



**SOCIETA' PER AZIONI  
VILLA D'ESTE**

CERNOBBIO – LAGO DI COMO – ITALIA

150° ESERCIZIO

**RELAZIONE E BILANCIO  
AL  
31 DICEMBRE 2022**

Situazione Patrimoniale e Finanziaria - Villa d'Este S.p.A. 31 dicembre 2022

	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	Note
<b>ATTIVO</b>			
<b>Attività correnti</b>			
Disponibilità liquide ed equivalenti	8.721.077	2.895.102	1
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	1.480	1.880	2
Crediti commerciali	1.826.641	1.402.647	3
Rimanenze	4.156.077	2.469.506	4
Crediti tributari correnti	649.440	313.134	5
Altre attività finanziarie correnti	321.750	1.750	6
Altre attività correnti	491.973	252.878	7
<b>Totale attività correnti</b>	<b>16.168.438</b>	<b>7.336.897</b>	
<b>Attività non correnti</b>			
Immobili, impianti e macchinari	274.957.144	265.736.525	8
Attività immateriali	144.199.095	144.164.166	9
Partecipazioni in società controllate e collegate	42.203.906	359.964	10
Altre partecipazioni	587.464	5.761.490	11
Crediti tributari non correnti	4.157.734	4.244.748	12
Altre attività non correnti	259.727	2.992.488	13
Altre attività finanziarie non correnti	7.302.280	44.985	14
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>473.667.350</b>	<b>423.304.366</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>489.835.788</b>	<b>430.641.263</b>	
<b>PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>			
<b>Passività correnti</b>			
Passività finanziarie a breve termine	40.013.628	10.263.948	15
Debiti commerciali e altri debiti	5.564.402	3.113.688	16
Debiti tributari correnti	3.050.305	2.202.660	17
Altre passività correnti	8.746.063	4.271.853	18
<b>Totale passività correnti</b>	<b>57.374.398</b>	<b>19.852.149</b>	
<b>Passività non correnti</b>			
Passività finanziarie a lungo termine	63.140.088	60.531.837	19
Fondi per rischi ed oneri	13.000	13.000	20
Fondi per benefici ai dipendenti	534.979	687.048	21
Passività per imposte differite	57.529.128	55.651.539	22
Debiti tributari non correnti	-	1.441.136	23
Altre passività non correnti	-	608.458	24
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>121.217.195</b>	<b>118.933.018</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>178.591.593</b>	<b>138.785.167</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale	2.157.094	2.157.094	
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	118.076	
Riserva legale	619.164	619.164	
Altre riserve	170.323.653	168.584.875	
Riserva straordinaria	118.239.995	116.149.039	
Utile/(Perdite) di esercizi precedenti	643.519	643.519	
Risultato d'esercizio	19.142.694	3.584.329	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>311.244.195</b>	<b>291.856.096</b>	25
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>489.835.788</b>	<b>430.641.263</b>	

Conto Economico - Villa d'Este S.p.A. 2022

	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Note
<b>RICAVI</b>			
Ricavi della gestione caratteristica	77.604.013	33.018.836	
Altri proventi	911.502	1.494.110	
<b>Totale ricavi</b>	<b>78.515.515</b>	<b>34.512.946</b>	26
<b>COSTI OPERATIVI</b>			
Acquisti e variazione delle rimanenze	(8.811.714)	(4.149.630)	
Prestazioni di servizi	(17.740.246)	(9.019.602)	
Costo del lavoro	(19.926.468)	(13.168.971)	
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(4.633.877)	(3.664.460)	
Altri oneri	(745.581)	(689.778)	
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(51.857.886)</b>	<b>(30.692.441)</b>	27
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>26.657.629</b>	<b>3.820.505</b>	
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI</b>			
Proventi (oneri) finanziari netti	(1.550.514)	(937.949)	
<b>Totale proventi (oneri) finanziari</b>	<b>(1.550.514)</b>	<b>(937.949)</b>	28
<b>PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI</b>			
Valutazione delle partecipazioni in società valutate con il Patrimonio Netto	-	-	
Altri proventi (oneri) su partecipazioni	(2.426)	135.065	
<b>Totale proventi (oneri) da partecipazioni</b>	<b>(2.426)</b>	<b>135.065</b>	29
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>25.104.689</b>	<b>3.017.621</b>	
Imposte sul reddito	(5.961.995)	566.708	30
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>19.142.694</b>	<b>3.584.329</b>	

**Prospetto delle variazioni intervenute nei conti di Patrimonio Netto**

Descrizione	Capitale Sociale	Riserva sovrapprezzo	Riserva legale	Riserva straordinaria	Altre Riserve	Risultato d'Esercizio	Totale Patrimonio netto
<b>Valori al 31 dicembre 2020</b>	<b>2.157.094</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>122.898.348</b>	<b>168.727.182</b>	<b>(6.749.309)</b>	<b>287.770.555</b>
Risultato dell'esercizio 2021						3.584.329	3.584.329
Altre componenti del conto economico complessivo					501.212		501.212
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	501.212	3.584.329	4.085.541
Destinazione risultato dell'esercizio 2020:							
- a riserva straordinaria				(6.749.309)		6.749.309	-
<i>Operazioni con gli azionisti</i>	-	-	-	(6.749.309)	-	6.749.309	-
<b>Valori al 31 dicembre 2021</b>	<b>2.157.094</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>116.149.039</b>	<b>169.228.394</b>	<b>3.584.329</b>	<b>291.856.096</b>
Risultato dell'esercizio 2022						19.142.694	19.142.694
Altre componenti del conto economico complessivo					1.738.778		1.738.778
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	1.738.778	19.142.694	20.881.472
Destinazione risultato dell'esercizio 2021:							
- a riserva straordinaria				3.584.329		(3.584.329)	-
- a dividendo				(1.493.373)			(1.493.373)
<i>Operazioni con gli azionisti</i>	-	-	-	2.090.956	-	(3.584.329)	(1.493.373)
<b>Valori al 31 dicembre 2022</b>	<b>2.157.094</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>118.239.995</b>	<b>170.967.172</b>	<b>19.142.694</b>	<b>311.244.195</b>

<b>Rendiconto Finanziario</b>	<b>Esercizio 2022</b>	<b>Esercizio 2021</b>
<b>Risultato netto</b>	<b>19.142.694</b>	<b>3.584.329</b>
Ammortamenti e svalutazioni	4.633.877	3.664.460
Svalutazione crediti verso clienti	(34.861)	21.646
Accantonamento a fondi rischi al netto di utilizzi	-	-
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	1.061.393	720.659
Variazione imposte differite/anticipate	1.331.388	1.953.030
Interessi attivi	(102.143)	(36.010)
Interessi passivi	1.638.864	971.468
Valutazione partecipazioni al fair value	2.426	(135.065)
Imposte sul reddito	4.630.606	220.077
<b>Risultato operativo prima della variazione del capitale d'esercizio</b>	<b>32.304.244</b>	<b>10.964.594</b>
Variazioni:		
- rimanenze	(1.686.571)	58.163
- crediti commerciali	(389.133)	(1.348.479)
- altre attività	2.493.666	(2.306.242)
- crediti/debiti tributari	(5.200.681)	(1.679.577)
- debiti commerciali e diversi	2.450.714	1.045.752
- altre passività	6.097.916	657.253
<b>Flusso di cassa del risultato operativo</b>	<b>36.070.155</b>	<b>7.391.464</b>
Interessi incassati	102.143	36.010
Interessi pagati	(1.638.864)	(971.468)
Imposte sul reddito pagate	(272.708)	(13.578)
Pagamento benefici ai dipendenti	(1.160.647)	(765.995)
Variazione per pagamenti dei fondi per rischi	-	-
<b>Flusso di cassa netto da attività di esercizio</b>	<b>33.100.079</b>	<b>5.676.433</b>
Investimenti netti:		
- attività immateriali	(74.034)	(32.790)
- variazione partecipazioni	(36.672.342)	(5.171.600)
- variazione altre attività finanziarie	(7.577.295)	-
- variazione attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita	400	2.720
- immobili, impianti e macchinari	(11.317.767)	(1.072.927)
<b>Flusso di cassa netto da attività di investimento</b>	<b>(55.641.038)</b>	<b>(6.274.597)</b>
Incremento (decremento) di passività finanziarie a lungo	2.458.375	(7.375.120)
Incremento (decremento) di passività finanziarie a breve	27.401.932	4.297.239
Dividendi pagati	(1.493.373)	-
<b>Flusso di cassa netto da attività di finanziamento</b>	<b>28.366.934</b>	<b>(3.077.881)</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>5.825.975</b>	<b>(3.676.045)</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio periodo</b>	<b>2.895.102</b>	<b>6.571.147</b>
<b>Disponibilità liquide da apporto di fusione</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>8.721.077</b>	<b>2.895.102</b>

**PROSPETTO DEL RISULTATO COMPLESSIVO**

	<b>Esercizio 2022</b>	<b>Esercizio 2021</b>
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>19.142.694</b>	<b>3.584.329</b>
<b>Altre componenti del conto economico complessivo:</b>		
<b>Componenti non riclassificabili in periodi successivi nel risultato d'esercizio:</b>		
- Utili e perdite attuariali dai piani a benefici definiti	52.815	(1.902)
- Effetto fiscale relativo a utili e perdite attuariali	(10.482)	4.859
<b>Componenti riclassificabili in periodi successivi nel risultato d'esercizio:</b>		
- Utili e perdite da adeguamento a fair value strumenti di copertura cash flow hedge	2.232.164	655.598
- Effetto fiscale relativo all'adeguamento del fair value degli strumenti di copertura	(535.719)	(157.343)
<b>Totale altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio al netto dell'effetto fiscale</b>	<b>1.738.778</b>	<b>501.212</b>
<b>RISULTATO ECONOMICO COMPLESSIVO</b>	<b>20.881.472</b>	<b>4.085.541</b>

**SOCIETA' PER AZIONI  
VILLA D'ESTE**

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

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
al 31/12/2022**

*Signori Azionisti,*

Il bilancio di esercizio 2022 che Vi presentiamo per l'approvazione è il 150° dalla costituzione della Società per Azioni Villa d'Este ("Villa d'Este SpA" o "Società").

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

L'anno appena concluso è stato un anno speciale per il G.H. Villa d'Este, in quanto ha rappresentato un importante traguardo dell'attività alberghiera, raggiungendo la 150° stagione. A fronte di ciò la struttura, oltre ad aver creato particolari momenti celebrativi nel corso del periodo di apertura, è rimasta aperta anche durante il periodo natalizio chiudendo i primi giorni di gennaio ed iniziando così un processo di destagionalizzazione dell'attività.

Il risultato netto realizzato nell'esercizio è pari ad un utile di € 19.143 mila mentre il risultato economico complessivo, con le variazioni di natura economica che transitano direttamente a Patrimonio Netto in base ai principi contabili internazionali adottati, presenta un utile di € 20.881 mila.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ricavi netti	<b>78.515.515</b>	34.512.946	13.283.136	53.755.928
Margine operativo lordo (Ebitda)	<b>31.291.506</b>	7.484.965	(5.869.841)	17.355.533
Risultato operativo (Ebit)	<b>26.657.629</b>	3.820.505	(9.723.033)	13.759.215
Risultato prima delle imposte (Ebt)	<b>25.104.689</b>	3.017.621	(9.910.670)	13.038.727
Risultato dell'esercizio	<b>19.142.694</b>	3.584.329	(6.749.309)	10.281.825
Immobilizzazioni	<b>473.667.350</b>	423.304.366	401.445.782	400.309.160
Patrimonio Netto	<b>311.244.195</b>	291.856.096	287.770.555	294.782.328
Posizione finanziaria netta	<b>(94.109.409)</b>	(68.505.511)	(56.362.404)	(43.578.647)

Esaminando i principali dati sopra riportati si può notare un netto miglioramento di tutti i dati economici della Società registrando, rispetto al 2021 (anno segnato dalla pandemia), un incremento dei ricavi del 128% (+46% rispetto al 2019), un miglioramento dell'Ebitda del 318% (+80% rispetto al 2019) ed un risultato operativo (Ebit) che aumenta del 598% (+94% rispetto al 2019).

I risultati dell'esercizio hanno evidenziato una crescita importante nei volumi di tutti i settori e nelle aree operative in cui è suddivisa l'attività. Si ricorda che l'esercizio comparativo, ovvero l'esercizio 2021, ha risentito nei primi mesi dell'anno degli effetti della seconda ondata della pandemia da Covid-19 che hanno comportato una apertura posticipata di tutte le strutture del Gruppo.

Esaminando i principali dati sopra riportati, si può notare un miglioramento di tutti i dati economici della Società rispetto all'anno precedente, spinto anche dalla importanza della destinazione "lago di Como" che è stata ed è tra le più richieste dai viaggiatori a livello mondiale e che ormai si può considerare un brand riconosciuto e molto attrattivo a livello turistico con un ritorno dei mercati di riferimento (statunitense e anglosassone) con una propensione alla spesa più alta rispetto ad altri paesi.

Nel corso dell'esercizio si è perfezionato l'acquisto della residua parte delle quote della Reservimm Srl, società proprietaria di Villa Belinzaghi, struttura limitrofa al complesso Villa d'Este. Si ricorda che alla data del 31 dicembre 2021 la Società deteneva già il 12% delle quote della sopraccitata società. L'acquisizione ha una particolare rilevanza strategica per Villa d'Este e consentirà un ampliamento ed una integrazione dell'offerta alla propria clientela con un prodotto di assoluto prestigio in linea con gli elevati standard qualitativi della Società. I mezzi finanziari per l'acquisizione sono stati reperiti anche presso il sistema del credito, attraverso l'apertura di finanziamenti tramite l'Istituto Banca Popolare di Sondrio, già rimborsato parzialmente nel corso del 2022.

