)	Prodotti finiti e merci	-	-
5)	Acconti	-	-
	Totale Rimanenze	206.392	279.401

II - Crediti

1)	Verso clienti		
■	esigibili entro l'esercizio successivo	884.055	1.070.554
■	esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti verso clienti	884.055	1.070.554
2)	Verso imprese controllate	-	-
3)	Verso imprese collegate	-	-

		31/12/2016	31/12/2015
4)	Verso controllanti	-	-
5)	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis)	Crediti tributari		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	678.507	354.424
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale crediti tributari	678.507	354.424
5-ter)	Imposte anticipate	319.724	587.188
5-quater)	Verso altri		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	993.498	92.795
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	71.423	122.053
	Totale crediti verso altri	1.064.921	214.848
	Totale Crediti	2.947.207	2.227.014
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1)	Partecipazioni in imprese controllate	-	-
2)	Partecipazioni in imprese collegate	-	-
3)	Partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis)	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4)	Altre partecipazioni	-	-
5)	Strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6)	Altri titoli	1	698.604
	Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
	Totale Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1	698.604
IV - Disponibilità liquide			
1)	Depositi bancari e postali	4.320.269	3.470.215
2)	Assegni	-	-
3)	Danaro e valori in cassa	115.248	68.736
	Totale Disponibilità liquide	4.435.517	3.538.951
	Totale Attivo Circolante (C)	7.589.117	6.743.970
D) Ratei e risconti		111.673	149.711
	TOTALE ATTIVO	196.424.308	207.875.452

	31/12/2016	31/12/2015
PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	28.380.000	28.380.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.090.000	3.090.000
III - Riserve di rivalutazione	64.485.090	64.485.090
IV - Riserva legale	43.176	43.176
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
- Riserva straordinaria	-	-
- Riserva da deroghe ex art. 2423 Codice Civile	-	-
- Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
- Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
- Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
- Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
- Versamenti in conto capitale	3.210.768	-
- Versamenti a copertura perdite	-	-
- Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
- Riserva avanzo di fusione	-	-
- Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
- Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
- Varie altre riserve	1	-
arrotondamento	1	-
<i>Totale Altre riserve</i>	<u>3.210.769</u>	<u>-</u>
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	(42.184.340)	(39.028.126)
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(9.088.820)	(3.156.214)
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale Patrimonio netto	<u>47.935.875</u>	<u>53.813.926</u>
B) Fondi per rischi e oneri		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) Per imposte, anche differite	37.277.583	37.280.529
3) Strumenti finanziari derivati passivi	-	-
4) Altri	983.277	1.658.277
Totale Fondi per rischi ed oneri	<u>38.260.860</u>	<u>38.938.806</u>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	652.150	721.065
D) Debiti		
1) Obbligazioni		
■ esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
■ esigibili oltre l'esercizio successivo	105.401.918	-
Totale obbligazioni	<u>105.401.918</u>	<u>-</u>

		31/12/2016	31/12/2015
2)	Obbligazioni convertibili		
3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4)	Debiti verso banche		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	11.946	109.522.612
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale debiti verso banche	11.946	109.522.612
5)	Debiti verso altri finanziatori		
6)	Acconti		
7)	Debiti verso fornitori		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	1.227.165	1.751.283
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale debiti verso fornitori	1.227.165	1.751.283
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
9)	Debiti verso imprese controllate		
10)	Debiti verso imprese collegate		
11)	Debiti verso controllanti		
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12)	Debiti tributari		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	345.457	451.316
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale debiti tributari	345.457	451.316
13)	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	479.800	454.918
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	479.800	454.918
14)	Altri debiti		
	■ esigibili entro l'esercizio successivo	2.022.759	2.128.004
	■ esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
	Totale altri debiti	2.022.759	2.128.004
	Totale Debiti	109.489.045	114.308.133
E) Ratei e risconti:		86.378	93.522
	TOTALE PASSIVO	196.424.308	207.875.452

	31/12/2016	31/12/2015
--	------------	------------

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	24.935.801	29.413.886
2)	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5)	Altri ricavi e proventi		
	- contributi in conto esercizio	-	-
	- altri	1.122.615	1.617.817
	Totale Altri ricavi e proventi	1.122.615	1.617.817
	Totale Valore della produzione	26.058.416	31.031.703

B) Costi della produzione

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.923.766	2.031.867
7)	Per servizi	7.935.704	7.814.699
8)	Per godimento di beni di terzi	1.608.029	1.633.765
9)	Per il personale:		
	a) Salari e stipendi	6.810.453	7.465.929
	b) Oneri sociali	2.091.632	2.180.614
	c) Trattamento di fine rapporto	409.967	456.789
	d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-
	e) Altri costi	57.300	15.974
	Totale Costi per il personale	9.369.352	10.119.306
10)	Ammortamenti e svalutazioni		
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	698.768	724.283
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.112.265	3.132.883
	c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
	d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	131.331	5.951
	Totale Ammortamenti e svalutazioni	3.942.364	3.863.117
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	73.009	3.722
12)	Accantonamenti per rischi	-	1.658.277

		31/12/2016	31/12/2015
13)	Altri accantonamenti	-	-
14)	Oneri diversi di gestione	1.796.434	1.623.165
Totale Costi della produzione		26.648.658	28.747.918
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)		(590.242)	2.283.785

C) Proventi e oneri finanziari

15)	Proventi da partecipazioni		
	da imprese controllate	-	-
	da imprese collegate	-	-
	da imprese controllanti	-	-
	da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
	Altri	-	-
	Totale proventi da partecipazioni	-	-
16)	Altri proventi finanziari		
a)	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
	- da imprese controllate	-	-
	- da imprese collegate	-	-
	- da imprese controllanti	-	-
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
	- altri	-	-
	Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
b)	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c)	Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d)	Proventi diversi dai precedenti		
	- da imprese controllate	-	-
	- da imprese collegate	-	-
	- da imprese controllanti	-	-
	- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
	- altri	3.823	30.301
	Totale proventi diversi dai precedenti	3.823	30.301
	Totale altri proventi finanziari	3.823	30.301
17)	Interessi e altri oneri finanziari		
	verso imprese controllate	-	-
	verso imprese collegate	-	-
	verso imprese controllanti	-	-
	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
	Altri	7.989.123	3.764.182
	Totale interessi e altri oneri finanziari	7.989.123	3.764.182

		31/12/2016	31/12/2015
17 bis)	Utili e perdite su cambi	176	952
Totale Proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 ± 17 bis)		(7.985.124)	(3.732.929)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie			
18)	Rivalutazioni		
	a) Di partecipazioni	-	-
	b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
	c) Di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
	d) Di strumenti finanziari derivati	-	-
	Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
	Totale Rivalutazioni	-	-
19)	Svalutazioni		
	a) Di partecipazioni	-	825.000
	b) Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
	c) Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	301.397
	d) Di strumenti finanziari derivati	-	-
	Di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
	Totale Svalutazioni	-	1.126.397
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		-	(1.126.397)
Risultato prima delle imposte (A - B ± C ± D)		(8.575.366)	(2.575.541)
20)	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
	- imposte correnti	248.936	687.246
	- imposte relative a esercizi precedenti	(2.946)	(2.946)
	- imposte differite e anticipate	267.464	(103.627)
	- proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
	Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-	-
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		(9.088.820)	(3.156.214)

**RENDICONTO FINANZIARIO PER L'ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016**

	2016	2015
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(9.088.820)	(3.156.214)
Imposte sul reddito	513.454	580.673
Interessi passivi/(attivi)	7.985.300	3.733.881
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(590.066)	1.158.340
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	12.396	2.115.066
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.811.033	3.857.166
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	301.397
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	60.615	825.000
Totale rettifiche elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.884.044	7.098.629
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	3.293.978	8.256.969
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze	73.009	3.722
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	186.499	(146.298)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(524.118)	238.133
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	38.039	33.414
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.144)	50.277
Altri decrementi/(Altri incrementi) dal capitale circolante netto	(1.357.432)	(723.004)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.591.147)	(543.756)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.702.831	7.713.213
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(7.893.142)	0
(Imposte sul reddito pagate)	(248.936)	(703.547)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(759.257)	(1.955.274)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(8.901.335)	(2.658.821)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(7.198.504)	5.054.392
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	0	(389.355)
Disinvestimenti	0	81.320
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(521.646)	(23.607)
Disinvestimenti	84.493	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	(30.000)	(1.430.206)
Disinvestimenti	8.853.759	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	698.603	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dall'attività di investimento (B)	9.085.208	(1.761.847)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(92.158)	(2.474.691)
Accensione di finanziamenti	105.401.918	0
(Rimborso di finanziamenti)	(109.510.666)	0
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	3.210.768	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dall'attività di finanziamento (C)	(990.138)	(2.474.691)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+B+C)	896.566	817.855
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	3.538.951	2.721.096
depositi bancari e postali assegni danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	0	0
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide alla fine dell'esercizio	4.435.517	3.538.951
depositi bancari e postali assegni danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	0	0
Di cui non liberamente utilizzabili		
Dettaglio delle disponibilità liquide nette alla fine dell'esercizio:	31/12/16	31/12/15
Depositi bancari	4.320.269	3.470.215
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	115.248	68.736
	4.435.517	3.538.951

BAUER S.p.A.
Sede in Roma, Via Bertoloni n. 29, CAP 00197
Capitale Sociale Euro 28.380.000,00 i.v.
Iscritta al n. 00443820311 Registro Imprese di Roma
Codice Fiscale n. 00443820311 e Partita IVA n. 06338441006
R.E.A. n. 960678 di Roma

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31-12-2016

NOTA INTEGRATIVA, PARTE INIZIALE

ATTIVITA' ESERCITATA DALL'IMPRESA

La Società svolge, negli immobili di proprietà denominati "Bauer" - "Palazzo" - "Casa Nova" - "Conventino" - "Villa F" e negli immobili in locazione denominati "Palladio" e "Domus", attività alberghiera. Per una descrizione più dettagliata della natura dell'impresa e dell'attività svolta si rimanda a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione.

Si evidenzia che, ai sensi del D. Lgs n. 127/91, la Società non è tenuta, anche per l'esercizio 2016, a redigere il bilancio consolidato di gruppo.