Nel mese di maggio 2022, la Società ha acquistato anche la nuda proprietà dell'immobile sito in Piazza Belinzaghi, 3 a Cernobbio lasciando un vitalizio alla venditrice. Nel momento in cui si espanderà il diritto di proprietà acquistato l'unione tra le varie proprietà consentirà di ampliare ulteriormente il novero dei servizi offerti dal Grand Hotel mantenendone il medesimo elevato livello.

Nel corso del 2022 è stato sottoscritto un contratto di locazione della Villa Belinzaghi con la società controllata Reservimm Srl dal 1° maggio 2022 al 31 dicembre 2023 in modo da avere fin da subito la disponibilità della stessa.

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

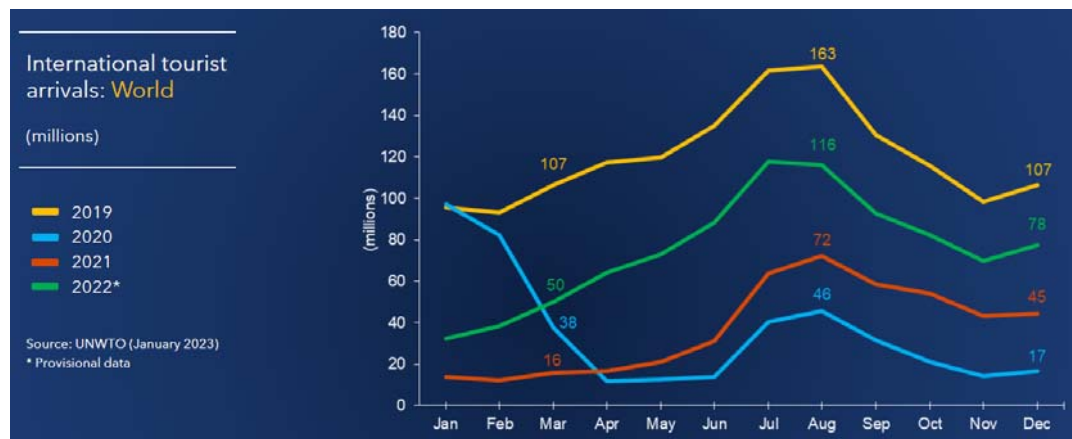
	2022	2021	2020
<b>R.O.S. (return on sales)</b>	<b>34,0%</b>	11,1%	(73,2%)
<b>R.O.I. (return on investments)</b>	<b>5,4%</b>	0,9%	(2,4%)
<b>R.O.E. (return on equity)</b>	<b>6,6%</b>	1,2%	(2,3%)

#### Quadro economico ed andamento del mercato

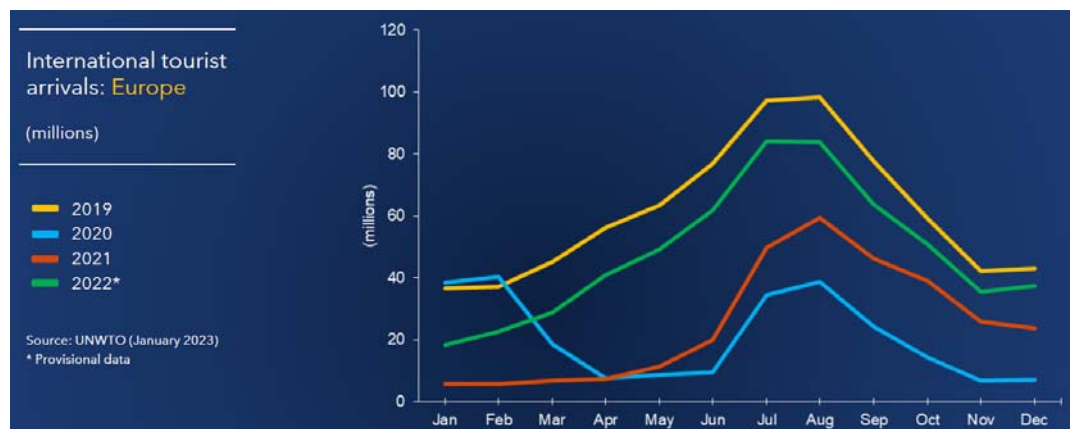
L'Organizzazione mondiale del turismo (World Tourism Organization, UNWTO) ha stimato per il 2022 oltre 900 milioni di arrivi internazionali su scala mondiale segnando così un importante incremento del 102% del turismo globale rispetto



all'anno precedente, sebbene ancora in flessione del 37% rispetto al 2019, recuperando così il 63% degli arrivi internazionali raggiunti in pre-pandemia.



L'Europa, la più grande regione di destinazione al mondo, ha registrato 585 milioni di arrivi nel 2022 raggiungendo così quasi l'80% dei livelli pre-pandemia (-21% rispetto al 2019).



L'anno appena concluso ha visto un forte rialzo della spesa turistica, con un conseguente recupero dei livelli di reddito pre-pandemia in molte destinazioni.

Sempre secondo quanto riportato dall'UNWTO, quasi 400 milioni di turisti hanno scelto di soggiornare in Italia nel 2022. Numero in crescita del 38% rispetto

all'anno precedente. Il risultato è chiaramente positivo, anche se non si è ancora tornati ai livelli pre-pandemici (-9%).

Quanto alla tipologia di turisti, gli stranieri sono stati i protagonisti, con un incremento dell'83% sul 2021 e con quasi la metà delle presenze totali (circa 195 milioni). Trainano in particolare i visitatori europei ma si rileva un forte aumento dei viaggiatori dal nord America, guidati dagli Stati Uniti.

L'economia mondiale ha continuato a risentire dell'inflazione eccezionalmente alta, del peggioramento delle condizioni finanziarie e dell'incertezza legata al conflitto in Ucraina.

Negli Stati Uniti il PIL si è ridotto per 2 trimestri consecutivi, riflettendo la contrazione degli investimenti e della spesa pubblica. La Federal Reserve ha deliberato due ulteriori incrementi del tasso di interesse di riferimento e ha confermato la necessità di mantenere un orientamento restrittivo della politica monetaria.

Diverse altre banche centrali di economie avanzate hanno introdotto aumenti dei tassi ufficiali, a differenza che in Giappone e in Cina.

Nel Regno Unito si è osservato un pronunciato rallentamento dovuto soprattutto alla flessione degli investimenti.

Tra le economie emergenti le dinamiche sono state differenziate: in Cina i lockdown in alcuni dei maggiori centri produttivi e l'andamento sfavorevole del settore immobiliare hanno determinato un brusco indebolimento delle attività. Il PIL si è contratto significativamente in Russia per effetto della guerra.

Il PIL dell'area Euro, dopo l'espansione della prima metà del 2022, ha ristagnato nei mesi estivi, risentendo in particolare degli ulteriori forti rincari delle materie prime energetiche e dell'accresciuta incertezza connessa con il protrarsi della guerra in Ucraina. L'inflazione si è portata in settembre a circa il 10% sospinta soprattutto dalle componenti più volatili. Il consiglio direttivo della BCE ha deciso due incrementi dei tassi di interesse di riferimento nelle riunioni di luglio e settembre per complessivi 1,25 punti percentuali.

In Italia la dinamica del PIL si è rafforzata nel secondo trimestre, in concomitanza con il miglioramento del quadro pandemico. Gli sviluppi del conflitto e i conseguenti rincari dei beni energetici hanno comportato tuttavia un ulteriore deterioramento delle valutazioni espresse dalle imprese industriali nel terzo trimestre. Le attese su ordini e produzione sono peggiorate soprattutto nei settori in cui l'energia rappresenta una quota rilevante degli input produttivi delle aziende.

### **Sviluppo dell'attività**

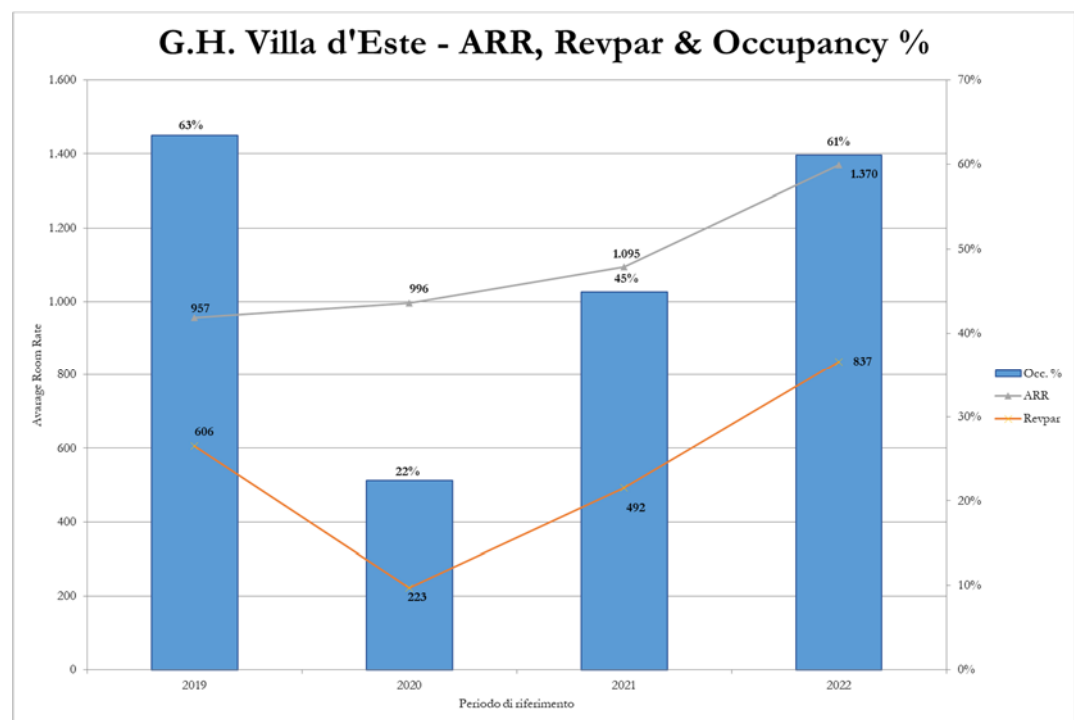
La stagione 2022, influenzata nel primo trimestre da una situazione di emergenza pandemica in via di definizione, è stata caratterizzata da un incremento dei giorni di apertura dell'attività per tutte le strutture del Gruppo rispetto al 2021, venendosi a manifestare un importante aumento delle prenotazioni last-minute che hanno

permesso di registrare una forte crescita del business nei mesi più importanti e proseguita anche nei mesi autunnali.

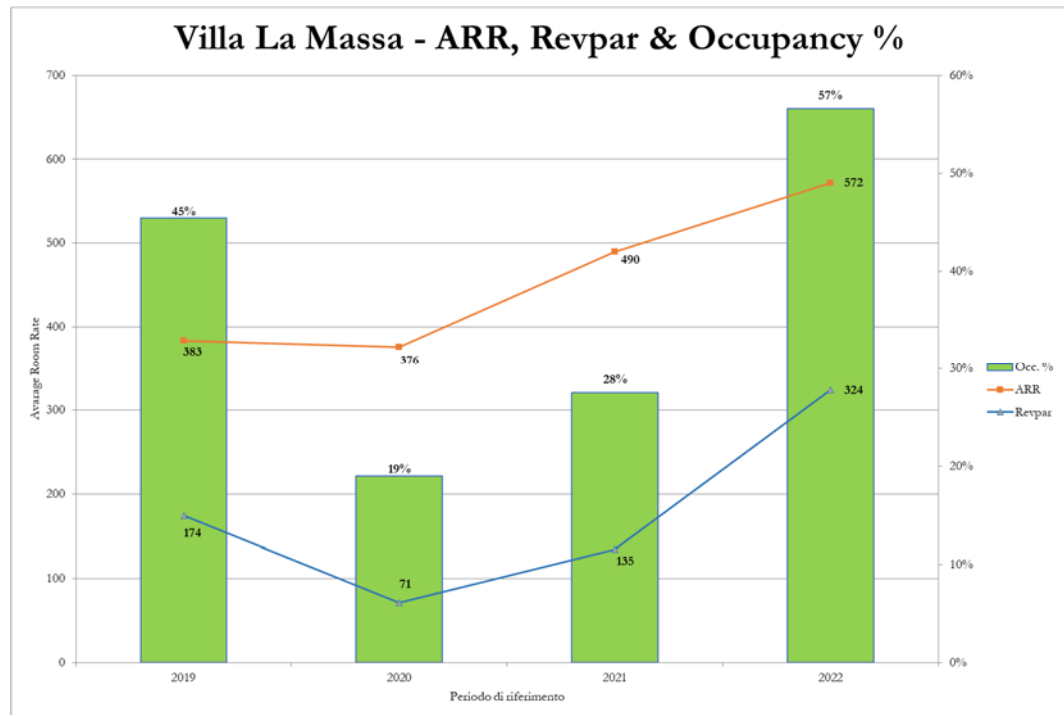
L'anno appena concluso ha segnato, per gli hotel del gruppo, il ritorno del mercato statunitense ed anglosassone, mercati di riferimento per tutte le strutture negli anni pre-pandemia, e la mancanza del mercato australiano, strategico soprattutto per le strutture 4 stelle.