PRINCIPI CONTABILI E CONTINUITA' AZIENDALE

Al 31 dicembre 2016 la Società ha conseguito una perdita di Euro 9.089 migliaia (contro una perdita di Euro 3.156 migliaia al 31 dicembre 2015). Il debito verso obbligazionisti al 31 dicembre 2016 ammonta a circa Euro 111 milioni. L'EBITDA del 2016 risulta pari ad Euro 3.352 migliaia contro gli Euro 7.805 migliaia dell'esercizio precedente.

La Società ha completato la ristrutturazione della propria esposizione finanziaria tramite riscadenziamento e successivo rifinanziamento attraverso un'emissione obbligazionaria non convertibile con garanzia ipotecaria a 4 anni nel contesto di un piano di risanamento ex art. 67 legge fallimentare.

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il presente bilancio di esercizio è redatto in conformità alla normativa del Codice Civile, che recepisce le novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015, in attuazione della Direttiva 2013/34/UE, integrata dai Principi Contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) secondo la nuova edizione pubblicata nel dicembre 2016.

L'intervento legislativo ha comportato alcune modifiche alla struttura dello stato patrimoniale e del conto economico, nonché cambiamenti nei principi di redazione del bilancio e nei criteri di valutazione. Secondo il combinato delle disposizioni contenute nei nuovi OIC 12 e OIC 29, le modifiche alla struttura dello stato patrimoniale e del conto economico introdotte dal D. Lgs. 139/2015

richiedono, ai fini comparativi, la ricollocazione di talune poste sia economiche che patrimoniali dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015.

L'applicazione dei nuovi principi contabili ha comportato degli effetti non rilevanti sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2016 e, sempre ai fini comparativi, le medesime considerazioni valgono anche per le rettifiche sul patrimonio netto dell'esercizio precedente. Non si è reso pertanto necessario fornire in nota integrativa il prospetto economico-patrimoniale sintetico teso ad evidenziare gli eventuali effetti dell'applicazione dei nuovi principi contabili.

Il bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto in conformità agli schemi obbligatori contenuti negli articoli artt. 2424, 2425, 2425-ter e 2427 del Codice Civile, nel rispetto dei principi di chiarezza, verità, correttezza e rilevanza sanciti dall'art. 2423 del Codice Civile, nonché secondo i principi di prudenza, continuità, prevalenza della sostanza sulla forma e competenza, come disposto dall'art. 2423-bis del Codice Civile.

La Nota Integrativa fornisce, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge, come previsto dall'art. 2423, comma 3 e comma 3-bis, del Codice Civile.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2423 del Codice Civile, i prospetti di bilancio e la presente Nota Integrativa sono redatti in unità di Euro, senza cifre decimali.

Gli schemi adottati per lo stato patrimoniale, il conto economico e la nota integrativa tengono, inoltre, conto della cosiddetta "tassonomia XBRL", necessaria per standardizzare tali documenti e renderli disponibili al trattamento digitale, in conformità agli adempimenti richiesti dal Registro delle Imprese gestito dalle Camere di Commercio in esecuzione dell'art. 5, co. 4, del D.P.C.M. n. 304 del 10 dicembre 2008.

Si rileva che:

- non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario derogare alle disposizioni di legge, ai sensi dell'art. 2423, comma 4, e dell'art. 2423-bis, comma 2, del Codice Civile;
- la Società, qualora le voci di bilancio precedute da numeri arabi presentino saldo pari a zero, si è avvalsa della possibilità di omettere tali voci, ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 2, del Codice Civile;
- tutte le voci del bilancio sono comparabili con le corrispondenti voci iscritte nel bilancio dell'esercizio precedente, ai sensi dell'art. 2423-ter, comma 5 del Codice Civile.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione applicati per la redazione del presente bilancio di esercizio sono tutti conformi al disposto dell'art. 2426 del Codice Civile. Gli stessi si discostano da quelli osservati per la redazione del bilancio degli esercizi precedenti, in applicazione delle nuove norme introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili (OIC) pubblicati nel dicembre 2016.

Di seguito si espongono i criteri di valutazione con riferimento alle voci di stato patrimoniale e di conto economico.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori direttamente o indirettamente imputabili, per la quota ragionevolmente attribuibile all'immobilizzazione e sono esposte in bilancio al netto degli ammortamenti.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

La durata ipotizzata per il processo di ammortamento, distinta per singola categoria, risulta la seguente:

Voce di bilancio	anni di vita utile	aliquota %
• Restauro Beni di terzi 2006	16,50	6,06
• Restauro Beni di terzi 2007	15,50	6,45
• Restauro Beni di terzi 2008	14,50	6,90
• Marchi	5,00	20,00

Oltre alle sistematiche riduzioni di valore costituite dall'ammortamento, ogni immobilizzazione immateriale, è inoltre soggetta ad un periodico riesame ai fini di determinare se il suo valore di bilancio ha subito una perdita durevole. Ove ciò si verifici, tale ulteriore riduzione sarà riflessa nel bilancio attraverso una svalutazione e un'aggiornata stima della vita utile residua con conseguente effetto, negli esercizi successivi, sul suo ammortamento. Nel caso in cui, in esercizi successivi, i motivi che hanno portato a considerare la riduzione di valore vengano meno, il valore dell'immobilizzazione verrà ripristinato.

La determinazione dell'eventuale riduzione durevole del loro valore avviene facendo riferimento a taluni indicatori, quali ad esempio il loro valore di mercato, gli effetti di eventuali piani di dismissione, ristrutturazione o ridefinizione, le variazioni intervenute nell'ambiente tecnologico, economico e normativo in cui la Società opera, la capacità delle immobilizzazioni stesse di concorrere alla futura produzione di risultati economici, la loro prevedibile vita utile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivi dei relativi oneri accessori e risultano esposte in bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Tale criterio di valutazione ha subito deroghe, per talune categorie, per effetto dell'applicazione di apposite leggi di rivalutazione monetaria. La Società ha, infatti, attuato la rivalutazione del costo storico di acquisto o produzione ai sensi delle Leggi di rivalutazione monetaria n. 72/1983, n. 413/1991, e del D. L. 185/2009 convertito nella L. n. 2/2009.

L'ammortamento viene effettuato con sistematicità in ogni esercizio, mediante l'applicazione di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzazione economica, considerando l'usura fisica e l'obsolescenza economico-tecnica di ogni singolo cespite.

Le aliquote di ammortamento non sono state modificate rispetto a quelle degli esercizi precedenti. L'ammortamento ha inizio nel momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso. Per il primo esercizio l'aliquota normale di ammortamento viene ridotta alla metà. La quota d'ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto per l'uso.

Le aliquote stabilite per il processo di ammortamento, distinte per singola categoria di cespiti, risultano essere le seguenti:

Voce di bilancio	aliquota %
• immobili	3,00
• impianti diversi	8,00
• impianti specifici	12,00
• attrezzature alberghiere	25,00
• mobilio ed arredi	10,00
• macchine ufficio e telefonia	20,00
• computer	20,00
• biancheria	40,00
• automezzi	25,00
• natanti	9,00

Oltre alle sistematiche riduzioni di valore costituite dall'ammortamento, ogni immobilizzazione materiale è, inoltre, soggetta ad un periodico riesame ai fini di determinare se il suo valore di bilancio ha subito una perdita durevole. Ove ciò si verifichi, tale ulteriore riduzione sarà riflessa nel bilancio attraverso una svalutazione e un'aggiornata stima della vita utile residua con conseguente effetto, negli esercizi successivi, sul suo ammortamento. Se sono venuti meno i motivi della svalutazione effettuata in un periodo precedente, il valore di costo viene ripristinato.

La determinazione dell'eventuale riduzione durevole del loro valore avviene facendo riferimento a taluni indicatori, quali ad esempio il loro valore di mercato, gli effetti di eventuali piani di dismissione, ristrutturazione o ridefinizione, le variazioni intervenute nell'ambiente tecnologico, economico e normativo in cui la Società opera, la capacità delle immobilizzazioni stesse di concorrere alla futura produzione di risultati economici, la loro prevedibile vita utile.

I costi di manutenzione che permettano di conseguire un aumento significativo e misurabile di capacità produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolunghino la vita utile, sono attribuiti alle immobilizzazioni cui si riferiscono e ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Le spese di manutenzione e riparazione ordinarie sono imputate integralmente a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenute.

Partecipazioni

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da partecipazioni sono iscritte in bilancio secondo il criterio del costo storico, di acquisto o sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori.

Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili, nell'immediato futuro, utili di entità tale da assorbire le perdite sostenute; quando vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le partecipazioni sono rivalutate nei limiti delle svalutazioni effettuate con effetto a Conto Economico.

La Società, pertanto, non si avvale della facoltà di valutare le partecipazioni in società controllate o collegate (ex art. 2359 del Codice Civile) secondo il metodo del patrimonio netto, come previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 4 del Codice Civile.

Titoli di debito

Le immobilizzazioni finanziarie rappresentate da titoli sono rilevate in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, ove applicabile. Il criterio del costo ammortizzato non si applica a quei titoli i cui flussi non siano determinabili e può non essere applicato ai titoli i cui effetti sono irrilevanti. Si presume che gli effetti siano irrilevanti qualora i titoli sono destinati ad essere detenuti durevolmente, ma i costi di transazione, i premi/scarti di sottoscrizione o negoziazione e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo, oppure quando i titoli di debito sono detenuti in portafoglio per un periodo inferiore ai dodici mesi. In tali casi si applica il criterio del costo d'acquisto.

Nel caso di predite durevoli di valore dei titoli immobilizzati, essi vengono rettificati e qualora vengano meno i motivi delle rettifiche effettuate, si procede a ripristinare il valore degli stessi, nei limiti del costo ammortizzato determinato in assenza della svalutazioni precedentemente apportata.

Se i titoli di debito non sono destinati a permanere durevolmente nel patrimonio aziendale si iscrivono nell'attivo circolante e sono valutati al minore fra il costo ammortizzato e il valore di realizzazioni desumibile dall'andamento di mercato.

Rimanenze

Le rimanenze sono valutate al minore tra il costo di acquisto o di produzione e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato. Le rimanenze di materie sussidiarie e di consumo obsolete o di lenta movimentazione sono valutate in relazione alla loro possibilità di utilizzo o di realizzo. Il costo delle materie prime, sussidiarie e di consumo è determinato sulla base del metodo del costo medio ponderato.

Crediti e debiti

I crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, e del valore di presumibile realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ai crediti se gli effetti sono irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti se i crediti sono a breve

termine, ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi. In tali casi i crediti sono rilevati secondo il criterio del presumibile realizzo.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti, nei casi in cui esistono degli indicatori tali per cui si ritiene probabile che il credito abbiamo perso valore. Lo stanziamento al fondo svalutazione crediti avviene sia attraverso un'analisi dei singoli crediti, in presenza di un numero limitato di crediti, oppure se i crediti sono numerosi e individualmente non significativi tale verifica può essere effettuata a livello di portafoglio. L'accantonamento al fondo svalutazione dei crediti assistiti da garanzie tiene conto degli effetti relativi all'escussione delle garanzie.

Se in un esercizio successivo le ragioni che in precedenza avevano comportato la contabilizzazione di una svalutazione vengono meno in tutto o in parte, la svalutazione rilevata precedentemente deve essere stornata.

Alla stregua dei crediti anche i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ai debiti se gli effetti sono irrilevanti. Gli effetti sono considerati irrilevanti se i debiti sono a breve termine, ossia con scadenza inferiore ai 12 mesi. In tali casi i debiti sono rilevati secondo il criterio del valore nominale.

Disponibilità liquide

Sono iscritte in bilancio al valore nominale.

Fondi per rischi e oneri

Riguardano principalmente stanziamenti effettuati per coprire oneri, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli impegni assunti e degli elementi a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività potenziale è soltanto possibile sono descritti nella Nota Integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo per rischi e oneri. Tale informativa non viene prodotta per le passività potenziali ritenute remote.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato viene stanziato con il criterio della competenza economica durante il periodo di rapporto di lavoro dei dipendenti, in conformità al disposto dell'art. 2120 del Codice Civile e dei contratti nazionali ed integrativi in vigore alla data di bilancio per le categorie di lavoro subordinato e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

L'ammontare iscritto in bilancio riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti al netto delle anticipazioni erogate agli stessi, delle quote corrisposte ad altri fondi per volontà dei beneficiari o per obblighi di legge e al netto della quota maturata e versata al Fondo di Tesoreria istituito presso l'INPS e rappresenta quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti viene determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Come disposto dall'art. 2427, comma 1, n. 9 del Codice Civile, gli importi complessivi degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale vengono indicati in Nota Integrativa, con indicazione della natura delle garanzie reali prestate, nonché degli impegni assunti nei confronti di imprese collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime.

I beni di terzi presso l'impresa sono valutati al valore corrente di mercato, se disponibile, o al valore desunto dalla documentazione di supporto negli altri casi.

Riconoscimento dei ricavi e dei costi

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà o del compimento della prestazione che, per il settore alberghiero convenzionalmente coincide con il pernottamento. I ricavi sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I costi sono riconosciuti quando relativi a beni e servizi venduti o consumati nell'esercizio o per ripartizione sistematica ovvero quando non si possa più identificare l'utilità futura degli stessi.

Si dà evidenza che una delle principali modifiche introdotte nell'ordinamento nazionale dal D. Lgs. 139/2015 ha riguardato l'eliminazione dallo schema di conto economico della sezione straordinaria. Ciò ha comportato, anche per i dati dell'esercizio 2015 esposti ai fini comparativi, la ricollocazione degli oneri e proventi straordinari nelle voci di conto economico ritenute più appropriate in base alla tipologia della transazione.

Imposte sul reddito dell'esercizio

L'onere per le imposte sul reddito di competenza dell'esercizio è determinato sulla base delle vigenti disposizioni del D.P.R. 917/86 e della normativa vigente in tema di I.r.a.p.

Le imposte differite e le imposte anticipate vengono iscritte in bilancio nel rispetto del principio di competenza, al fine di rilevare l'effetto delle differenze temporanee esistenti tra i valori civilistici e i valori fiscali a seguito dell'applicazione delle norme del T.u.i.r. e che determinano una discordanza tra il risultato economico civilistico e l'imponibile fiscale.

Si procede alla contabilizzazione della fiscalità differita e anticipata sulla base dei seguenti principi:

- le imposte differite, in ossequio al principio della prudenza, vengono sempre recepite in bilancio, salvo quando esistono scarse probabilità circa l'insorgenza futura del debito di imposta;

- le imposte anticipate, in ossequio al principio della prudenza, vengono recepite in bilancio solo se esiste la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali sufficienti a recuperarne il valore iscritto nell'attivo.

Criteria di conversione delle poste in valuta

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio; i conseguenti utili o perdite su cambi sono imputati al conto economico e l'eventuale utile netto è accantonato in apposita riserva non distribuibile fino al realizzo.

Le attività e le passività in valuta aventi natura non monetaria sono iscritte nello stato patrimoniale al tasso di cambio al momento del loro acquisto, e cioè al loro costo di iscrizione iniziale (cambio storico). Tale valore viene confrontato con il valore recuperabile o con il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato alla chiusura dell'esercizio.

Così come previsto dal principio contabile, per le poste monetarie è stata data separata evidenza nel conto economico della componente valutativa rispetto all'effetto cambio.

Le attività e le passività in valuta aventi natura non monetaria sono iscritte nello stato patrimoniale al tasso di cambio al momento del loro acquisto, e cioè al loro costo di iscrizione iniziale. Pertanto le differenze cambio positive o negative non danno luogo ad una autonoma e separata rilevazione.

NOTA INTEGRATIVA, ATTIVOIMMOBILIZZAZIONIIMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI*Movimenti delle immobilizzazioni immateriali*

Per la voce "Immobilizzazioni immateriali" è stato predisposto un apposito prospetto riepilogativo riportante il costo, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio e il totale delle rivalutazioni esistenti alla fine dell'esercizio.

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	32.772	19.426.754	19.459.526
Rivalutazioni	3.717	-	3.717
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	33.887	14.573.749	14.607.636
Svalutazioni	-	-	-
Valore di bilancio	2.602	4.853.005	4.855.607
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	60.614	60.614
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	738	698.030	698.768
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-
Totale variazioni	(738)	(758.644)	(759.382)
Valore di fine esercizio			
Costo	32.772	19.366.140	19.398.912
Rivalutazioni	3.717	-	3.717
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	34.625	15.271.779	15.306.404
Svalutazioni	-	-	-
Valore di bilancio	1.864	4.094.361	4.096.225

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni di dettaglio.

- Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Valore di Inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
2.602	(738)	1.864

La voce "Concessioni, licenze, marchi e diritti simili" riguarda essenzialmente i marchi depositati. La variazione dell'esercizio è da imputarsi all'effetto degli ammortamenti di competenza.

- Altre immobilizzazioni immateriali

Valore di Inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
4.853.005	(758.644)	4.094.361

La voce "altre immobilizzazioni immateriali" è composta principalmente dalle immobilizzazioni per opere di ristrutturazione su beni di terzi acquisite nel corso dei precedenti esercizi. La variazione dell'esercizio è da imputarsi principalmente agli ammortamenti di competenza. Per un ammontare residuale, in aderenza ai nuovi Principi Contabili, la riduzione è riferibile all'eliminazione dal processo di ammortamento di alcuni oneri pluriennali relativi a spese di ristrutturazione aziendale sostenute negli esercizi passati.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Per la voce "Immobilizzazioni materiali" è stato predisposto un apposito prospetto riepilogativo, riportante il costo, le precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio e il totale delle rivalutazioni esistenti alla fine dell'esercizio.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature ind.li e comm.li	Altre imm. materiali	Imm. in corso e acconti	Totale Immob. materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	73.441.093	17.221.941	1.849.449	17.041.754	-	109.554.237
Rivalutazioni	137.703.432	311.453	49.967	181.981	-	138.246.833
Ammortamenti (Fondo amm.to)	36.898.651	14.785.254	1.870.093	16.010.217	-	69.564.215
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Valore di bilancio	174.245.874	2.748.140	29.323	1.213.518	-	178.236.855
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	60.630	8.200	3.712	285.503	79.108	437.153
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'es.	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	2.401.657	409.340	13.884	287.384	-	3.112.265
Svalutazioni effettuate nell'es.	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	-	-	-

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature ind.li e comm.li	Altre imm. materiali	Imm. in corso e acconti	Totale Immob. materiali
Totale variazioni	(2.341.027)	(401.140)	(10.172)	(1.881)	79.108	(2.675.112)
Valore di fine esercizio						
Costo	73.501.723	17.230.141	1.853.160	17.327.258	79.108	109.991.390
Rivalutazioni	137.703.432	311.453	49.967	181.981	-	138.246.833
Ammortamenti (Fondo amm.to)	39.300.308	15.194.594	1.883.977	16.297.601	-	72.676.480
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Valore di bilancio	171.904.847	2.347.000	19.150	1.211.638	79.108	175.561.743

Si forniscono di seguito le informazioni di dettaglio relative a tutte le rivalutazioni monetarie effettuate negli esercizi precedenti.

Categorie	Costo storico	L. n. 72/1983	L. n. 413/1991	SAIGAT/ 1987	L. n. 2/2009	Totale al lordo degli ammortamenti
Immobili strumentali	71.469.651	492.926	2.082.636	16.380.259	116.368.514	206.793.986
<i>Fabbricati strumentali</i>	<i>65.834.091</i>	<i>492.926</i>	<i>2.082.636</i>	<i>16.380.259</i>	<i>312.738</i>	<i>85.102.650</i>
<i>Immobili non ammortizzabili</i>	<i>5.635.560</i>	-	-	-	<i>116.055.776</i>	<i>121.691.336</i>
Fabbricati civili	1.966.568	3.464	132.401	-	2.243.232	4.345.665
Terreni e fabbricati	73.436.219	496.390	2.215.037	16.380.259	118.611.746	211.139.651
Impianti e macchinario	17.156.826	311.453	-	-	-	17.468.279
Attrezzature ind.li e comm.li	1.836.256	49.967	-	-	-	1.886.223
Mobili ed arredi	14.267.677	181.704	-	-	-	14.449.381
Altri beni materiali	2.549.225	277	-	-	-	2.549.502
Altri beni	16.816.902	181.981	-	-	-	16.998.883
Lavori in corso-progettazione	79.108	-	-	-	-	79.108
Totale	109.325.311	1.039.791	2.215.037	16.380.259	118.611.746	247.572.144
Fondi ammortamento al 31/12/2016						(72.010.401)
Immobilizzazioni materiali						175.561.743

- Terreni e Fabbricati

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
174.245.874	(2.341.027)	171.904.847

Nel corso dell'esercizio la voce ha subito decrementi da imputarsi esclusivamente agli ammortamenti del periodo.