La stagione appena conclusa per il **Grand Hotel Villa d'Este** è stata la 150<sup>o</sup>, e per sottolineare il raggiungimento dell'importante traguardo, la struttura è rimasta aperta anche durante il periodo natalizio, chiudendo i primi giorni di gennaio. A fronte di 304 giorni di apertura (+48% rispetto al 2021), il Grand Hotel registra un incremento rispetto all'anno precedente sia a livello di presenze (+99%) che di numero di coperti (+109%), con un tasso di occupazione del 61% (nel 2021 pari al 45% e nel 2019 pari al 63%). La minor percentuale di occupazione sopra indicata rispetto all'anno pre-pandemia è dovuto ai maggiori giorni di apertura della struttura (+19%). La stagione appena conclusa si è caratterizzata dal ritorno degli americani (50% - nel 2019 questi hanno rappresentato il 45% delle presenze totali) e dal ritorno del comparto gruppi ed eventi. Una menzione particolare va fatta al prodotto *Private Villas* che è stato oggetto di molte richieste da parte della clientela con risultati molto interessanti.

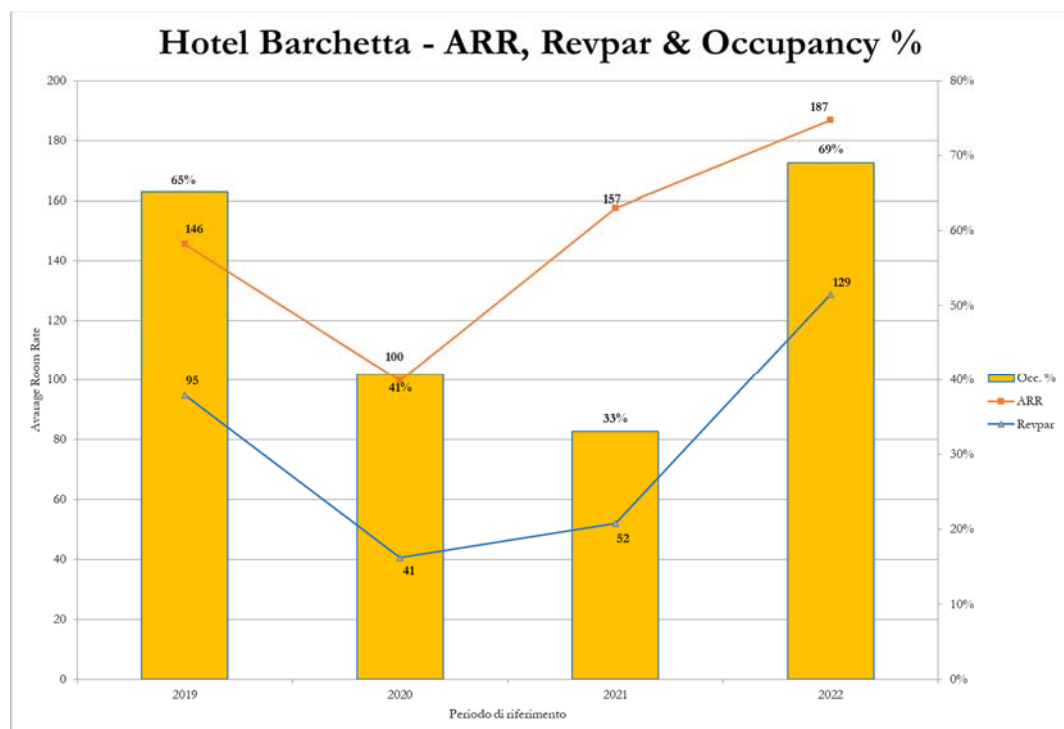
Quanto sopra riportato ha permesso di raggiungere un prezzo medio camera pari ad € 1.370 (+25% rispetto al 2021, stagione in cui il prezzo medio camera è stato pari a € 1.095).



**Villa la Massa**, con 230 giorni di apertura nel 2022, in aumento del 35% rispetto al 2021, ha registrato un incremento delle presenze pari al 167% con un tasso di occupazione del 57% (+106% rispetto al 2021) grazie ad una forte crescita delle presenze individuali. Da segnalare il buon andamento del prezzo medio camera pari ad € 572 (+17% rispetto al 2021).

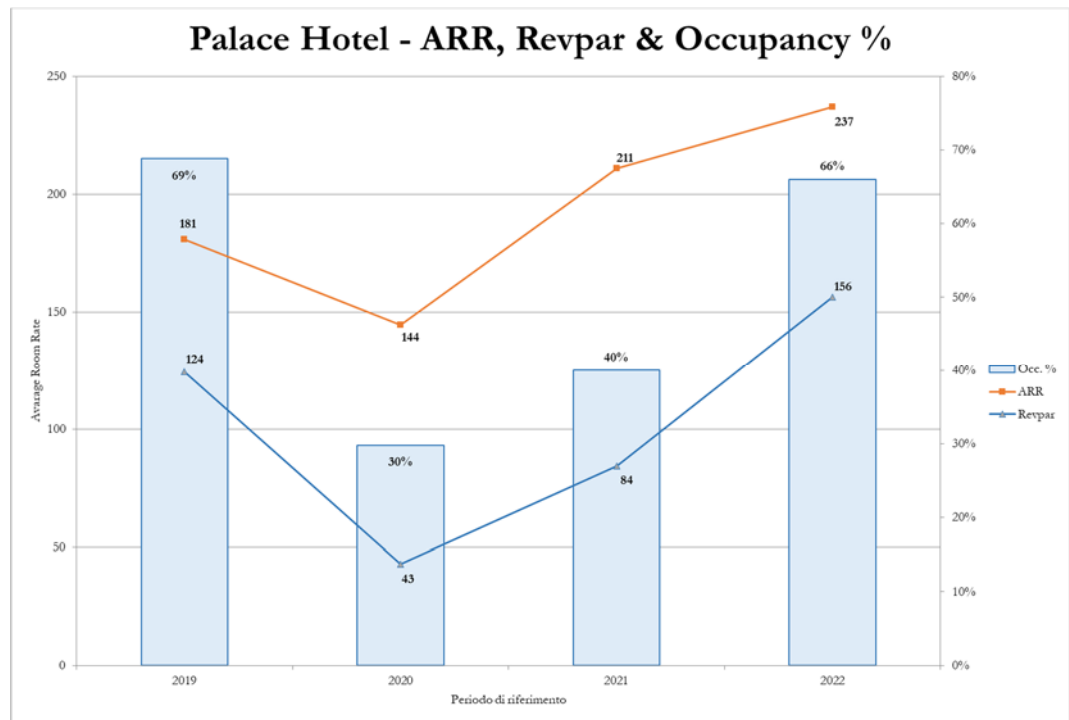


L'**Hotel Barchetta** con l'apertura di 316 giorni, in aumento del 36% circa rispetto al 2021, registra una crescita delle presenze pari al 177% rispetto all'anno precedente ed un incremento del prezzo medio camera del 19%, pari a € 187. Riconferma la sua connotazione di struttura adatta ai gruppi turistici organizzati e a clientela individuale utilizzatrice di *Online Travel Agencies* (OTA).



Il **Palace Hotel** registra 360 giorni di apertura, in aumento del 35% rispetto al 2021, con un incremento sia delle presenze (+134%) che dei coperti (+127%). Come per tutte le altre strutture del Gruppo, il Palace Hotel ha registrato un

incremento del prezzo medio camera del 12% rispetto al 2021, pari ad € 237.



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

**Dati statistici per Bilancio 2022**

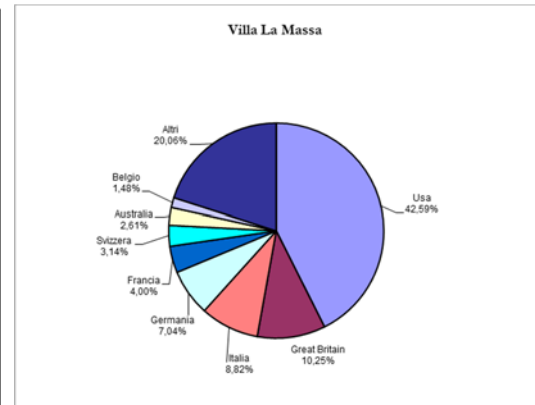
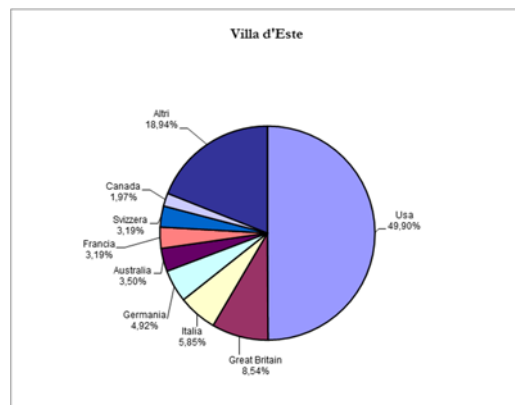
G. H. Villa d'Este ☆☆☆☆☆	2022	2021	Variazione
Giorni d'apertura	304	205	48,3%
Presenze	54.985	27.650	98,9%
Camere occupate	28.189	15.292	84,3%
Tasso occupazione camere	61,1%	44,9%	36,1%
Prezzo medio camera	1.369,5 €	1.094,9 €	25,1%
Ricavo medio per camera (Revpar)	837,3 €	491,9 €	70,2%
N. coperti	85.611	40.978	108,9%
Ricavo medio per coperto	134,5 €	120,6 €	11,5%

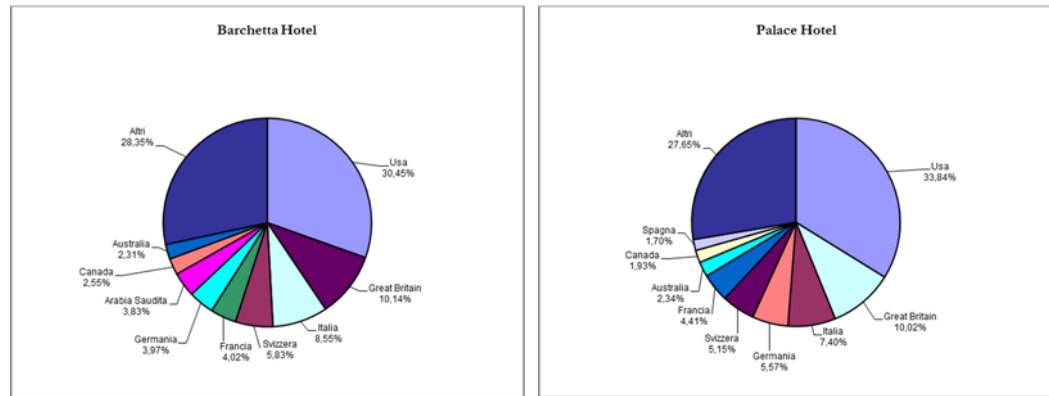
Villa La Massa ☆☆☆☆☆	2022	2021	Variazione
Giorni d'apertura	230	171	34,5%
Presenze	13.103	4.911	166,8%
Camere occupate	7.003	2.532	176,6%
Tasso occupazione camere	56,6%	27,5%	105,8%
Prezzo medio camera	572,1 €	489,7 €	16,8%
Ricavo medio per camera (Revpar)	323,6 €	134,7 €	140,2%
N. coperti	12.906	5.759	124,1%
Ricavo medio per coperto	73,5 €	71,1 €	3,4%

Hotel Barchetta ☆☆☆☆☆	2022	2021	Variazione
Giorni d'apertura	316	232	36,2%
Presenze	33.149	11.962	177,1%
Camere occupate	18.220	6.453	182,3%
Tasso occupazione camere	68,6%	33,1%	107,3%
Prezzo medio camera	186,7 €	157,4 €	18,6%
Ricavo medio per camera (Revpar)	128,1 €	52,1 €	145,9%
N. coperti	10.871	6.704	62,2%
Ricavo medio per coperto	36,9 €	33,3 €	10,8%

Hotel Palace ☆☆☆☆☆	2022	2021	Variazione
Giorni d'apertura	360	266	35,3%
Presenze	40.267	17.196	134,2%
Camere occupate	22.352	9.889	126,0%
Tasso occupazione camere	66,1%	40,1%	64,8%
Prezzo medio camera	236,7 €	210,9 €	12,2%
Ricavo medio per camera (Revpar)	156,4 €	84,5 €	85,1%
N. coperti	16.228	7.142	127,2%
Ricavo medio per coperto	52,8 €	44,2 €	19,5%

**PRESENZE per NAZIONALITA'**





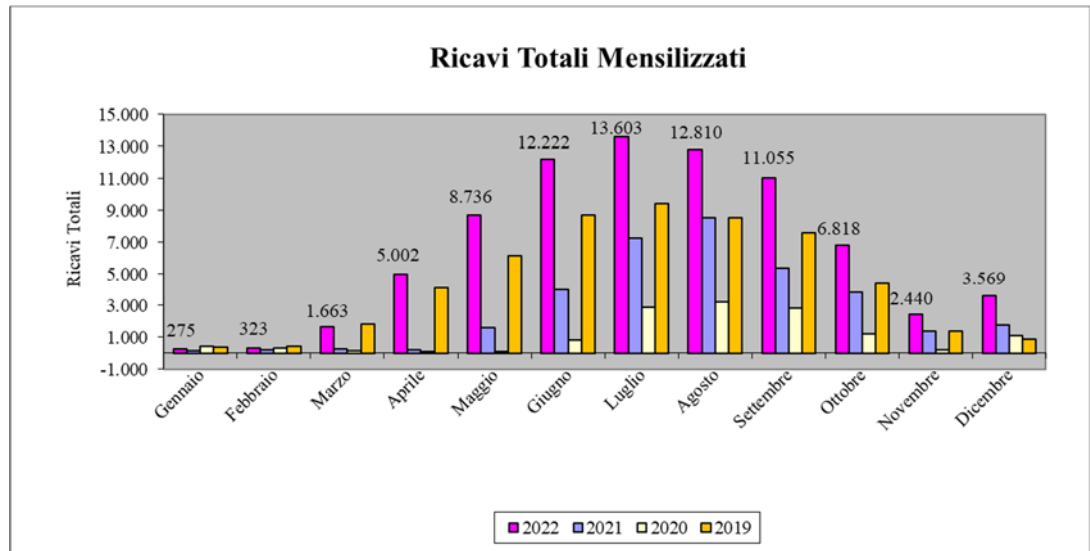
## Ricavi

Descrizione	2022 €	2021 €	2020 €	2019 €
Grand Hotel Villa d'Este	56.830.203	24.746.921	8.092.761	38.510.519
Hotel Villa La Massa	5.536.996	1.834.350	546.591	2.482.426
Hotel Barchetta Excelsior	4.498.546	1.498.928	140.730	3.970.383
Palace Hotel	7.531.123	3.050.316	1.414.714	5.629.432
Proventi Attività sussidiarie e vari	2.620.763	1.263.383	1.064.459	2.175.023
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>77.017.631</b>	<b>32.393.898</b>	<b>11.259.255</b>	<b>52.767.783</b>
Proventi Immobiliari	586.382	624.938	469.071	526.582
Altri ricavi e proventi	911.502	1.494.110	1.554.810	461.563
<b>Totale ricavi gestioni accessorie</b>	<b>1.497.884</b>	<b>2.119.048</b>	<b>2.023.881</b>	<b>988.145</b>
<b>Ricavi totali</b>	<b>78.515.515</b>	<b>34.512.946</b>	<b>13.283.136</b>	<b>53.755.928</b>

Il 2022, con ricavi complessivi pari ad € 78.516 mila, si conferma essere il migliore anno della storia della Società, superando in termini di ricavi l'esercizio 2019 che aveva registrato ricavi per € 53.756 mila e rilevando un incremento della voce del 127% rispetto al 2021.

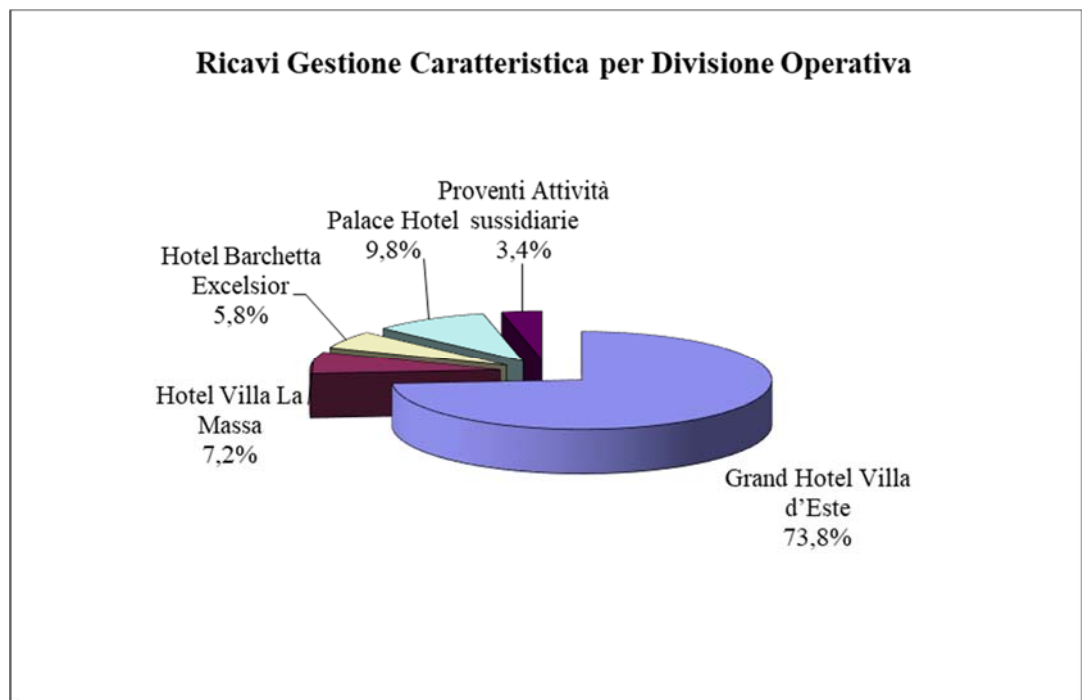
Come evidenzia il grafico sottostante, il fatturato mensile 2022 risulta notevolmente superiore in tutti i periodi della stagione rispetto agli esercizi (2021, 2020 e 2019) grazie ad un aumento delle presenze e del prezzo medio camera.

Di seguito l'evoluzione mensile dei ricavi, con il raffronto dell'anno 2022 con gli anni 2021, 2020 e 2019:



In relazione all'attività alberghiera, i ricavi risultano in aumento rispetto all'esercizio passato del 143%, attestandosi a € 53.351 mila (€ 21.921 mila nel 2021 ed € 35.221 mila nel 2019).

I ricavi dell'attività di ristorazione nei quattro alberghi ammontano ad € 21.349 mila contro € 9.446 mila del 2021 (€ 15.573 mila dell'anno 2019), con un incremento rispetto all'esercizio precedente del 126%.





**Costi**

Descrizione	2022 €	2021 €	2020 €	2019 €
Acquisti di merci	<b>10.498.285</b>	4.091.467	2.357.381	6.629.224
Variazione delle rimanenze	<b>(1.686.571)</b>	58.163	(308.563)	(38.607)
Prestazioni di servizi	<b>17.740.246</b>	9.019.602	7.312.945	12.410.906
Costo del lavoro	<b>19.926.468</b>	13.168.971	9.184.602	16.700.986
Amm.ti e sval. di immob.	<b>4.633.877</b>	3.664.460	3.853.192	3.596.318
Oneri diversi di gestione	<b>745.581</b>	689.778	606.612	697.886
<b>Totale costi operativi</b>	<b>51.857.886</b>	<b>30.692.441</b>	<b>23.006.169</b>	<b>39.996.713</b>

Il Risultato Operativo (Ebit) dell'esercizio è pari a € 26.658 mila (€ 3.821 mila nel 2021 e € 13.759 mila nel 2019).

La dinamica dei costi di esercizio, in aumento rispetto all'esercizio 2021 (+69%) e puntualmente elencati nelle Note esplicative a cui si rimanda, risulta correlata all'aumento dei ricavi:

- L'incidenza degli **acquisti di merce al netto della variazione delle rimanenze** sui ricavi complessivi è dell'11% (12% nel 2021 e 12% nel 2019) migliorando così i livelli raggiunti in pre-pandemia;
- L'incidenza delle **prestazioni di servizi** sui ricavi complessivi è del 23% in diminuzione rispetto all'esercizio precedente (26%) ed in linea con il 2019 (23%). Si rimanda all'apposito prospetto riportato nelle Note esplicative per un maggiore dettaglio della voce;
- Il **costo del lavoro** è aumentato del 51% rispetto all'esercizio precedente, attestandosi ad € 19.926 mila, con un'incidenza sui ricavi complessivi del 25% rispetto al 38% del 2021 e al 31% del 2019. Nell'esercizio appena concluso, la Società ha riconosciuto al suo personale un bonus *una-tantum* per l'importo complessivo di € 184 mila per premiarne la professionalità, la competenza, la dedizione e a supporto dell'esorbitante incremento dei costi energetici e della vita. L'organico, calcolato come media aritmetica annua, è stato nel 2022 di 414 collaboratori (274 nel 2021 e 366 nel 2019). Il fatturato per addetto è stato di € 190 mila contro € 126 mila nel 2021 e € 147 mila del 2019;
- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** ammontano ad € 4.634 mila di cui € 3.012 mila relativi al *Right of Use* delle locazioni (leasing operativi) identificati;
- Gli **oneri diversi di gestione** pari ad € 746 mila risultano in aumento rispetto al 2021 dell'8%.

**Investimenti**

Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati effettuati investimenti per € 11.709 mila (al netto dei *Right of Use* dei leasing operativi identificati, pari a € 2.498 mila) di cui € 74 mila in immobilizzazioni immateriali.

I principali investimenti sono stati così destinati:

- € 11.266 mila al **Grand Hotel Villa d'Este**. Nel corso del 2022, la Società ha acquistato la nuda proprietà dell'immobile sito in Piazza Belinzaghi a Cernobbio che si affaccia sul Lago di Como in piena continuità con la proprietà del Grand Hotel Villa d'Este.  
La Società ha terminato nei primi mesi del 2022 la costruzione di un motoscafo sviluppato dal cantiere Ernesto Riva a propulsione elettrica denominato "Villa d'Este". Oltre a ciò, si è proseguito con l'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il terzo piano del Cardinal Building e continuata l'installazione di nuove TV nelle camere;
- € 418 mila a **Villa La Massa**, impiegati principalmente per il proseguimento dell'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il primo piano della Villa principale, per l'aggiornamento dei servizi TV al cliente con l'installazione di nuove TV oltre che per il servizio chromecast in tutte le camere. All'inizio del 2022, facendo seguito al progetto di ammodernamento delle aree wellness delle strutture del Gruppo, la Società ha completato l'ordine di acquisto per il rinnovamento delle attrezzature Technogym consegnate prima dell'apertura della stagione;
- € 41 mila al **Hotel Barchetta** riferiti principalmente a piccoli interventi migliorativi;
- € 99 mila al **Palace Hotel** principalmente impiegati per miglioramenti tecnologici.

## Gestione finanziaria

	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021	31 dicembre 2020	31 dicembre 2019
<b><u>Impieghi</u></b>				
Rimanenze	4.156.077	2.469.506	2.527.669	2.219.106
Crediti commerciali	1.826.641	1.402.647	75.814	1.464.726
Debiti commerciali	(5.564.402)	(3.113.688)	(2.067.936)	(4.250.294)
<b>Capitale Circolante Netto Commerciale (A)</b>	<b>418.316</b>	<b>758.465</b>	<b>535.547</b>	<b>(566.462)</b>
Altre attività correnti	491.973	252.878	727.303	636.474
Altre passività correnti	(8.746.063)	(4.271.853)	(3.572.919)	(3.996.976)
Crediti tributari correnti	649.440	313.134	75.077	324.112
Debiti tributari correnti	(3.050.305)	(2.202.660)	(741.589)	(697.154)
<b>Altre voci del Capitale Circolante Netto (B)</b>	<b>(10.654.955)</b>	<b>(5.908.501)</b>	<b>(3.512.128)</b>	<b>(3.733.544)</b>
<b>Capitale Circolante Netto (A+B)</b>	<b>(10.236.639)</b>	<b>(5.150.036)</b>	<b>(2.976.581)</b>	<b>(4.300.006)</b>
Immobili, impianti e macchinari	274.957.144	265.736.525	256.092.050	254.761.304
Attività immateriali	144.199.095	144.164.166	144.172.867	144.214.007
Partecipazioni in società controllate e collegate	42.203.906	359.964	359.964	359.964
Altre partecipazioni	587.464	5.761.490	454.825	462.091
Crediti tributari non correnti	4.157.734	4.244.748	107.520	-
Altre attività non correnti	259.727	2.992.488	211.821	475.559
Altre attività finanziarie non correnti	7.302.280	44.985	46.735	-
<b>Attività non correnti (C)</b>	<b>473.667.350</b>	<b>423.304.366</b>	<b>401.445.782</b>	<b>400.272.925</b>
Fondi per rischi ed oneri	(13.000)	(13.000)	(13.000)	(13.000)
Fondi per benefici ai dipendenti	(534.979)	(687.048)	(730.482)	(814.468)
Passività per imposte differite	(57.529.128)	(55.651.539)	(53.546.025)	(56.784.476)
Debiti tributari non correnti	-	(1.441.136)	-	-
Altre passività non correnti	-	-	-	-
<b>Passività non correnti (D)</b>	<b>(58.077.107)</b>	<b>(57.792.723)</b>	<b>(54.289.507)</b>	<b>(57.611.944)</b>
<b>Capitale Investito Netto (A+B+C+D)</b>	<b>405.353.604</b>	<b>360.361.607</b>	<b>344.179.694</b>	<b>338.360.975</b>
<b><u>Fonti</u></b>				
Patrimonio Netto	311.244.195	291.856.096	287.770.555	294.782.328
Indebitamento finanziario netto	94.109.409	68.505.511	56.409.139	43.578.647
<b>Fonti di finanziamento</b>	<b>405.353.604</b>	<b>360.361.607</b>	<b>344.179.694</b>	<b>338.360.975</b>

Nell'esercizio, all'interno della gestione del **Capitale Circolante Netto Commerciale**, rispetto all'anno precedente, si registra una crescita di tutte le voci componenti il sopraccitato indice, derivante dalla maggiore operatività registrata nel corso dell'anno e dalla volontà di sviluppare una cantina dei vini più articolata e ricca, facendo divenire così il G.H. Villa d'Este anche una *wine destination*.