Il valore degli immobili in ammortamento si riferisce al solo valore dei fabbricati strumentali determinato, ai fini della suddivisione rispetto ai valori attribuibili al terreno, sulla base di apposita definizione valutativa che tiene in considerazione esclusivamente il loro costo di ricostruzione.

La voce comprende l'immobile commerciale "Hotel Bauer", l'immobile denominato "Annex" e gli appartamenti destinati all'uso del personale. Tali immobili sono stati posti interamente in garanzia ipotecaria per un valore massimo stimato 237,2 milioni, a fronte del prestito obbligazionario emesso nei primi mesi del 2016 a seguito dell'attuazione della ristrutturazione aziendale del debito della Società.

- Impianti e macchinario

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
2.748.140	(401.140)	2.347.000

Gli incrementi nella voce in esame, per Euro 8.200, riguardano interamente gli impianti dell'immobile Palladio, la variazione in diminuzione invece è da imputarsi all'effetto degli ammortamenti dell'esercizio (Euro 409.340).

- Attrezzature industriali e commerciali

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
29.323	(10.172)	19.150

Nel corso dell'esercizio la voce ha subito un incremento di Euro 3.712 in relazione alle attrezzature diverse oltre ad una variazione in diminuzione, per Euro 13.884, interamente riferibile agli ammortamenti di competenza del periodo.

- Altri beni

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
1.213.518	(1.881)	1.211.638

La movimentazione della voce "Altri beni" è caratterizzata nuovi incrementi per complessivi Euro 285.503, riferibili all'acquisto di mobili ed arredi per Euro 260.971, macchine ufficio per Euro 9.413, elaboratori e programmi per Euro 12.323, telefoni cellulari per Euro 2.796.

I beni di valore inferiore a Euro 516 acquistati nell'esercizio 2016 sono pari a Euro 84.493.

La variazione in diminuzione, per complessivi Euro 287.384, è riferibile interamente agli ammortamenti di periodo.

- Immobilizzazioni in corso e acconti

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
-	79.108	79.108

La voce è composta da costi sostenuti per il progetto di ristrutturazione della cucina "Hotel Bauer" (Euro 48.800) e acconti versati per la fornitura ed installazione del nuovo programma di contabilità (Euro 30.308).

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Movimenti di partecipazioni, altri titoli, strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Per la voce "Immobilizzazioni finanziarie" è stato predisposto un apposito prospetto riepilogativo, riportante il costo, le precedenti rivalutazioni e svalutazioni, i movimenti intercorsi nell'esercizio e il totale delle rivalutazioni esistenti alla fine dell'esercizio.

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	31.043.452	16.015	31.059.467
Rivalutazioni	-	-	-
Svalutazioni	24.184.157	-	24.184.157
Valore di bilancio	6.859.295	16.015	6.875.310
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	-	-	-
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	(3.099.324)	-	(3.099.324)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-
Totale variazioni	(3.099.324)	-	(3.099.324)
Valore di fine esercizio			
Costo	3.759.971	16.015	3.775.986
Rivalutazioni	-	-	-
Svalutazioni	-	-	-
Valore di bilancio	3.759.971	16.015	3.775.986

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

La variazione dei crediti iscritti nell'attivo immobilizzato e la relativa scadenza vengono riepilogati nella tabella che segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	7.697.811	(5.754.435)	1.943.376	-	1.943.376	-
Crediti immobilizzati verso altri	3.316.188	30.000	3.346.188	-	3.346.188	-
Totale crediti immobilizzati	11.013.999	(5,724,435)	5.289.564	-	5.289.564	-

Trattasi del finanziamento infruttifero verso Ollis Sas.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Per la voce "partecipazioni in imprese controllate" è stato predisposto un apposito prospetto riportante le indicazioni di cui all'art. 2427, comma 1, n. 5, del Codice Civile.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in Euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in Euro	Patrimonio netto in Euro	Quota posseduta in Euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.	ROMA	11678381002	100.000	(605.613)	3.576.039	55.000	55%	3.759.971

Sulle partecipazioni si forniscono di seguito ulteriori informazioni di dettaglio:

	valori dell'esercizio precedente	variazioni dell'esercizio	valori dell'esercizio corrente
Partecipazioni in imprese controllate:			
Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.	3.099.272	(3.099.272)	-
Società Agricola Colmello Di Grotta S.r.l.	3.759.971	-	3.759.971
Compagnia Veneta sas	52	(52)	-
Totale	6.859.295	(3.099.324)	3.759.971
Partecipazioni in altre imprese:			
Promovenezia scarl	936	-	936
H.R. Consortium	15.078	-	15.078
Olli s.a.s.	1	-	1
Totale	16.015	-	16.015
Totale	6.875.310	-	3.775.986

La Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l. è stata oggetto, alla fine dell'esercizio 2011, di un'operazione di scissione parziale proporzionale, che ha comportato la destinazione di parte del patrimonio alla beneficiaria di nuova costituzione denominata "Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.".

Nel bilancio alla società beneficiaria Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l. è stato attribuito il valore di Euro 3.759.971, determinato ripartendo il precedente valore di carico in base alla corrispondente frazione di patrimonio netto assegnato alla beneficiaria stessa in sede di scissione.

Va ricordato come nel giugno 2011 Agriventure (società del Gruppo Intesa) aveva effettuato una valutazione della partecipata arrivando alla seguente conclusione: ramo San Canzian (oggi Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.) 58,5 milioni, ramo Colmello (oggi Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.) 6,1 milioni; totale 64,6 milioni.

Nella prima parte del 2016 la Società ha dato seguito al piano di ristrutturazione finanziaria provvedendo a cedere a terzi la partecipazione Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l. ritenuta non strategica e già oggetto di preliminare di cessione sottoscritto nel novembre del 2015. L'operazione di cessione strutturata a valere sull'intera partecipazione ha comportato, per la Società, la preventiva acquisizione del ulteriore 45% della partecipazione e la successiva vendita dell'intera partecipazione nella Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l. La cessione non ha comportato il realizzo nell'esercizio di alcun differenziale rispetto al valore iscritto in bilancio in quanto il medesimo era già stato adeguato al valore di cessione in termini di svalutazioni e fondi rettificativi della partecipazione negli esercizi precedenti.

La società Compagnia Veneta s.a.s. è stata sciolta e liquidata in via definitiva nel corso dell'esercizio 2016 senza effetti significativi per la Società.

Suddivisione dei crediti immobilizzati i per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 6 del Codice Civile viene fornita di seguito una tabella da cui si evincono gli importi dei crediti dell'attivo immobilizzato raggruppati per area geografica.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	1.943.376	3.346.188	5.289.564
Europa	-	-	-
Paesi Extra UE	-	-	-
Totale	1.943.376	3.346.188	5.289.564

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Qui di seguito i dettaglio delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in altre imprese	16.015	16.015
Crediti verso imprese controllate	1.943.376	1.943.376
Crediti verso altri	3.346.188	3.346.188

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Promovenezia S.c.a.r.l.	468	468
Promovenezia Scarl Ex Zitelle	468	468
Consortium H.R.	15.079	15.079
Olli s.a.s.	1	1
Totale	16.015	16.015

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso imprese controllate

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Colmello Di Grotta/finanziamento	1.943.376	1.943.376
Totale	1.943.376	1.943.376

Si riporta qui di seguito un'ulteriore tabella di dettaglio in relazione ai crediti immobilizzati di cui sopra:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Società Agricola Az. L. Bennati S.r.l. c/finanziamento infruttifero	2.550.816	(2.550.816)	-
Società Agricola Colmello Di Grotta S.r.l. c/finanziamento infruttifero	5.048.000	(3.104.624)	1.943.376
Compagnia Veneta Consulenza e Servizi c/finanziamento	98.995	(98.995)	-
Totale	7.697.811	(5.754.435)	1.943.376

Il finanziamento infruttifero concesso alla Società Agricola Aziende L. Bennati s.r.l. per euro 2.550.816 è stato interamente rimborsato, in aderenza agli accordi connessi con la dismissione della partecipazione a terzi acquirenti avvenuta in data 11 aprile 2016.

Il finanziamento infruttifero concesso alla Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l., originatosi dal trasferimento di Euro 260.000 in data 26/06/2012 di un finanziamento infruttifero di pari ammontare, già concesso alla Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l., e poi incrementatosi negli esercizi successivi, nel corso dell'esercizio 2016 si è ridotto per Euro 3.104.624 a fronte di un significativo rimborso parziale. La Società Compagnia Veneta Consulenza e Servizi S.a.s è stata messa in liquidazione con atto 23/05/2016 e iscrizione alla CCIAA in data 16/06/2016. La procedura di liquidazione si è conclusa a dicembre 2016.

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Olli S.a.s.	3.346.188	3.346.188
Totale	3.346.188	3.346.188

Si riporta qui di seguito un'ulteriore tabella di dettaglio in relazione ai crediti immobilizzati di cui sopra:

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
3.316.188	30.000	3.346.188

I crediti verso altri riguardano finanziamenti infruttiferi erogati nei confronti della Società Olli s.a.s.

Olli s.a.s. è un'immobiliare che possiede un palazzo del '600 a Venezia, sul Canal Grande. Ha un contratto di locazione con Bauer S.p.A. che a sua volta ha concesso in *fringe benefit* all'Amministratore Unico della Società. L'unico debito della società è costituito dal finanziamento in questione. Il valore patrimoniale dell'immobile è tale da non far emergere incertezze nella solidità di tale credito.

ATTIVO CIRCOLANTE

RIMANENZE

La voce in oggetto alla fine dell'esercizio risulta così composta:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	279.401	(73.009)	206.392
Totale rimanenze	279.401	(73.009)	206.392

Vedi qui di seguito il dettaglio della composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2016:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Alimentari	28.611	5.088	33.699
Cantina	87.249	10.696	97.945
Generi di pulizia e manutenzione	30.391	(29.028)	1.363
Generi consumo clientela	47.069	12.428	59.497
Cancelleria	72.961	(60.010)	12.951
Cartonaggi	13.120	(12.183)	937
Articoli negozio	82.767	-	82.767
Fondo svalutazione articoli negozio	(82.767)	-	(82.767)
Totale	279.401	(73.009)	206.392

Le suddette rimanenze rappresentano la scorta ordinaria di prodotti di cucina, cantina e materiali di piccola manutenzione e pulizia necessari per le prestazioni dei servizi alberghieri nonché le significative consistenze del materiale di cancelleria.