Per le **Altre voci del Capitale Circolante Netto** si registra una crescita delle altre passività grazie a maggiori caparre confirmatorie ed acconti ricevuti dai clienti relativi alle prenotazioni per l'esercizio successivo, oltre a un aumento dei debiti verso il personale dato dal prolungamento della stagione e dalla relativa apertura straordinaria del mese di dicembre 2022.

Nell'ambito delle **Attività non correnti** l'aumento è legato principalmente alle seguenti voci:

- Immobili, impianti e macchinari: l'aumento si riferisce ai nuovi investimenti effettuati nell'esercizio, meglio dettagliati nel paragrafo precedente della presente Relazione;
- Partecipazioni in società controllate e collegate: nel corso del 2022, la Società ha acquistato il restante 88% del capitale sociale di Reservimm Srl, il cui 12% era stato già acquistato nel novembre 2021;
- Altre partecipazioni: come sopra menzionato, la Società nel corso del 2022 ha acquisito il restante 88% della società Reservimm Srl ed ha quindi riclassificato tale partecipazione (12%) dalla presente voce alla voce "Partecipazioni in società controllate e collegate";
- Altre attività non correnti: nel 2022 sono stati utilizzati i crediti registrati al 31 dicembre 2021 verso la consolidante fiscale Finago Srl;
- Altre attività finanziarie non correnti: trattasi di un credito per finanziamento infruttifero soci verso la controllata Reservimm Srl, riveniente dall'operazione di acquisizione della società Reservimm Srl, e dal valore di mercato al 31 dicembre 2022 degli strumenti derivati sottoscritti per coprire la variazione dei tassi di interesse connessi ai mutui ipotecari in essere.

Dalla tabella sopra riportata si evidenzia come il Capitale Investito Netto (CIN), al 31 dicembre 2022 pari ad € 405.354 mila, sia finanziato per il 77% dal Capitale Proprio e per il 23% dai debiti finanziari in essere.

L'**Indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2022 risulta incrementato per € 25.604 mila principalmente a causa dell'acquisto della partecipazione in Reservimm Srl, dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile sito in Piazza Belinzaghi, 3 a Cernobbio e dall'applicazione dell'IFRS 16 in merito al contratto di locazione sottoscritto con la società controllata Reservimm Srl.

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

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

### Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

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

Finago Srl, società controllante, partecipa con la Società al consolidato fiscale e a tal fine è in essere dal 2008 uno specifico accordo per regolare i rapporti tra le due società. Per maggiori dettagli si rimanda alle Note esplicative del presente bilancio.

La Società detiene dal 2022 il 100% delle quote della società Reservimm Srl, la quota di partecipazione in questione integra la fattispecie del controllo societario così come definita dall'art. 2359 c.c.. Villa d'Este esercita sulla società controllata, attività di direzione e coordinamento ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del c.c.

I rapporti con la società collegata, Como Imprenditori Alberghieri Srl, sono

esclusivamente per la promozione e lo sviluppo dei flussi turistici per riunioni e manifestazioni.

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

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

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

### Informazione sui rischi

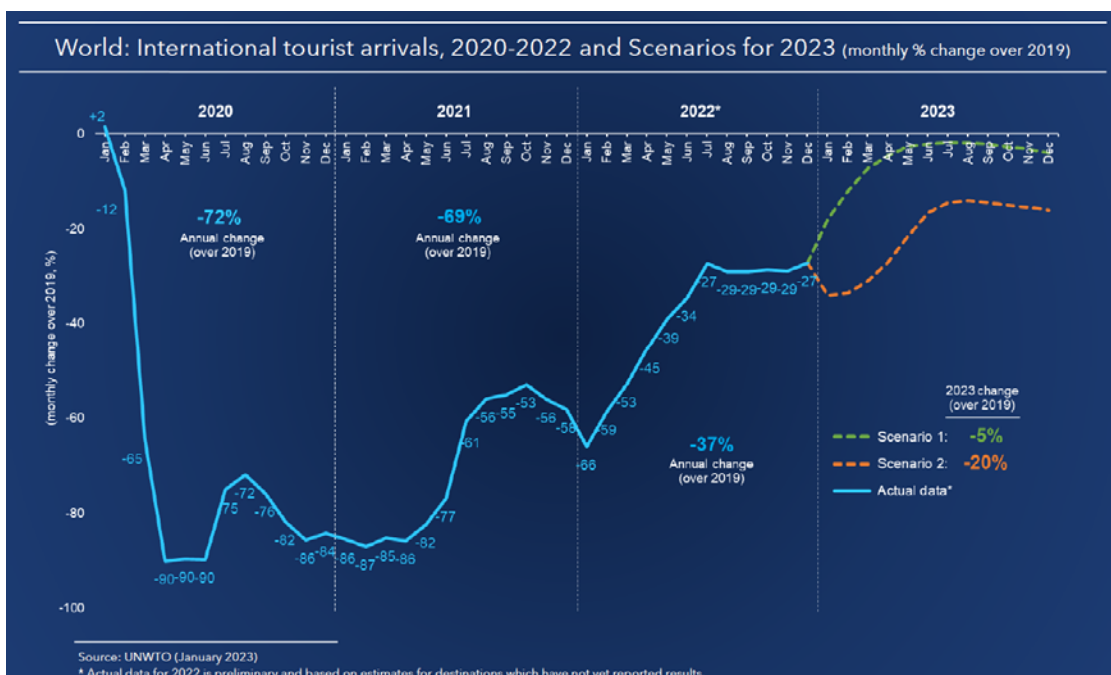
Nella specifica sezione delle Note esplicative alla quale si rinvia viene riportata l'informativa prevista dall'IFRS 7 e dal Codice Civile in merito ai rischi a cui è esposta la Società.

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

Nel corso dei primi mesi del 2023, la Società ha avviato la collaborazione con la nuova General Manager presso la struttura di Firenze, Villa La Massa.

### Evoluzione prevedibile della gestione

Sulla base degli scenari dell'Organizzazione Mondiale del Turismo (UNWTO), il turismo internazionale dovrebbe consolidare la sua ripresa nel 2023, sostenuto dalla domanda repressa, in particolare in Asia e nel Pacifico. Gli arrivi di turisti internazionali potrebbero raggiungere dall'80% al 95% dei numeri pre-pandemia nel 2023. L'Europa dovrebbe guidare i risultati, con arrivi che raggiungono o superano i livelli pre-pandemia con notevoli margini di ripresa in molte destinazioni.



I dati delle indagini economiche segnalano un indebolimento dell'attività economica a livello mondiale, dopo una crescita robusta nel terzo trimestre del 2022. In Cina è probabile che l'improvvisa revoca della strategia zero Covid gravi sull'attività economica nel breve periodo. A livello mondiale le pressioni inflazionistiche persistenti stanno erodendo il reddito disponibile.

In questo scenario di poca stabilità, le strutture del gruppo presentano invece un confortante anticipo delle prenotazioni rispetto ai dati del 2022. La tendenza alla prenotazione last-minute, che ha caratterizzato l'andamento post pandemia, sta lasciando posto ad una maggiore programmazione delle prenotazioni che permette già ora di avere un'ottima base di business.

Il G.H. Villa d'Este e Villa La Massa registrano volumi di prenotazioni in crescita rispetto alla stagione 2022. Anche le strutture 4 stelle di Como, Palace Hotel e Hotel Barchetta, proiettano sull'anno 2023 una decisa crescita sia in termini occupazionali che di ricavi medi, con un particolare accento sui segmenti individuali e sulla presenza di gruppi di serie.

Nel corso del 2023 prenderanno avvio altresì le opere di ristrutturazione della Villa Belinzaghi, necessarie per adeguare l'immobile agli elevati standard qualitativi del G.H. Villa d'Este.

## Salute, Sicurezza ed Ambiente

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela della salute, sicurezza sul lavoro, ambientali e di gestione della qualità alimentare e igienico-sanitaria, nel corso del 2022 è proseguita l'attenzione nella definizione delle misure di gestione del rischio da SARS CoV-2, in relazione all'andamento del contesto epidemiologico ed alle indicazioni normative. È stata data continuità all'attività del Servizio di Prevenzione e Protezione (SPP), con particolare attenzione nel 2022 ad interventi diretti sul campo mirati all'addestramento ed all'informazione on the job per i lavoratori.

È stato mantenuto il costante aggiornamento dei documenti di valutazione dei rischi (DVR) relativi ai siti ed ai processi presenti, redatti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

In particolare nel 2022 sono state condotte le attività specifiche valutative ed aggiornamenti programmati in ciascuna delle strutture del Gruppo.

Sono state attuate le simulazioni di emergenza presso le quattro strutture, nonché è stata data attuazione al piano formativo obbligatorio inerente alla formazione in tema di sicurezza sul lavoro, gestione delle emergenze e del primo soccorso, per il mantenimento dei requisiti delle squadre di emergenza.

Vi è costante monitoraggio relativamente all'adeguatezza della composizione delle squadre di prevenzione incendi e primo soccorso, con particolare attenzione alla copertura dei turni notturni. Con riferimento al tema Dispositivi di Protezione Individuale (DPI), si è mantenuta l'attività di verifica e sorveglianza del corretto utilizzo dei dispositivi stabiliti nelle valutazioni dei rischi. In tema di formazione/informazione/addestramento, sono stati introdotti, come misura

aggiuntiva rispetto alla formazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. 81/08, per la sede del G.H. Villa d'Este, incontri informativi e di addestramento on the job per il personale di housekeeping con tema misure di prevenzione e protezione e condivisione del documento "Decalogo della sicurezza" e uso corretto delle attrezzature di lavoro.

Sono stati implementati strumenti per l'attività di sorveglianza e vigilanza da parte dei preposti di area.

Con riferimento al tema ambientale, da un punto di vista sistemico, si è provveduto ad una costante verifica del rispetto degli obblighi normativi e a garantire la definizione delle regole e delle prassi operative per la corretta gestione di tutti gli aspetti ambientali.

### **Modello Organizzativo e Codice Etico**

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

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

L'Organismo di Vigilanza si coordina costantemente con il Collegio Sindacale e periodicamente predisponde una relazione per il Consiglio di Amministrazione. Anche per il 2022, l'Organismo di Vigilanza, dopo avere elencato le attività di controllo poste in essere, ha concluso che, dagli esami svolti, non sono emersi fatti censurabili o violazioni del Modello Organizzativo adottato dalla Società.

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

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

### **Rischio cambiamento climatico**

Villa d'Este S.p.A. riconosce il cambiamento climatico come una delle maggiori sfide di sostenibilità da affrontare in favore dell'ambiente e della comunità in cui opera. L'obiettivo nonché la *mission* della Società è migliorare ulteriormente l'efficienza delle proprie strutture e rafforzare la resilienza ai rischi legati al cambiamento climatico. Le nostre strutture si impegnano a migliorare continuamente le proprie prestazioni ambientali efficientando sia il consumo dell'energia elettrica sia il consumo di acqua così da ridurre l'impiego di queste preziose risorse. In tale contesto l'integrazione degli aspetti ESG "Environmental, Social e Governance" nell'operatività della Società è diventata una tematica significativa e differenziante nel mercato.

## **Energia**

Oltre all'utilizzo di elettricità e acqua, le nostre strutture sfruttano combustibili fossili come gas naturale per il riscaldamento e per i servizi offerti. Per ridurre sia le emissioni che i costi di energia acquistati, dove possibile (Villa La Massa) si producono piccole quantità di energia rinnovabile da impianti fotovoltaici in copertura agli alloggi dei dipendenti. La Società sta attualmente lavorando a iniziative di risparmio che potrebbero ridurre il consumo energetico annuale ed i costi operativi. Questi progetti includono strategie di riduzione dei consumi operando un aggiornamento della dotazione impiantistica e orientando gli acquisti verso prodotti tecnicamente più efficienti e dalla migliore classe energetica.

Elemento altrettanto importante nel contenimento delle emissioni è la manutenzione preventiva atta ad assicurare il corretto funzionamento sia dei generatori che delle componenti impiantistiche più delicate.

Storicamente la Società è sempre stata all'avanguardia nell'uso di fonti rinnovabili: la Società è stata tra le prime a sfruttare la geotermia come fonte per gli scambi termici degli impianti. Ad oggi questa soluzione permette di condizionare la gran parte delle nostre strutture (G.H. Villa d'Este e Palace Hotel) senza incidere negativamente sul bilancio energetico complessivo.

Oltre a quanto sopra descritto, la Società ha fatto costruire una imbarcazione a propulsione elettrica, installato diverse colonnine per la ricarica delle autovetture ibride ed elettriche nonché imbarcazioni e sta rinnovando il parco delle proprie autovetture aziendali ad uso interno con mezzi elettrici.

A far data dal 2022, la Società si sta impegnando nell'organizzazione di eventi volti a sensibilizzare la comunità sul mondo dell'elettrico (vedasi evento "*Electric Yachting*").

## **Gestione dei rifiuti**

Le nostre strutture si impegnano a ridurre la quantità di rifiuti che finiscono nelle discariche attraverso la differenziazione e il riciclaggio degli stessi.

Per aumentare la percentuale di differenziata sono stati predisposti appositi contenitori di raccolta in tutte le aree più critiche: uffici, back office, alloggi dipendenti.