La voce "Generi consumo clientela" rappresenta la dotazione di beni di consumo a disposizione delle stanze d'albergo.

Per la voce "Articoli negozio" si è provveduto, nell'esercizio 2012, ad accantonare totalmente tale voce a fondo obsolescenza in quanto articoli obsoleti.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

La variazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante e la relativa scadenza vengono riepilogati nella tabella che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.070.554	(186.499)	884.055	884.055	-	-
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	354.424	324.083	678.507	678.507	-	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	587.188	(267.464)	319.724	319.724	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	214.848	850.073	1.064.921	993.498	71.423	-
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.227.014	720.193	2.947.207	2.875.784	71.423	-

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 6 del Codice Civile viene fornita di seguito una tabella da cui si evincono gli importi dei crediti dell'attivo circolante raggruppati per area geografica.

Area geografica	Italia	Altri Paesi UE	Paesi extra UE	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	591.175	219.312	73.568	884.055
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	678.507	-	-	678.507
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	319.724	-	-	319.724
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.064.921	-	-	1.064.921
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.654.327	219.312	73.568	2.947.207

- La voce crediti verso clienti si compone come segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso clienti:			
- clienti in albergo	334.487	(75.676)	258.811
- clienti	804.262	(206.008)	598.254
- clienti in sofferenza	0	184.933	184.933
- clienti fatture da emettere	2.692	38.684	41.376
- debiti v/clienti note credito da emettere	(5.535)	2.649	(2.886)
Fondo rischi su crediti	(65.352)	(131.081)	(196.433)
Totale	1.070.554	(186.499)	884.055

I crediti verso clienti, esigibili entro l'esercizio successivo, derivano dalle normali operazioni dell'attività alberghiera per prestazioni di soggiorno e ristorazione nei confronti di clientela nazionale ed estera.

Il fondo svalutazione crediti ammonta a Euro 196.433 e risulta così movimentato:

Fondo svalutazione al 01.01.2016	65.352
- utilizzo dell'esercizio	(250)
- accantonamento dell'esercizio	131.331
Fondo svalutazione al 31.12.2016	196.433

La consistenza del fondo svalutazione crediti a fine esercizio 2016 risulta congrua in relazione alle previsioni di eventuali perdite sui crediti.

- La voce crediti tributari si compone come segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Credito V/FAST	3.272	(284)	2.988
Credito I.V.A.	84.534	(60.257)	24.277
Credito IRES	5.832	301.100	306.932
Credito IRAP	48.268	83.524	131.792
Credito Imposta Sostitutiva	555	-	555
Credito imposta per istanza IRES	211.963	-	211.963
Totale	354.424	324.083	678.507

Il credito imposta per istanza IRES rappresenta la richiesta di rimborso IRES presentata il 6 marzo 2013 per i periodi d'imposta 2007 e 2011, in forza del decreto legge n. 201/2011 a seguito della rettifica delle deduzioni ai fini dell'IRES stabilite dalla norma in relazione ai costi del lavoro e per interessi passivi.

- La voce imposte anticipate si compone come segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
entro 12 mesi	313.225	(236.376)	76.849
oltre 12 mesi	273.963	(31.088)	242.875
Totale	587.188	(267.464)	319.724

- La voce crediti verso altri risulta così composta:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso INPS e INAIL	43.932	(15.188)	28.744
Altri entro i 12 mesi	48.863	915.892	964.755
Depositi cauzionali	121.699	(50.631)	71.068
Altri oltre i 12 mesi	354	-	354
Totale	214.848	850.073	1.064.921

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	698.605	(698.604)	1
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	698.605	(698.604)	1

La voce si riferisce al titolo obbligazionario a tasso variabile di nominali Euro 1.000.000, emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e sottoscritto dalla Società nel 2008.

Le obbligazioni fruttavano alla Società un interesse variabile (tasso EURIBOR a 6 mesi + 2,50%) pagabile semestralmente e posticipatamente il 15 novembre e il 15 maggio di ogni anno.

Nel corso del 2016 tali titoli sono stati oggetto di cessione nell'ambito del piano di ristrutturazione. Su tali titoli è stata rilevata, al momento della cessione, una minusvalenza di Euro 301.396.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.470.215	850.054	4.320.269
Assegni	-	-	-
Denaro e altri valori in cassa	68.736	46.512	115.248
Totale disponibilità liquide	3.538.951	896.566	4.435.517

Il saldo rappresenta l'esistenza di numerario, valori di cassa e le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio. La variazione rispetto all'esercizio precedente è esplicitata insieme alla variazione dei debiti verso banche di conto corrente nell'apposito rendiconto finanziario.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2016 si compongono come segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	3	494	497
Risconti attivi	149.709	(38.533)	111.176
Totale ratei e risconti attivi	149.712	(38.039)	111.673

NOTA INTEGRATIVA, PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Si riportano nelle tabelle che seguono le variazioni intervenute nei conti di patrimonio netto, nonché l'informativa richiesta dall'art. 2427, comma 1, n. 7 bis, del Codice Civile.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incr.	Decr.	Riclass.		
Capitale	28.380.000	-	-	-	-	-	-	28.380.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	3.090.000	-	-	-	-	-	-	3.090.000
Riserve di rivalutazione	64.485.090	-	-	-	-	-	-	64.485.090
Riserva legale	43.176	-	-	-	-	-	-	43.176

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incr.	Decr.	Riclass.		
Altre riserve:								
Versamenti in conto capitale	-	-	-	3.210.768	-	-	-	3.210.768
Varie altre riserve	-	-	-	1	-	-	-	1
Totale altre riserve	-	-	-	3.210.769	-	-	-	3.210.769
Utili (perdite) portati a nuovo	(39.028.126)	-	(3.156.214)	-	-	-	-	(42.184.340)
Utile (perdita) dell'esercizio	(3.156.214)	-	3.156.214	-	-	-	(9.088.820)	(9.088.820)
Totale patrimonio netto	53.813.927	-	-	3.210.768	-	-	(9.088.820)	47.935.875

DETTAGLIO DELLE VARIE ALTRE RISERVE

Descrizione	Importo
Riserva da arrotondamento	1
Totale	1

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	28.380.000	-	-	-	-	-
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	3.090.000	riserva da capitale	A,B	3.090.000	-	-
Riserve di rivalutazione	64.485.090	riserva da capitale	A,B,C	64.485.090	(5.261.420)	(1.860.120)
Riserva legale	43.176	riserva da capitale	B	-	-	-
Altre riserve	-	-	-	-	-	-
Versamenti in conto capitale	3.210.768	-	A,B	-	-	-
Varie altre riserve	1	-	-	-	-	-
Totale altre riserve	3.210.769	-	-	-	-	-

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	-	-	-
Utili portati a nuovo	(42.184.340)	-	-	-	(583.080)	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-	-	-	-	-
Totale	57.024.695			67.575.090	(5.844.500)	(1.860.120)
Quota non distribuibile	42.184.340					
Residua quota distribuibile	14.840.355					
Legenda						
A: per aumento di capitale						
B: per copertura perdite						
C: per distribuzione ai soci						
D: per altri vincoli statutari						
E: altro						

Qui di seguito i dettagli delle voci componenti il patrimonio netto:

Capitale sociale

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
28.380.000	-	28.380.000

Il Capitale Sociale risulta costituito da numero 5.500.000 azioni da nominali Euro 5,16 per un totale di Euro 28.380.000 interamente versato.

Riserva da sovrapprezzo delle azioni

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
3.090.000	-	3.090.000

Tale voce comprende l'ammontare del sovrapprezzo azioni conseguente alla delibera dell'Assemblea straordinaria del 20 dicembre 2001 di aumento del capitale sociale mediante emissione di 1.500.000 nuove azioni da nominali Euro 5,16, con un sovrapprezzo di Euro 2,06 per ciascuna azione emessa.

Riserve di rivalutazione

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
64.485.090	-	64.485.090

La voce si riferisce integralmente al saldo attivo di rivalutazione monetaria conseguente all'applicazione nell'esercizio del D.L. 185/2008, convertito nella Legge n. 2 del 28 gennaio 2009. Tale riserva di rivalutazione è iscritta al netto del fondo imposte differite calcolato sull'importo rivalutato, nel corso dell'esercizio non ha subito variazioni.

Riserva legale

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
43.176	-	43.176

La riserva legale non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

Altre riserve

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
-	3.210.768	3.210.768

La variazione si riferisce al nuovo apporto patrimoniale da parte del socio Liusante S.A. tramite rinuncia al credito derivante dalla cessione della quota, pari al 45%, della Società Az. Agricola Bennati S.r.l., in corrispondenza all'attuazione del piano finanziario di dismissione degli asset non strategici.

Utili/Perdite portati a nuovo

Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
(39.028.126)	(3.156.214)	(42.184.340)

La variazione è relativa interamente alla perdita dell'esercizio precedente, che in sede di approvazione del bilancio dell'esercizio 2015, è stata riportata a nuovo.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Le variazioni intervenute nella voce in esame vengono di seguito esplicitate:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	-	37.280.529	-	1.658.277	38.938.806
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	-	-	-	-	-
Utilizzo nell'esercizio	-	(2.946)	-	(675.000)	(677.946)
Altre variazioni	-	-	-	-	-
Totale variazioni	-	(2.946)	-	(675.000)	(677.946)
Valore di fine esercizio	-	37.277.583	-	983.277	38.260.860

Si evidenzia che l'importo indicato, pari ad Euro 37.280.529, è rappresentato dal fondo per imposte differite calcolato principalmente a fronte del saldo attivo di rivalutazione relativo agli immobili.

La diminuzione del fondo avvenuta nel 2016 riflette il rientro di imposte differite per Euro 2.946, riguardanti il disallineamento tra i valori civili e i minori valori riconosciuti ai fini fiscali, connessi agli ammortamenti dell'esercizio calcolati sul saldo attivo di rivalutazione ex L. 2/2009.

Il fondo altri rischi già previsto per adeguamento del valore della partecipazione nella Società Az. Agricole Bennati S.r.l. è stato decrementato nell'esercizio per Euro 675.000 a fronte dell'utilizzo parziale a seguito della cessione a terzi della medesima partecipazione.

Si evidenzia inoltre che in base all'ordinanza con cui il Consiglio di Stato, a seguito dell'udienza del 16 ottobre 2014, ha accolto l'istanza cautelare dell'INPS per il recupero, limitatamente alla parte relativa alla quota capitale con esclusione degli interessi, degli sgravi contributivi concessi in base al D.L. n. 96/1995 a favore delle imprese dei comuni di Venezia e di Chioggia e dal D.L. n. 669/1996 per le imprese del territorio di Venezia insulare ed isole della laguna, nell'esercizio rimane ancora aperta la passività per la quota interessi relativamente alla quale la società ha già disposto un congruo fondo per Euro 983.277.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Riguarda l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato al 31 dicembre 2016 nel rispetto del C.C.N.L. e delle norme in materia.

Tale fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati e delle quote corrisposte ad altri fondi per obbligo

di legge o per volontà dei beneficiari, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui a tale data fosse cessato il rapporto di lavoro.

La movimentazione del fondo nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	721.065
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	12.396
Utilizzo nell'esercizio	81.311
Altre variazioni	-
Totale variazioni	(68.915)
Valore di fine esercizio	652.150

DEBITI

Variazioni e scadenza dei debiti

La voce in esame si compone come segue:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni	-	105.401.918	105.401.918	-	105.401.918	-
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-	-	-
Debiti verso banche	109.522.612	(109.510.666)	11.946	11.946	-	-
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-	-	-
Acconti	-	-	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	1.751.283	(524.118)	1.227.165	1.227.165	-	-
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-	-	-
Debiti verso controllanti	-	-	-	-	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-	-	-
Debiti tributari	451.316	(105.859)	345.457	345.457	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	454.918	24.882	479.800	479.800	-	-
Altri debiti	2.128.004	(105.245)	2.022.759	2.022.759	-	-
Totale debiti	114.308.133	(4.819.088)	109.489.045	4.087.127	105.401.918	-

Suddivisione dei debiti per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 6 del Codice Civile viene fornita di seguito una tabella da cui si evincono gli importi dei debiti raggruppati per area geografica.

Area geografica	Italia	Altri Paesi UE	Paesi extra UE	Totale
Obbligazioni	-	105.401.918	-	105.401.918
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	-	-
Debiti verso banche	11.946	-	-	11.946
Debiti verso altri finanziatori	-	-	-	-
Acconti	-	-	-	-
Debiti verso fornitori	1.227.165	-	-	1.227.165
Debiti rappresentati da titoli di credito	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllate	-	-	-	-
Debiti verso imprese collegate	-	-	-	-
Debiti verso imprese controllanti	-	-	-	-
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	-
Debiti tributari	345.457	-	-	345.457
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	479.800	-	-	479.800
Altri debiti	2.022.759	-	-	2.022.759
Totale debiti	4.087.127	105.401.918	-	109.489.045

- La voce obbligazioni è così composta:

	Valore di fine esercizio				Valore di inizio esercizio
	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	Totale	Totale
Prestito Obbligazionario Garantito	-	105.401.918	-	105.401.918	-
Totale	-	105.401.918	-	105.401.918	-

Nel corso dell'esercizio, nell'ambito del piano di ristrutturazione del debito, la Società ha emesso due prestiti obbligazionari non convertibili con durata sino al 15 aprile 2020, entrambi garantiti da ipoteca sugli immobili.

In particolare:

- Il "Prestito Obbligazionario Garantito Bauer S.p.A. 2016-2020 Serie I" (il "Prestito Serie I") di importo pari a Euro 106 milioni è stato utilizzato dalla Società ai fini della totale liberazione della stessa dagli obblighi di rimborso e pagamento derivanti dall'esposizione finanziaria in essere alla data di emissione del Prestito Serie I, nonché per il pagamento dei costi relativi all'operazione;
- Il "Prestito Obbligazionario Garantito Bauer S.p.A. 2016-2020 Serie II" (il "Prestito Serie II") di importo massimo pari a Euro 12,6 milioni è invece utilizzabile dalla società per finanziare i futuri investimenti e lo sviluppo della principale struttura alberghiera di proprietà della società (vale a dirle l'Hotel Bauer di Venezia), nonché per sostenere gli eventuali costi per indennizzi connessi e/o relativi all'Operazione.

In data 29 giugno 2016 la Società ha richiesto e ottenuto la sottoscrizione della prima *tranche* del Prestito Serie II per un importo pari a Euro 2 milioni, da utilizzare in relazione al piano di investimenti di ristrutturazione e ammodernamento attualmente in corso.

L'onerosità del prestito obbligazionario risulta pari all'interesse variabile calcolato pari al tasso EURIBOR incrementato del 7,00%, pagabile semestralmente e posticipatamente il 30 giugno e il 31 dicembre di ogni anno.

- La voce debiti verso banche è così composta:

	Valore di fine esercizio				Valore di inizio esercizio
	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre 5 anni	Totale	Totale
Debiti v/banche per interessi	11.946	-	-	11.946	6.740.351
MPS mutuo 5 Mln	-	-	-	-	5.000.000
Banca di Roma finanziamento 10 Mln	-	-	-	-	6.706.929
MPS finanziamento 4 Mln	-	-	-	-	4.000.000
Italease finanziamento 5 Mln	-	-	-	-	5.000.000
CA.RI.VE. finanziamento 5 Mln	-	-	-	-	4.202.646
Banca Antonveneta c/finanziamento	-	-	-	-	666.667
MPS mutuo ipotecario	-	-	-	-	1.611.995
MCC mutuo 20+6 Mln	-	-	-	-	23.347.000
MCC mutuo 27 Mln	-	-	-	-	17.073.000
MCC mutuo 35 Mln	-	-	-	-	31.569.597
MPS finanziamento 2 Mln	-	-	-	-	1.512.431
Unicredit Banca di Roma	-	-	-	-	1.102.890
Monte Paschi Siena ex Zitelle	-	-	-	-	1.302
Monte Paschi c/c 690-5626	-	-	-	-	796.682
CA.RI.VE s.Lucia	-	-	-	-	190.410
Banca Popolare Emilia e Romagna	-	-	-	-	-
Totale	11.946	-	-	11.946	109.522.611

- La voce debiti verso fornitori alla chiusura dell'esercizio ammonta ad Euro 1.227.165 e si riferisce a prestazioni di servizi e forniture relativi alla gestione dell'attività alberghiera.
- La voce debiti tributari è così composta:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Erario c/rit. IRPEF lavoro dipendenti	216.165	225.588
Imposta su rivalutazione T.F.R.	-	1.829
Erario c/rit. IRPEF Co.Co.Co.	17.583	-
Erario c/rit. IRPEF prest. Profess.	78.475	10.764
Ritenute INAIL lavoratori autonomi	2.107	851
Altre imposte e tasse soggiorno	136.986	106.425
Totale	451.316	345.457

- La voce debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale è così composta:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
I.N.P.S.	277.716	303.396
V/INPS per debiti v/dipendenti	147.394	147.295
I.N.A.I.L.	-	-
V/INAIL per debiti v/dipendenti	11.228	10.144
Fondi dirigenti	-	-
Ente Bilaterale Lavoratori	1.087	917
Fondi privati previdenza	17.493	17.383
Fondo TFR Tesoreria INPS	-	-
Debiti v/Enasarco	-	665
Totale	454.918	479.800

L'importo si riferisce ai debiti dovuti a fine esercizio verso questi istituti per le quote a carico della Società e a carico dei dipendenti su salari e stipendi al 31 dicembre 2016 e su competenze per ferie e mensilità aggiuntive.

- La voce altri debiti è così composta:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Clienti c/depositi	353.180	421.482
Debito verso dipendenti per retribuzione	435.641	397.268
Debiti verso il personale (ferie, 13a e 14a mensilità, premio anzianità e varie)	520.515	517.954
Debiti per interessi su prestito obbligazionario	527.861	467.401
Debiti verso altri	290.807	218.654
Totale	2.128.004	2.022.759

RATEI E RISCONTI PASSIVI

Al 31 dicembre 2016 tale raggruppamento è così composto:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	93.522	(7.144)	86.378
Risconti passivi	-	-	-
Totale ratei e risconti passivi	93.522	(7.144)	86.378

NOTA INTEGRATIVA, CONTO ECONOMICOVALORE DELLA PRODUZIONE**Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 10 del Codice Civile viene riepilogata nella tabella che segue la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività.

Categoria di attività	2016	2015
Appartamento	19.348.526	22.902.298
Cucina	3.292.622	3.969.220
Bar e Caffetteria	1.207.179	1.371.813
Cantina	672.903	654.013
Telefono	2.678	26.056
Lavanderia	83.358	121.083
Diversi	328.535	369.403
Totale	24.935.801	29.413.886

I ricavi sono esposti al lordo delle relative provvigioni passive contabilizzate nel conto economico tra i "costi per servizi" per l'importo complessivo pari ad Euro 1.034.355.

Il decremento della voce è imputabile principalmente alla riduzione dei volumi di presenze alberghiere.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 10 del Codice Civile viene riepilogata nella tabella che segue la ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica.

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	24.935.801
Altri Paesi Ue	-
Paesi extra UE	-
Totale	24.935.801

Altri ricavi e proventi

Tale voce è così composta:

	2016	2015
Affitti attivi commerciali	102.659	40.809
Altri	770.533	802.146
Utilizzo Fondi Rischi	-	304.356
Sopravvenienze attive	249.423	470.506
Totale	1.122.615	1.617.817

Nella voce altri ricavi sono ricompresi i rimborsi a fronte di costi e spese (esborsi) sostenuti per i clienti ospiti. In tale voce trovano collocazione, inoltre, i "transfer aeroporto".

COSTI DELLA PRODUZIONE**Costi per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**

La composizione della voce in oggetto è la seguente:

	2016	2015
Alimentari	1.051.963	1.109.748
Cantina	351.718	343.631
Materiale consumo e pulizie	349.176	360.881
Cancelleria e stampati	87.802	101.782
Cartonaggi	38.289	41.937
Lampadine	13.148	19.297
Divise	6.157	15.279
Fiori	25.513	39.312
Totale	1.923.766	2.031.867

Costi per servizi

I costi per servizi riguardano:

	2016	2015
Spese manutenzione	790.607	747.961
Spese energia, utenze varie	1.086.924	1.121.291
Compensi agli amministratori	539.103	427.203
Compensi ai sindaci	32.322	36.400
Rimborsi ad amministratori e sindaci	121.836	125.759
Compensi revisori dei conti	57.103	28.080
Provvigioni passive, altri costi di vendita	1.034.355	1.518.731
Pubblicità e promozione	189.075	198.315
Consulenze tecniche, legali, fiscali e amministrative	745.653	980.961
Commissioni carte di credito e spese bancarie	311.076	414.107
Trasporti, pulizie e asporto rifiuti	837.827	812.206
Oneri di ristrutturazione	1.008.248	633.502
Altre	1.192.292	779.449
Abbuoni e sconti attivi	(10.717)	(11.281)
Totale	7.935.704	7.814.699

Costi per godimento di beni di terzi

I costi per godimento di beni di terzi sono relativi a:

	2016	2015
Locazioni passive	884.994	819.067
Canoni leasing e canone spazio acquedotto	10.761	9.420
Guardaroba	695.354	764.808
Noleggi	16.920	40.470
Totale	1.608.029	1.633.765

Le locazioni sono relative principalmente all'Hotel Palladio, alla sede amministrativa, al magazzino di Mestre adibito ad archivio ed alla locazione alberghiera "Domus".