## **Lotta allo spreco alimentare**

Le nostre strutture stanno adottando misure primarie per evitare lo spreco di cibo alla fonte riducendo la sovrapproduzione attraverso una migliore pianificazione, stoccaggio e lavorazione.

## **Riduzione dell'impiego di plastica**

È da anni che Villa d'Este ha iniziato un'attività di riduzione della plastica per eliminare il consumo non necessario di articoli monouso nelle proprie strutture. La lotta ai rifiuti di plastica continua ad essere una priorità per la strategia della Società che si sta impegnando ad eliminare l'utilizzo di tutte le bottiglie di plastica in uso al personale inserendo colonnine erogatrici e dispenser automatizzati che permettano un importante risparmio di plastica.

## **Biodiversità e conservazione del territorio**

La Società è orgogliosa di investire in alcune delle regioni più belle ed ecologicamente diverse del mondo.

Nell'ottica di preservare la fauna e la flora sia terrestre che acquatica, le strutture si sono orientate verso prodotti fitosanitari di origine biologica ed ecocompatibili, che



non rappresentino un pericolo per l'ambiente circostante, le falde acquifere né tantomeno i bacini e corsi d'acqua di notevole interesse paesaggistico su cui le strutture stesse affacciano.

La valorizzazione dei parchi e del verde circostante che caratterizzano le nostre strutture 5 stelle le rende altresì un piccolo ecosistema la cui biodiversità risulta protetta e mantenuta nel migliore dei modi.

La Società è impegnata da sempre nel mantenimento delle peculiarità storico/artistiche e ambientali che rendono unico il compendio di Cernobbio.

### Destinazione del risultato d'esercizio

*Signori Azionisti,*

L'esercizio 2022 si è chiuso con un utile di € **19.142.694,47**.

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

A seguito degli utili su cambi non realizzati inseriti nel conto economico, il codice civile richiede, ai sensi dell'art. 2426, n. 8-bis, di vincolare una quota dell'utile di esercizio per pari importo fino al suo realizzo, l'importo dell'utile di esercizio da vincolare alla specifica riserva denominata "*Riserva utili netti su cambi non realizzati*" è pari a € 4.338,40.

Con riferimento alle partecipazioni valutate al Patrimonio Netto, si rende necessario, ai sensi dell'art. 2426, n. 4 del codice civile imputare ad una specifica riserva del Patrimonio Netto denominata "*Riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto*" i plusvalori iscritti a conto economico non realizzati, che per l'esercizio 2022 sono pari ad euro 243.465,40.

Vi proponiamo la distribuzione di un dividendo di € 0,72 per azione mediante lo stacco della cedola n. 68. Per le 4.148.258 azioni in circolazione l'importo complessivo della distribuzione sarà di € 2.986.745,76.

Nell'ambito di una prudente gestione, Vi proponiamo inoltre di trasferire il residuo importo di € 15.908.144,83 a Riserva Straordinaria.

Schema riassuntivo destinazione utile esercizio 2022:

Utile dell'esercizio	€ 19.142.694,47
A Riserva Utile su cambi non realizzati	€ 4.338,48
A Riserva da valutazione delle partecipazioni a PN	€ 243.465,40
<b>A dividendo</b>	<b>€ 2.986.745,76</b>
	-----
A riserva straordinaria	€ 15.908.144,83
	=====

*Signori Azionisti,*

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

Cernobbio, il 27 marzo 2023

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

## SOCIETA' PER AZIONI VILLA D'ESTE

Capitale sociale € 2.157.094,16 i.v.  
Sede in Via Regina, 40 - 22012 Cernobbio (Como)  
R.I. di Como e Codice Fiscale e Partita Iva 00192900132  
REA di Como n.4720

\* \* \* \* \*

### NOTE ESPLICATIVE al BILANCIO al 31/12/2022

#### Premessa

#### Attività svolte

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

Villa d'Este SpA opera nel settore turistico alberghiero e della ristorazione e svolge la sua attività alberghiera nella categoria 5 stelle con la gestione delle strutture di proprietà, Grand Hotel Villa d'Este a Cernobbio (Como) e Hotel Villa La Massa a Bagno a Ripoli (Firenze), e nella categoria 4 stelle con la gestione degli alberghi: Hotel Barchetta e Palace Hotel a Como. La Società è attualmente iscritta nel Registro degli Emittenti Titoli diffusi in misura rilevante presso la Consob.

Il Progetto di bilancio della Società è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2023.

#### Principi generali

Il bilancio al 31 dicembre 2022 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore al 31 dicembre 2022. Per EU-IFRS si intendono tutti gli "International Financial Reporting Standards", tutti gli "International Accounting Standards" (IAS), tutte le interpretazioni dell'International Reporting Interpretations Committee' (IFRIC), precedentemente denominate 'Standards Interpretations Committee' (SIC) che, alla data di approvazione del bilancio, siano state oggetto di omologa da parte dell'Unione Europea secondo la procedura prevista dal Regolamento (CE) n. 1606/2002 dal Parlamento Europeo e dal Consiglio Europeo del 19 luglio 2002. In particolare si rileva che gli EU-IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

#### Criteri generali di redazione e presentazione

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

Il bilancio è redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, nel rispetto del principio della competenza economica e nel rispetto della coerenza di presentazione e classificazione delle voci di bilancio. Le attività e le passività, i proventi ed i costi non sono stati soggetti a compensazione se non richiesto o consentito da un principio o da un'interpretazione.

La continuità aziendale è uno dei presupposti fondamentali che occorre valutare nella predisposizione del bilancio. In relazione a ciò gli Amministratori sono chiamati a un esercizio

prognostico circa eventi futuri al fine di comprendere e valutare se l'impresa sia in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro di almeno 12 mesi facendo fronte alle proprie obbligazioni.

All'esito della disamina condotta al riguardo dagli Amministratori di Villa d'Este S.p.A., il bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 - che evidenzia un Risultato netto complessivo d'esercizio di € 20.881 mila e un patrimonio netto di € 311.244 mila e una posizione finanziaria netta negativa di € 94.109 mila è stato redatto nel presupposto della continuità dell'attività non sussistendo incertezze a riguardo.

Gli Amministratori nell'ambito dell'art. 2086 del c.c. verificano periodicamente che la società abbia un corretto assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, attraverso direttive, procedure, prassi amministrative e contabili precise e articolate che permettono agli stessi Amministratori di verificare e valutare periodicamente, anche in una visione prospettica, la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della società ed intercettare eventuali indicatori di crisi.

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

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

Negli schemi di bilancio non vengono evidenziati gli importi delle posizioni o operazioni con parti correlate ma vengono esplicitati nelle Note Esplicative a cui si rimanda.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Criteri applicativi per la valutazione delle principali voci di bilancio**

#### **Principi generali**

I principi ed i criteri di valutazione applicati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 sono omogenei con quelli applicati al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

#### **Principi contabili e criteri di valutazione**

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

#### **Attività non correnti**

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

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

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

I contributi pubblici ricevuti a fronte degli investimenti effettuati, sotto forma di crediti di imposta, sono rilevati a conto economico o in diminuzione del prezzo di acquisto o del costo di produzione dei beni oppure nella voce "Altri proventi", quando le condizioni per la loro concessione si sono verificate.

Il valore di iscrizione degli immobili, impianti e macchinari è rettificato dall'ammortamento sistematico, calcolato a quote costanti (con il metodo del *pro rata temporis*) dal momento in

cui il cespite è disponibile e pronto all'uso, in funzione della stimata vita utile ed al netto del valore residuo stimato.

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

Costruzioni Leggere	4%	(25 anni)
Infissi	3,33%	(30 anni)
Diritti d'uso Immobili	In base alla durata del contratto	
Impianti generici	5,56% - 8,33% (18 - 12 anni)	
Impianti specifici	5,56% - 10% (18 -10 anni)	
Diritto d'uso impianti specifici	33,3% - 25% (3 - 4 anni)	
Mobili e arredi	8,33% - 10% (12 - 10 anni)	
Attrezzature	16,67% - 25% (6 - 4 anni)	
Autovetture, automezzi e natanti	12,50% (8 anni)	
Macchine elettroniche ufficio	20% (5 anni)	
Migliorie su beni in locazione	In base alla durata del contratto	

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

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

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

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

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

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

I cespiti in corso di realizzazione sono iscritti al costo nelle “*Immobilizzazioni in corso*” fino al loro completamento; al momento del completamento il costo è classificato nella relativa voce ed assoggettato ad ammortamento.

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

#### *Diritti d'uso*

I leasing sono trattati in conformità al principio contabile IFRS 16 che prevede un criterio basato sul controllo (right of use) di un bene per distinguere i contratti di leasing dai contratti per servizi, individuando quali discriminanti (i) l'identificazione del bene, (ii) il diritto di sostituzione dello stesso, (iii) il diritto ad ottenere sostanzialmente tutti i benefici economici rivenienti dall'uso del bene, (iv) il diritto di dirigere l'uso del bene sottostante il contratto.

Il principio IFRS 16 stabilisce un modello unico di riconoscimento e valutazione dei contratti di leasing per il locatario (lessee). In detto ambito la rappresentazione contabile dei contratti di locazione passiva (che non costituiscono prestazione di servizi) avviene attraverso l'iscrizione nella situazione patrimoniale-finanziaria di una passività di natura finanziaria, rappresentata dal valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing, a fronte dell'iscrizione nell'attivo del diritto d'uso dell'attività presa in locazione. I pagamenti dovuti per il leasing comprendono i pagamenti fissi, al netto di eventuali incentivi da ricevere, i pagamenti variabili che dipendono da un indice o un tasso, valutati inizialmente utilizzando i valori di inizio contratto, e il prezzo di esercizio dell'eventuale opzione di acquisto se la Società ha la ragionevole certezza di esercitarla. La passività così determinata è successivamente rettificata lungo la durata del contratto di leasing per riflettere il pagamento degli interessi sul debito ed il rimborso della quota capitale e può essere altresì rimisurata (con corrispondente rettifica del diritto d'uso corrispondente) nel caso vi sia una modifica dei pagamenti futuri, in caso di rinegoziazione/modifica degli accordi contrattuali, variazione dei parametri da cui dipendono i pagamenti variabili, ovvero in caso di modifica delle ipotesi di esercizio delle opzioni di acquisto; il diritto d'uso dell'attività presa in locazione è invece ammortizzato lungo la durata del contratto.

Diversamente, nel caso di accordo con un locatario in ragione del quale la Società rinunci ad alcuni pagamenti dovuti per il leasing relativi a canoni di locazione passati (c.d. past rent), tale rinuncia viene considerata una estinzione dei crediti da leasing maturati (con conseguente eliminazione contabile degli stessi come indicato dal principio IFRS 9) con rilevazione della perdita nel conto economico nel periodo in cui viene perfezionato l'accordo.

La Società si avvale delle esenzioni che permettono di non riconoscere come leasing i contratti che hanno ad oggetto i “low-value assets” e i leasing con una durata del contratto pari o inferiore ai 12 mesi. Con riferimento alle opzioni:

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;
- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;

- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

Per quanto riguarda infine i contratti di locazione attiva, il locatore (lessor) deve classificare ognuno dei suoi leasing come leasing operativo o come leasing finanziario. Un leasing è classificato come finanziario se trasferisce, sostanzialmente, tutti i rischi e i benefici connessi alla proprietà dell'attività sottostante; diversamente il leasing è invece classificato come operativo. La classificazione del leasing è effettuata alla data di inizio e viene rideterminata solo in caso di modifica del leasing.

Per quanto riguarda i leasing operativi (che costituiscono la fattispecie più ricorrente per la Società) i pagamenti dovuti sono generalmente rilevati come proventi con un criterio a quote costanti ovvero secondo un altro criterio sistematico se più rappresentativo delle modalità con le quali si riduce il beneficio derivante dall'uso dell'attività sottostante.

Coerentemente, qualora i leasing operativi prevedano agevolazioni finanziarie a favore dei locatari per i periodi contrattuali iniziali, queste sono rilevate con un criterio a quote costanti lungo la durata dei relativi contratti.

#### *Attività immateriali*

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

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

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

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

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



### *Avviamento*

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

Al 31 dicembre 2022 non vi sono altre attività immateriali a vita indefinita oltre all'avviamento.

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

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

### *Partecipazioni in società controllate e collegate*

Sono considerate società controllate quelle per le quali la Società detiene il controllo inteso quale potere di governare le politiche operative e finanziarie di una società.

L'esistenza del controllo è determinata sulla base: (i) dei diritti di voto, anche potenziali, detenuti da Villa d'Este ed in virtù dei quali la Società può esercitare la maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria; (ii) del contenuto degli eventuali accordi tra soci o dell'esistenza di particolari clausole statutarie, che attribuiscono a Villa d'Este il potere di governo della società; (iii) del controllo da parte di Villa d'Este di un numero di voti sufficiente ad esercitare il controllo di fatto dell'assemblea ordinaria della partecipata.

Le partecipazioni in società controllate sono valutate al costo al netto delle perdite di valore. I dividendi sono rilevati quali componenti positivi di reddito quando sorge il diritto all'incasso in capo alla Società.

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

Il suddetto metodo comporta che la partecipazione è inizialmente rilevata al costo e, successivamente all'acquisizione, viene rettificata in conseguenza delle variazioni nella quota di pertinenza della partecipante nel patrimonio netto della partecipata. L'utile o la perdita della partecipante riflette la propria quota di pertinenza nei risultati d'esercizio della partecipata.