La voce "guardaroba" si riferisce ai costi di noleggio della biancheria.

Costi per il personale

La voce ammonta ad Euro 9.369.352 ed è comprensiva degli oneri contributivi e della quota retributiva del lavoro interinale pari a circa Euro 211.384. La Società, nel corso dell'esercizio 2016, ha avuto minor necessità di ricorrere all'impiego di lavoratori con contratto interinale.

Ammortamenti e svalutazioni

- Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

La voce comprende tutti gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella classe B) I. dell'attivo dello stato patrimoniale, così suddivisi:

	2016	2015
Marchi	738	1.481
Altri costi pluriennali	-	15.039
Ammortamenti per ristrutturazioni su beni di terzi	698.030	707.763
Totale	698.768	724.283

- Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

La voce comprende tutti gli ammortamenti economico-tecnici delle immobilizzazioni materiali iscritte nella classe B) II dell'attivo dello stato patrimoniale, così suddivisi:

	2016	2015
Fabbricati	1.410.981	1.409.162
Fabbricati "Annex"	78.386	78.386
Magazzini Giudecca	17.142	17.142
"Villa F" ex Casa Frolo	669.341	669.341
"Conventino" ex Asilo Mason	225.806	225.806
Impianti diversi	24.062	45.736
Impianti diversi Palladio	782	454
Impianti sollevamento ex Zitelle	202	202
Impianti specifici	12.938	12.937
Impianti "Annex"	62.447	62.447
Impianti diversi SPA	21.715	21.715
Impianti "Villa F" ex Casa Frolo	191.840	191.840
Impianti "Conventino" ex Asilo Mason	95.355	95.355
Attrezzature	12.829	11.923
Attrezzature SPA	832	416
Attrezzature Palladio	223	262
Mobilio ed arredi	94.697	93.752
Mobilio "Annex"	-	12.437
Mobilio e arredi SPA	9.444	9.444
Mobilio e arredi Palladio	2.972	2.972
Mobilio e arredi "Villa F" ex Casa Frolo	86.513	86.513
Mobilio e arredi "Conventino" ex Asilo Mason	18.131	18.131
Mobilio e arredi "Domus" ex Casetta IRE	6.767	6.767
Macchine ufficio	6.326	6.489
Elaboratori e programmi	43.450	34.451
Autovetture	14.110	14.109
Telefonini cellulari	582	302
Natanti	4.392	4.392
Totale	3.112.265	3.132.883

- **Oneri diversi di gestione**

La voce si compone come segue:

	2016	2015
I.M.U.	759.947	759.947
Contributi associativi	451.317	472.805
Imposte e tasse diverse	144.494	138.137
Altri oneri	209.076	216.554
Sopravvenienze passive	231.600	35.722
Totale	1.796.434	1.623.165

Gli oneri diversi di gestione contenuti nell'aggregato "Altri oneri" includono, principalmente, beni di costo unitario inferiore ad Euro 516 per Euro 84.493, costi indeducibili per Euro 62.176 ed acquisti carburanti per Euro 18.686.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce "Altri proventi finanziari" risulta così costituita:

	2016	2015
Interessi attivi c/c	3.823	7.486
Interessi attivi su titoli	-	22.815
Totale	3.823	30.301

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Qui di seguito il dettaglio della voce:

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	6.331.071
Debiti verso banche	36.018
Altri	1.622.034
Totale	7.989.124

RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE**Svalutazioni**

	2016	2015
Partecipazioni	-	825.000
Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	301.397
Totale	-	1.126.397

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La voce è composta da imposte correnti per Euro 248.936, da rientri per imposte differite per Euro 2.946 e da stanziamenti di imposte anticipate per Euro 267.464.

Per i dettagli su tale voce, oltre che per le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 n. 14, del Codice Civile, si rinvia all'apposito prospetto che segue.

	Esercizio precedente			Esercizio corrente		
	Ammontare delle differenze temporanee	Al. %	Effetto fiscale	Ammontare delle differenze temporanee	Al. %	Effetto fiscale
Imposte anticipate						
Compensi ad amministratori non pagati netti	(153.446)	27,50%	(42.198)	(7.280)	27,50%	(2.002)
Marchi	302	31,40%	(133)	(1.045)	31,40%	(347)
Avviamento	(1.944)	31,40%	(610)	(1.069)	31,40%	(336)
Accantonamento (utilizzo) netto fondi rischi	582.982	27,50%	160.320	(1.869.674)	27,5%-3,5%	(299.297)
F.do svalutazione crediti/Altre	(50.007)	27,50%	(13.752)	125.929	24,00%	34.517
Totale	377.887		103.627	(1.753.139)		(267.464)
Oneri straordinari da disinquamento	-		-	-		-
Rivalutazione terreni e fabbricati	9.216	31,40%	2.946	9.216	31,40%	2.946
Totale	9.216		2.946	9.216		2.946
Imposte differite (anticipate) nette			106.573			(264.518)

NOTA INTEGRATIVA, RENDICONTO FINANZIARIO

Al fine di fornire informazioni utili per valutare l'evoluzione della situazione finanziaria della Società, è stato redatto il rendiconto finanziario dell'esercizio di riferimento e dell'esercizio precedente. Si dà atto che, secondo quanto disposto dal novellato testo dell'articolo 2423 del Codice Civile, il rendiconto finanziario non è stato incluso nella nota integrativa ma è stato predisposto come prospetto a sé stante, cui si rinvia.

La risorsa finanziaria presa a riferimento per la redazione del rendiconto, in conformità con le disposizioni dell'OIC 10, è rappresentata dalle disponibilità liquide.

NOTA INTEGRATIVA, ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale per l'esercizio 2016 si compone di n. 211 unità, così ripartito per categoria.

	Numero medio
Dirigenti	-
Quadri	7
Impiegati	42
Operai	162
Altri dipendenti	
Totale dipendenti	211

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
Si evidenzia che i compensi complessivamente spettanti agli Amministratori e al Collegio Sindacale della Società per lo svolgimento delle loro funzioni ammontano, relativamente all'esercizio 2016, rispettivamente a 539.103 e a 32.322 così dettagliati nella seguente tabella.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	539.103	32.322
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Compensi al revisore legale o società di revisione

Il collegio Sindacale ha percepito nell'esercizio 2016 un compenso pari a Euro 57.103 riferibile all'attività di revisione legale dei conti annuali.

La seguente tabella riepiloga i compensi corrisposti.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	57.103
Altri servizi di verifica svolti	-
Servizi di consulenza fiscale	-
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	-
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	57.103

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si evidenzia che la Società detiene in comodato beni di terzi che consistono in mobili ed arredi ad esclusivo uso di arredo per un valore di Euro 920.000,00.

NOTA INTEGRATIVA, PARTE FINALE

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 della società Bauer S.p.A. corrisponde alle risultanze delle scritture contabili ed è conforme alla tassonomia italiana XBRL.

Con riferimento alla perdita d'esercizio di Euro 9.088.820, si propone il riporto a nuovo.

Roma, 31 marzo 2017

L' Amministratore Unico
Dott.ssa Francesca Bortolotto

BAUER S.P.A.

Sede legale in Roma, Via Bertoloni n. 29

Capitale sociale € 28.380.000,00 interamente versato

Codice fiscale ed iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 00443820311

R.E.A. della C.C.I.A.A. di Roma: 960678

* * * * *

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

Il giorno 10 maggio 2017, alle ore 13.00 si è riunita presso la sede operativa in Venezia, San Marco n. 1459, l'assemblea ordinaria della società, in seconda convocazione.

Assume la presidenza l'Amministratore Unico, Dott. Francesca Bortolotto, la quale, constatata e fatta constatare:

- a) la presenza, per deleghe conservate agli atti sociali, dell'intero capitale sociale;
- b) la presenza del Presidente del Collegio Sindacale Dott. Pier Andrea Frè Torelli Massini, del Sindaco effettivo Dott. Mirko Pezzulich e del Sindaco effettivo Dott.ssa Eleonora Core;
- c) la regolare convocazione dell'assemblea;

dichiara la presente riunione validamente costituita ed atta a deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Approvazione del bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso al 31 Dicembre 2016; delibere inerenti e conseguenti.

Il Dott. Mirko Pezzulich viene chiamato a fungere da segretario.

Sul primo punto all'ordine del giorno, prende la parola l'Amministratore Unico che viene esonerato dal dare lettura del bilancio al 31 dicembre 2016, della nota integrativa, della relazione sulla gestione avendone tutti conoscenza, documenti che si allegano sotto la lettera "A".

Prende quindi la parola il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Pier Andrea Fré, che dà lettura della relazione del Collegio Sindacale, che si allega sotto la lettera "B".

L'assemblea, quindi, previa espressa rinuncia ai termini di cui all'art. 2429 del codice civile, preso atto della relazione del Collegio Sindacale, dopo esauriente discussione all'unanimità

Delibera

di approvare il bilancio al 31 dicembre 2016 e di riportare a nuovo la perdita di esercizio così come proposto dall'Amministratore Unico.

Nessun altro prendendo la parola e null'altro essendovi da deliberare l'assemblea è sciolta alle ore 14.00, previa redazione, lettura ed unanime approvazione del presente verbale.

Il Segretario

F.to Mirko Pezzulich

L'Amministratore Unico

F.to Francesca Bortolotto

BAUER S.P.A.