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

### *Altre partecipazioni*

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

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

### *Altre attività*

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

### *Altre attività finanziarie*

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

## **Attività correnti**

### *Disponibilità liquide ed equivalenti*

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

### *Attività finanziarie*

Il Management della Società ha definito per le attività finanziarie (diverse dai crediti commerciali) i propri modelli di business in base alle logiche di impiego della liquidità e alle tecniche di gestione degli strumenti finanziari. Così come previsto dall'IFRS 9, i modelli sono i seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

#### *Rimanenze*

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

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

Le rimanenze di magazzino vengono costantemente monitorate, e qualora necessario, si procede alla svalutazione delle rimanenze obsolete con imputazione a conto economico. La svalutazione viene eliminata negli esercizi successivi, con contropartita a conto economico, se vengono meno i motivi della stessa.

#### *Crediti tributari ed altre attività*

Le poste iscritte nelle voci sono valutate, al momento della prima iscrizione al costo, che corrisponde al *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale. L'ammortamento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che allinea, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi ed il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in

futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

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

## **Passività non correnti**

### *Fondi per rischi ed oneri*

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

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

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

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

I fondi sono periodicamente aggiornati per riflettere le variazioni delle stime dei costi, dei tempi di realizzazione e del tasso di attualizzazione; le revisioni di stima dei fondi sono imputate nella medesima voce di conto economico che ha precedentemente accolto l'accantonamento ovvero, quando la passività è relativa ad attività, in contropartita all'attività a cui si riferisce.

### *Fondi per benefici ai dipendenti*

I benefici garantiti ai dipendenti erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro, sono costituiti dal Trattamento di Fine Rapporto (TFR) disciplinato dalla legislazione italiana all'art. 2120 del Codice Civile. Il TFR rappresenta un piano a benefici definiti, ovvero un programma formalizzato di benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro che costituisce un'obbligazione futura e per il quale la Società si fa carico dei rischi attuariali e di investimento relativi. Come richiesto dallo IAS 19R, la Società utilizza il Metodo della Proiezione Unitaria del Credito per determinare il valore attuale delle

obbligazioni e il relativo costo previdenziale delle prestazioni di lavoro corrente; tale metodo di calcolo richiede l'utilizzo di ipotesi attuariali obiettive e compatibili su variabili demografiche (tasso di mortalità, tasso di rotazione del personale) e finanziarie (tasso di sconto, incrementi futuri dei livelli retributivi). Gli utili e le perdite attuariali relative a programmi a benefici definiti derivanti da variazioni delle ipotesi attuariali utilizzate o da modifiche delle condizioni del piano sono rilevati, in base al principio contabile internazionale IAS 19R, nel conto Conto Economico Complessivo (OCI) senza possibilità di riclassifica a Conto Economico; sono quindi riconosciuti/e come rettifiche del patrimonio netto.

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

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

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

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

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

### **Passività correnti**

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

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

specifici connessi alla passività. Gli interessi di attualizzazione vengono classificati negli oneri finanziari.

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

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

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

#### *Strumenti finanziari derivati*

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

In tal caso, le metodologie di contabilizzazione risultano essere:

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

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

## Ricavi e costi

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

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

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

I contributi pubblici possono essere in conto esercizio, in conto capitale, a fondo perduto o sotto forma di crediti di imposta e devono essere rilevati solo quando esiste una ragionevole certezza che: a) l'entità a cui spetta assolverà a tutte le condizioni previste; b) il contributo sarà erogato. I contributi pubblici, inclusi i contributi non monetari valutati al *fair value*, vanno rilevati come ricavo differito o come posta rettificativa del valore contabile del bene. I contributi in conto esercizio, a fondo perduto e i crediti d'imposta sono rilevati come componenti dell'utile/(perdita) d'esercizio, separatamente oppure all'interno di una voce generica quale "Altri proventi", i cui effetti temporali seguono le norme di riferimento da cui hanno originano. In alternativa vengono dedotti dal costo correlato.

La restituzione di un contributo in conto capitale va registrata aumentando il valore contabile del bene o riducendo il saldo dei ricavi differiti dell'ammontare da restituire. La restituzione di un contributo pubblico in conto esercizio va attribuita all'eventuale ricavo differito rilevato in relazione al contributo e che ancora residua. La parte della restituzione che eccede il ricavo differito residuo o l'intero ammontare della restituzione nel caso in cui non ci siano ricavi differiti, va immediatamente imputata nel prospetto dell'utile/(perdita) d'esercizio.

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

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

## Proventi ed oneri finanziari

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

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

## Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

Nel 2021, con l'adesione al regime fiscale dell'affrancamento dell'Avviamento, Villa d'Este, in ottemperanza ai dettami applicativi suggeriti dall'OIC (Applicazione n.1 – febbraio 2009) non ha rilevato alcun effetto a conto economico ma ha iscritto, in contropartita all'importo dovuto all'Amministrazione Finanziaria per imposta sostitutiva, un anticipo di imposte correnti future tra le attività. Nel contempo, a partire dal 2021 e nei futuri periodi tale anticipo è riversato a conto economico per un ammontare pari alla deduzione dell'Avviamento moltiplicato per l'aliquota fiscale del 3%, a fronte del risparmio fiscale d'imposta conseguito e pari alla deduzione dell'Avviamento moltiplicato per l'aliquota fiscale vigente. L'effetto netto annuo per 50 anni è rilevato a conto economico dall'impresa via via che le deduzioni fiscali dell'Avviamento si manifestano.

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



## Conversione delle poste in valuta estera

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

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

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

## Dividendi

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

## Altre informazioni

### Uso di stime

La predisposizione del bilancio e delle relative note in applicazione degli IFRS richiede, da parte degli Amministratori, l'applicazione di principi e metodologie contabili che, in talune circostanze, trovano fondamento in valutazioni e stime basate sull'esperienza storica e su assunzioni che sono di volta in volta considerate ragionevoli e realistiche in funzione delle relative circostanze. L'applicazione di tali stime e assunzioni influenza gli importi rilevati in bilancio, nonché l'informativa fornita. I risultati finali delle poste di bilancio per le quali sono state utilizzate le suddette stime e assunzioni possono differire da quelli riportati nel bilancio che rilevano gli effetti del manifestarsi dell'evento oggetto di stima, a causa dell'incertezza che caratterizza le assunzioni e le condizioni sulle quali si basano le stime. Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali variazioni derivanti dalla revisione delle stime contabili sono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata qualora la stessa interessi solo quel periodo. Nel caso in cui la revisione interessi periodi sia correnti sia futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

Secondo i dettami CONSOB e ESMA la Società ha condotto analisi approfondite sulle tematiche più sensibili e più soggette a variabilità correlate alla presente situazione di emergenza. Particolare attenzione è stata dedicata alla valutazione della recuperabilità dei crediti ed alla tenuta di valore degli assets e dell'avviamento.

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

- a) Fondo svalutazione crediti commerciali: il fondo svalutazione crediti riflette la miglior stima degli Amministratori circa le perdite relative al portafoglio crediti nei confronti della clientela. Tale stima si basa sulle perdite attese da parte della Società, determinate in funzione dell'esperienza passata per crediti simili, degli scaduti correnti e storici, dell'attento monitoraggio della qualità del credito e di proiezioni circa le condizioni economiche e di mercato;
- b) Fondi rischi e oneri: a fronte dei rischi legali e fiscali sono rilevati accantonamenti rappresentativi del rischio di esito negativo. Il valore dei fondi iscritti in bilancio relativi a tali rischi rappresenta la miglior stima alla data operata degli Amministratori. Tale stima comporta l'adozione di assunzioni che dipendono da fattori che possono cambiare nel tempo e che potrebbero pertanto avere effetti significativi rispetto alle stime correnti effettuate dagli Amministratori per la redazione del bilancio della Società;
- c) Recuperabilità del valore delle attività immobilizzate, incluse l'avviamento: la Società effettua l'analisi sul valore residuo dei complessi immobiliari e della eventuale riduzione di valore quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione di detti valori. Il valore dei complessi immobiliari è basato necessariamente su stime relative all'andamento del mercato di riferimento, delle transazioni immobiliari e di specifiche variabili finanziarie;  
Con riferimento all'avviamento, l'analisi di recuperabilità del valore viene effettuata comunque annualmente, anche in assenza di indicatori di perdita di valore.  
L'avviamento creatosi attraverso l'aggregazione di imprese è attribuito, per la verifica dell'eventuale riduzione di valore, all'unità generatrice di flussi di cassa: l'attività alberghiera. La determinazione del valore recuperabile viene quindi effettuata sulla base delle previsioni incluse nel business plan aziendale e sulla base di variabili finanziarie che necessariamente si basano su stime riferite ad andamenti previsionali;
- d) Imposte anticipate: la contabilizzazione delle imposte anticipate è effettuata sulla base delle aspettative di un imponibile fiscale negli esercizi futuri atto al loro recupero. La valutazione degli imponibili attesi dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla recuperabilità dei crediti per imposte anticipate;
- e) Strumenti finanziari derivati: si rimanda a quanto riportato nello specifico paragrafo all'interno dei "Criteri applicativi per la valutazione delle principali voci di bilancio".

### Operazioni straordinarie dell'esercizio

Si rimanda alla Nota 10 per l'operazione straordinaria effettuata nel corso dell'esercizio 2022 in cui la Società ha acquistato l'88% del capitale sociale della società Reservimm Srl  
Nel corso poi dell'esercizio, la Società ha acquistato la nuda proprietà dell'immobile sito in Piazza Belinzaghi, 3 a Cernobbio. Si rimanda alla Nota 8 per maggiori informazioni.

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

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2022.

Descrizione	Applicazione a partire da
IFRS 17 "Insurance Contracts – Initial application"	1° gennaio 2023
Modifiche allo IAS 1 "Presentation of Financial Statements – Classification of liabilities as current or non-current" e "IFRS Practice Statement 2"	1° gennaio 2023
Modifiche a: • IAS 12 "Income Taxes: Deferred Tax related to Assets and Liabilities arising from a Single Transaction" • IFRS 9 "Comparative Information"	1° gennaio 2023
Modifiche allo IAS 8 "Definition of Accounting Estimates"	1° gennaio 2023

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

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

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa al 31 dicembre 2022.

Descrizione	Applicazione a partire da
Modifiche a: • IAS 1 "Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current" • IAS 1 "Presentation of Financial Statements: Non-Current Liabilities with Covenants"	1° gennaio 2024
Modifiche a IFRS 16 "Leases: Lease Liability in a Sale and Leaseback"	1° gennaio 2024
Modifiche a IFRS 14 "Regulatory Deferral Accounts"	1° gennaio 2024

## Informativa sui rischi

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

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

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

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

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

### Rischi di credito

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

L'esposizione complessiva al rischio di credito al 31 dicembre 2022 e 2021 è rappresentata dalla sommatoria delle attività finanziarie iscritte in bilancio, riepilogate di seguito e suddivise per scadenze:

	Al 31 dicembre 2022						
	A scadere	Scaduto in giorni					Totale
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	4.157.734	-	-	-	-	-	4.157.734
Crediti commerciali	1.322.046	326.796	108.054	19.586	50.160	109.397	1.936.038
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	(109.397)	(109.397)
Altri crediti correnti	491.973	-	-	-	-	-	491.973
<b>Totale esposizione al rischio di credito</b>	<b>5.971.753</b>	<b>326.796</b>	<b>108.054</b>	<b>19.586</b>	<b>50.160</b>	<b>-</b>	<b>6.476.348</b>

	Al 31 dicembre 2021						
	A scadere	Scaduto in giorni					Totale
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	3.028.723	-	-	-	-	-	3.028.723
Crediti commerciali	103.054	147.729	284.833	814.741	52.290	144.258	1.546.905
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	(144.258)	(144.258)
Altri crediti correnti	252.878	-	-	-	-	-	252.878
<b>Totale esposizione al rischio di credito</b>	<b>3.384.655</b>	<b>147.729</b>	<b>284.833</b>	<b>814.741</b>	<b>52.290</b>	<b>-</b>	<b>4.684.248</b>

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

La Società gestisce direttamente il rischio di credito verso i clienti, in quanto generalmente il pagamento delle prestazioni di servizi e delle cessioni di beni effettuate dalla Società viene effettuato prima della partenza del cliente dalla struttura alberghiera. Relativamente ai clienti che effettuano il pagamento in via differita a seguito di emissione di fattura, che sono una

percentuale minoritaria, la Società analizza e tiene costantemente monitorati i flussi di cassa attesi in base alle scadenze contrattuali. Tale prassi rappresenta una garanzia sostanziale, ma dato l'attuale andamento del mercato, non sempre è in grado di annullare totalmente ed in tempi brevi il rischio finanziario. Su tali posizioni "differite" la Società tiene costantemente monitorato il rischio analizzandolo anche sulla base dell'anzianità del credito, della presenza di procedure legali o concorsuali in corso, al fine di poter porre tempestivamente in atto le azioni correttive atte a minimizzare i possibili impatti finanziari negativi.