Sede legale Via Antonio Bertoloni, 29 – 00197 ROMA
Capitale sociale € 28.380.000,00 interamente versato
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 00443820311 – R.E.A. Roma n. 960678
Codice Fiscale: 00443820311 – Partita I.V.A.: 06338441006

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

AL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016

Signori Soci,

premesso che, con Assemblea del 9 febbraio 2016 è stato nominato un nuovo Collegio Sindacale a cui, oltre all'attività di vigilanza amministrativa, è stata attribuita anche la funzione di revisione legale dei conti, diamo conto del nostro operato per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016.

Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2 c.c. – Vigilanza Amministrativa

1. Ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c. ed al fine di poter redigere la presente relazione, ci siamo coordinati ed abbiamo raccolto informazioni con il Collegio sindacale uscente che ha materialmente esercitato l'attività di vigilanza amministrativa ispirandosi alle norme di comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili.
2. Sulle attività svolte nel corso dell'esercizio riferiamo quanto segue:
 - a) è stata effettuata la vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione; al riguardo, si segnala che; in data 29 gennaio 2016, l'Assemblea ha deliberato di istituire l'organo amministrativo in forma monocratica e di nominare Amministratore Unico la Sig.ra Francesca Bortolotto – già Presidente del Consiglio di Amministrazione uscente e Amministratore Delegato della società – conferendo alla stessa tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione che non siano per legge o

per statuto riservati all'assemblea dei soci.

- b) abbiamo preso visione del libro dei verbali delle Assemblee dei Soci e del libro dei verbali delle adunanze del Consiglio di Amministrazione – sul quale, a far data dal 29 gennaio 2016, sono state trascritte le determinazioni dell'Amministratore Unico – che appaiono essersi svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interessi o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- c) è stata effettuata la vigilanza sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Il nostro lavoro si è basato principalmente sulle informazioni ottenute dal Collegio Sindacale uscente, dall'Amministratore Unico e dai responsabili delle rispettive funzioni aziendali e sull'analisi critica di tali informazioni. A tal riguardo non abbiamo osservazioni particolari da segnalare;
- d) abbiamo acquisito dall'Amministratore Unico informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società; in base alle informazioni acquisite, segnaliamo che l'avvenuta ristrutturazione del debito finanziario della società comporta, a breve termine, un alleggerimento del fabbisogno finanziario con conseguente temporanea sostenibilità degli esborsi finanziari previsti dal piano; a medio termine, però, a scadenza del prestito obbligazionario emesso e come conseguenza dell'obbligo di restituzione da esso derivante, si prevede la necessità di un importante intervento in termini finanziari; l'Amministratore Unico ci ha dichiarato di essersi prontamente attivato per la soluzione di tale

problematica e aver ottenuto una proposta potenzialmente interessante e risolutiva; oltre a ciò, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

3. Inoltre possiamo attestare che:
 - a) siamo stati informati in ordine a quanto di nostra competenza;
 - b) le verifiche periodiche ed i controlli a cui la Società è stata sottoposta non hanno evidenziato l'effettuazione di operazioni atipiche e/o inusuali con terzi o nell'ambito del Gruppo;
 - c) l'Amministratore Unico, nella nota integrativa, fornisce adeguata informativa circa le operazioni di natura ordinaria effettuate con terzi ed infragruppo;
 - d) non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ex art. 2408 c.c., né lo stesso ha avuto notizia di esposti pervenuti ad altri;
 - e) non sono stati rilasciati pareri ai sensi di legge, perché non richiesti né ritenuti necessario.

4. Con riferimento alle voci di bilancio che richiedono specifica attenzione da parte del Collegio Sindacale, Vi segnaliamo che la voce *Immobilizzazioni Finanziarie – partecipazioni in imprese controllate*, all'inizio dell'esercizio, comprendeva il valore delle partecipazioni in due società: *Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.* e *Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.*, frutto di una operazione di scissione parziale proporzionale avvenuta alla fine dell'esercizio 2011.

Il valore di carico delle suddette partecipazioni post-scissione era pari ad Euro 27,3 milioni per *Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.* e ad Euro 3,8 milioni per *Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.* e corrispondeva al valore di carico della partecipazione pre-scissione, proporzionalmente ripartito in base alle corrispondenti frazioni di patrimonio netto assegnate a società scissa e società beneficiaria.

I citati valori di carico, tenuto conto che le partecipazioni sono rappresentative del 55% del capitale sociale delle due società partecipate, apparivano congruenti con la valutazione effettuata nel giugno 2011 da *Agriventure* (società

“dedicata” del Gruppo Intesa) che valorizzava il ramo San Canzian (oggi *Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.*) 58,5 milioni e il ramo Colmello (oggi *Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.*) 6,1 milioni per un totale di 64,6 milioni.

Nonostante quanto sopra, nell’ambito del più ampio processo di ristrutturazione del debito, perfezionatasi nel corso dei primi mesi del 2016, che ha previsto la dismissione delle attività cosiddette “non core”, al fine di poter ridurre l’indebitamento finanziario, la Società ha ceduto la partecipazione nella *Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.* in data 11 aprile 2016 ad un acquirente di primario *standing* e finanziariamente solido che si è espressamente impegnato ad estinguere pressoché completamente l’indebitamento finanziario in essere della controllata. Alla luce della prevista cessione e delle mutate condizioni di mercato nel settore immobiliare gli Amministratori della *Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.*, già nel 2014, avevano ritenuto opportuno rivedere le rivalutazioni (Leggi di rivalutazione monetaria n. 342/2000, n. 448/2001 e n. 2/2009), effettuate nel passato, sulla base di una nuova perizia di valutazione redatta in data 9 dicembre 2015 e asseverata da un esperto indipendente. In seguito alla revisione delle rivalutazioni per perdite durevoli di valore dei cespiti operata dalla partecipata che ha inevitabilmente influito sul prezzo di cessione concordato, la Società nel corso dell’esercizio 2014 aveva operato una riduzione del valore di iscrizione in bilancio della partecipazione nella *Società Agricola Aziende L. Bennati S.r.l.* di Euro 23.359.157; nel corso dell’esercizio precedente si è quindi provveduto ad un’ulteriore svalutazione della partecipazione per Euro 825.000, così allineandola al prezzo di cessione definitivamente concordato e regolato nel corso del 2016.

Alla chiusura dell’esercizio, rimane quindi iscritta nella voce *Immobilizzazioni Finanziarie – partecipazioni in imprese controllate* la sola partecipazione nella *Società Agricola Colmello di Grotta S.r.l.*, il cui valore di carico, così come più sopra determinato, è stato ancora ritenuto congruo dall’organo amministrativo e

nessuna svalutazione dello stesso è stata pertanto effettuata.

Relazione ai sensi dell'art. 14 comma 1, l. a), D.Lgs n. 39/2010 – Revisione legale dei conti

1. Ai sensi dell'art. 14 comma 1, lettera a), D.Lgs. n. 39/2010 abbiamo svolto la revisione legale del bilancio della Vostra Società chiuso al 31 dicembre 2016.

La responsabilità della redazione del bilancio, in conformità alle norme di legge, compete all'organo amministrativo della società stessa. E' nostra, invece, la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione legale.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione, svolto in modo coerente con la dimensione della Società e con il suo assetto organizzativo, comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'organo amministrativo.

Riteniamo che il lavoro svolto, anche con l'ausilio di coadiutori, fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono stati comparati come richiesto dalla legge, facciamo riferimento alla relazione da noi emessa, in occasione dell'approvazione del bilancio stesso, in data 22 giugno 2016.

3. A nostro giudizio, il bilancio in esame nel suo complesso, articolato nello stato

patrimoniale, nel conto economico, nel rendiconto finanziario e nella nota integrativa, è stato redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico e i flussi di cassa della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio. Nel rispetto della previsione normativa ex art. 2427 c.c. la nota integrativa è stata redatta in forma analitica, rappresenta con puntualità i criteri di valutazione adottati e commenta in maniera articolata le voci di bilancio.

4. Come più ampiamente descritto dall'organo amministrativo nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa, il bilancio al 31 dicembre 2016 chiude con una perdita di Euro 9.089 mila, dopo aver rilevato ammortamenti e svalutazioni per Euro 3,9 milioni ed espone debiti per obbligazioni in essere per circa Euro 105,4 milioni, aventi scadenza aprile 2020. Tale emissione obbligazionaria è avvenuta nell'ambito del complesso processo di ristrutturazione dell'indebitamento finanziario della società, finalizzato nell'aprile 2016, che ha comportato l'elaborazione di un piano industriale e finanziario a medio-lungo termine che, anche attraverso l'utilizzo delle disposizioni di cui all'art. 67, comma 3, lett d) della Legge Fallimentare, ha permesso l'intervento di un nuovo affidabile *partner* finanziario, in sostituzione e con la definizione della precedente esposizione debitoria nei confronti del sistema bancario nonché la dismissione di quelle attività e beni ritenuti "non strategici", al fine di ridurre l'indebitamento finanziario complessivo.

Così come rappresentatoci dall'Amministratore Unico, in conseguenza della menzionata ristrutturazione finanziaria, la Società è in grado di proseguire nell'esercizio della propria attività "core", rispettando i presupposti della continuità aziendale. Sulla base delle menzionate azioni intraprese, l'organo amministrativo ha ritenuto che la Vostra Società sarà in grado di continuare la propria attività in un prevedibile futuro. Su tali basi ha redatto il bilancio di

esercizio utilizzando i principi contabili di un'impresa in funzionamento e non sono state incluse nello stesso rettifiche relative alla realizzabilità delle attività che sarebbero necessarie qualora la Società non fosse in grado di operare in condizioni di continuità aziendale. Sulla base della documentazione esaminata e dello scambio di informazioni avvenuto con l'Amministratore Unico, non sono emersi elementi tali da confutare le conclusioni a cui quest'ultimo è pervenuto riguardo al mantenimento della continuità aziendale.

5. La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete all'organo amministrativo della Vostra Società. È di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio al 31 dicembre 2016 e offre una sufficiente informativa sull'andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione e fornisce tutte le informazioni richieste dall'art. 2428 Cod. Civ., ivi compresa la descrizione richiesta dal D.Lgs. n. 32/2007 dei principali rischi ed incertezze cui è esposta la Società.

Sulla base di quanto precede non rileviamo motivi ostativi all'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2016 ed alla proposta relativa alla destinazione del risultato di esercizio formulata dall'organo amministrativo.

Roma, 14 aprile 2017

IL COLLEGIO SINDACALE

F.to Dott. Pier Andrea Frè Torelli Massini

F.to Dott. Mirko Pezzulich

F.to Dott.ssa Eleonora Core