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

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

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

### Rischi di liquidità

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

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

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

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

Nella tabella sottostante è riportata un'analisi per scadenza delle passività finanziarie. Le varie fasce di scadenza sono determinate sulla base del periodo intercorrente tra la data di riferimento del bilancio e la scadenza contrattuale delle obbligazioni. Per le passività finanziarie onerose a tasso fisso e variabile, sono state considerate sia le quote capitale sia le quote interesse nelle varie fasce di scadenza; in particolare, per le passività a tasso variabile è stato utilizzato il tasso al 31 dicembre 2022 più lo spread relativo:

Al 31 dicembre 2022				
	Anni di scadenza			Totale
	< 1 anno	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività finanziarie a lungo termine	-	41.018.979	22.121.109	63.140.088
Passività finanziarie a breve termine	40.013.628	-	-	40.013.628
Debiti Commerciali	5.564.402	-	-	5.564.402
Altre passività correnti	8.746.063	-	-	8.746.063
<b>Totale passività finanziarie</b>	<b>54.324.093</b>	<b>41.018.979</b>	<b>22.121.109</b>	<b>117.464.181</b>

Al 31 dicembre 2021				
	Anni di scadenza			Totale
	< 1 anno	2 - 5 anni	> 5 anni	
Passività finanziarie a lungo termine	-	36.965.393	23.566.444	60.531.837
Passività finanziarie a breve termine	10.263.948	-	-	10.263.948
Debiti Commerciali	3.113.688	-	-	3.113.688
Altre passività correnti	4.271.853	-	-	4.271.853
<b>Totale passività finanziarie *</b>	<b>17.649.489</b>	<b>36.965.393</b>	<b>23.566.444</b>	<b>78.181.326</b>

\*: Il Totale delle passività finanziarie non considera il fair value degli strumenti derivati pari ad

€ 608.458.

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

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

#### *Rischio valutario*

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

*Rischio di tasso di interesse*

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

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

Al 31 dicembre 2022 sono in essere coperture del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse sui mutui ipotecari contratti a medio/lungo termine mediante strumenti finanziari derivati che convertono in tasso fisso il tasso variabile applicato con il contratto sottoscritto. Tale copertura è stata effettuata non per la totalità dei finanziamenti, ma per parte di essi. Il tasso di interesse cui la Società è esposta è l'Euribor.

Per quanto riguarda la composizione dei debiti nei confronti del sistema bancario si fa riferimento a quanto esposto nella Nota 15 e 19 delle presenti Note esplicative.

*Rischio di prezzo*

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

*Sensitivity Analysis (IFRS 7.40 - 7.42)*

La forza finanziaria della Società consente di accedere a linee di credito a condizioni competitive e quindi di ben fronteggiare anche eventuali fluttuazioni dei tassi. Peraltro, la Società svolge un continuo monitoraggio delle condizioni di mercato allo scopo di intervenire prontamente in presenza di variazioni di scenario. Per quanto riguarda la composizione dei debiti a breve e a lungo termine nei confronti del sistema bancario, si fa riferimento a quanto esposto nelle note 15 e 19 delle presenti Note esplicative.

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

	Valori al 31 dicembre 2022	Giacenza media	Proventi / (Oneri)	Tassi	+0,5%	-0,5%
Disponibilità liquide ed equivalenti	8.721.077	20.247.836	78.970	0,39%	180.209	(22.270)
Passività finanziarie *	(103.153.716)	(102.633.218)	(1.469.368)	1,43%	(1.982.535)	(956.202)

\*: Gli oneri finanziari non comprendono gli oneri sostenuti dalla Società a fronte degli strumenti derivati di copertura sottoscritti. Nel 2022 i suddetti oneri ammontano ad € 169.495.

	Valori al 31 dicembre 2021	Giacenza media	Proventi / (Oneri)	Tassi	+0,5%	-0,5%
Disponibilità liquide ed equivalenti	2.895.102	6.668.210	32.056	0,48%	65.397	(1.285)
Passività finanziarie *	(70.795.785)	(68.201.576)	(697.472)	1,02%	(1.038.480)	(356.464)

\*: Gli oneri finanziari non comprendono gli oneri sostenuti dalla Società a fronte degli strumenti derivati di copertura sottoscritti. Nel 2021 i suddetti oneri ammontano ad € 273.997.

### Attività e passività finanziarie per categoria

La tabella seguente fornisce una ripartizione delle attività e passività finanziarie per categoria al 31 dicembre 2022 e 2021:

	Al 31 dicembre 2022			Totale
	Fair Value rilevato a conto economico	Fair Value rilevato a Patrimonio Netto	Costo ammortizzato	
Altre attività non correnti	-	-	259.727	259.727
Altre attività finanziarie non correnti	-	1.659.771	5.642.509	7.302.280
Altre partecipazioni	587.464	-	-	587.464
Crediti commerciali	-	-	1.826.641	1.826.641
Altre attività correnti	-	-	491.973	491.973
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	-	1.480	-	1.480
Crediti tributari	-	-	4.807.174	4.807.174
Altre attività finanziarie correnti	-	-	321.750	321.750
Disponibilità liquide ed equivalenti	-	-	8.721.077	8.721.077
<b>Totale</b>	<b>587.464</b>	<b>1.661.251</b>	<b>22.070.851</b>	<b>24.319.566</b>
Passività finanziarie a breve termine	-	-	40.013.628	40.013.628
Passività finanziarie a lungo termine	-	-	63.140.088	63.140.088
Debiti Commerciali e altri debiti	-	-	5.564.402	5.564.402
Debiti tributari	-	-	3.050.305	3.050.305
Altre passività correnti	-	-	8.746.063	8.746.063
Altre passività non correnti	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>120.514.486</b>	<b>120.514.486</b>



	Al 31 dicembre 2021			Totale
	Fair Value rilevato a conto economico	Fair Value rilevato a Patrimonio Netto	Costo ammortizzato	
Altre attività non correnti	-	-	2.992.488	2.992.488
Altre attività finanziarie non correnti			44.985	44.985
Altre partecipazioni	5.761.490	-	-	5.761.490
Crediti commerciali	-	-	1.402.647	1.402.647
Altre attività correnti	-	-	252.878	252.878
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	-	1.880	-	1.880
Crediti tributari	-	-	4.557.882	4.557.882
Altre attività finanziarie correnti	-	-	1.750	1.750
Disponibilità liquide ed equivalenti	-	-	2.895.102	2.895.102
<b>Totale</b>	<b>5.761.490</b>	<b>1.880</b>	<b>12.147.732</b>	<b>17.911.102</b>
Passività finanziarie a breve termine	-	-	10.263.948	10.263.948
Passività finanziarie a lungo termine	-	-	60.531.837	60.531.837
Debiti Commerciali e altri debiti	-	-	3.113.688	3.113.688
Debiti tributari	-	-	3.643.796	3.643.796
Altre passività correnti	-	-	4.271.853	4.271.853
Altre passività non correnti	36.065	572.393	-	608.458
<b>Totale</b>	<b>36.065</b>	<b>572.393</b>	<b>81.825.122</b>	<b>82.433.580</b>

*Livelli gerarchici di valutazione del fair value*

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

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

La Società al 31 dicembre 2022 ha iscritto:

- Attività finanziarie (obbligazioni e strumenti derivati) valutate al fair value pari a € 1.661 mila di livello gerarchico 2;

Si segnala inoltre che nel corso del 2022 non vi sono stati trasferimenti tra diversi livelli della gerarchia del *fair value*.

**ATTIVO**

**Attività correnti**

*Disponibilità liquide ed equivalenti (Nota 1)*

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
8.721.077	2.895.102	5.825.975

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Depositi bancari	8.657.227	2.886.892
Assegni in cassa	29.654	2.357
Denaro e altri valori in cassa	34.196	5.853
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>8.721.077</b>	<b>2.895.102</b>

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Intesa Sanpaolo Spa	484.135	608.433
Banca Popolare di Sondrio	2.884.301	552.432
Credito Valtellinese	71.987	32.221
Banca di Credito Coop. Lezzeno	4.237.224	1.506.520
Banco di Desio e della Brianza SpA	2.644	23.345
Banca di Credito Coop. Cantù	915.899	136.934
Altri Istituti	61.037	27.007
<b>Totale Depositi bancari</b>	<b>8.657.227</b>	<b>2.886.892</b>

Nell'anno 2022 la remunerazione lorda dei depositi bancari è stata in media pari al 0,39% circa (nel 2021 era pari allo 0,48%).

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.480	1.880	(400)

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Obbligazioni Lehman Brothers	1.480	1.880

L'importo si riferisce ad obbligazioni Lehman del valore nominale di € 400 mila. Dopo il fallimento della Lehman Brothers Holding sono state oggetto di impairment in passati esercizi. Il valore esposto in bilancio tiene conto della valutazione dell'attività al valore di mercato al 31 dicembre 2022 e del rimborso parziale avvenuto nel corso dello stesso anno.

**Crediti commerciali (Nota 3)**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.826.641	1.402.647	423.994

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti verso clienti	1.826.641	109.397	-	1.936.038
Fondo svalutazione crediti	-	(109.397)	-	(109.397)
<b>Totale Crediti commerciali</b>	<b>1.826.641</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.826.641</b>

Il significativo aumento dei crediti commerciali rispetto all'anno precedente è legato alla maggior attività svolta negli ultimi mesi del 2022 legata all'apertura straordinaria del G.H. Villa d'Este durante le festività natalizie rispetto all'anno precedente.

Dettaglio Crediti commerciali:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Crediti verso clienti per fatture emesse	1.110.482	1.450.811
Crediti verso clienti per fatture da emettere	835.619	97.332
Note credito da emettere	(10.063)	(1.238)
Fondo svalutazione crediti	(109.397)	(144.258)
<b>Totale Crediti commerciali</b>	<b>1.826.641</b>	<b>1.402.647</b>

I crediti commerciali si riferiscono ai crediti collegati all'attività di vendita di servizi alberghieri e di ristorazione perlopiù incassati nei primi mesi del 2023. I crediti in sofferenza o di dubbia esigibilità sono pari a € 109 mila per i quali è stato stanziato un apposito fondo.

#### Dettaglio fondo svalutazione crediti

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Accantonamenti	Utilizzi/Rilasci	Saldo al 31/12/2021
F.do svalutazione crediti	(122.612)	(34.911)	13.265	(144.258)
<b>Totale F.do svalutazione crediti</b>	<b>(122.612)</b>	<b>(34.911)</b>	<b>13.265</b>	<b>(144.258)</b>

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Accantonamenti	Utilizzi/Rilasci	Saldo al 31/12/2022
F.do svalutazione crediti	(144.258)	-	34.861	(109.397)
<b>Totale F.do svalutazione crediti</b>	<b>(144.258)</b>	<b>-</b>	<b>34.861</b>	<b>(109.397)</b>

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

#### Rimanenze (Nota 4)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.156.077	2.469.506	1.686.571

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Prodotti Food	122.203	60.107
Prodotti Beverage	2.049.626	697.502
Prodotti Gift Shop	742.076	552.825
Prodotti diversi	1.242.172	1.159.072
<b>Totale Rimanenze</b>	<b>4.156.077</b>	<b>2.469.506</b>

Il maggior incremento della voce in oggetto è costituito perlopiù dalle rimanenze legate agli investimenti che la Società sta effettuando sulla cantina dei vini per rendere così il G.H. Villa d'Este anche una *wine destination*.

#### Crediti tributari (Nota 5)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
649.440	313.134	336.306

L'importo in esame si riferisce alle seguenti voci:

- Credito IVA per € 114 mila in essere al 31 dicembre 2022 di cui € 110 mila che sarà utilizzato in compensazione con il debito IVA che maturerà dall'attività nel corso dell'esercizio 2023 e € 4 mila per IVA chiesta a rimborso agli altri Stati dell'Unione Europea per fatture con IVA locale pagata in tali Stati;
- Credito d'imposta per € 449 mila di cui € 58 mila relativi all'acquisto di beni

strumentali introdotto dalla Legge n.160/2019 e poi riproposto dalla Legge n.178/2020, € 3 mila in riferimento all'acquisto di beni strumentali interconnessi (Industry 4.0) e € 388 mila relativo al bonus riconosciuto a favore delle imprese non energivore e non gasivore a partire dal secondo trimestre 2022 sulle spese sostenute per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale;

- Crediti per anticipo di imposte correnti per € 86 mila. L'importo si riferisce alla quota parte dell'imposta sostitutiva sul riallineamento dell'Avviamento che concorre alla formazione del risultato di esercizio in base alla durata della deducibilità dell'Avviamento stesso. La voce in oggetto risulta essere la quota annuale di competenza del 2023 dell'imposta sostitutiva ripartita su una durata di 50 anni.

**Altre attività finanziarie correnti (Nota 6)**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
321.750	1.750	320.000

L'importo in esame si riferisce alle seguenti voci:

- Credito v/controllata Reservimm Srl: Euro 320 mila. Trattasi di finanziamento soci infruttifero sottoscritto nel corso del 2022 con la società al fine di sostenere le generali esigenze di cassa della stessa. Si ricorda che il finanziamento erogato è postergato nel rimborso, ai sensi dell'art. 2497-quinquies;
- Credito v/Immobiliare Bosco Montorfano: Euro 2 mila. Trattasi di quota scadente entro i 12 mesi del prestito obbligazionario non convertibile emesso dalla società partecipata Immobiliare Bosco Montorfano Srl per un valore di € 11 mila nel corso del 2018. Tale prestito prevede un tasso d'interesse lordo del 3% annuo rimborsabile in 6 anni. La prima rata è stata rimborsata nei primi mesi del 2022.

**Altre attività (Nota 7)**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
491.973	252.878	239.095

La voce Altre attività è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Credito verso fornitori per anticipi	73.725	8.421
Crediti tributari v/controllante	61.636	39.323
Credito da assicurazioni per rimborso sinistri	17.271	-
Credito Inail	-	88
Risconti attivi diversi	323.515	196.552
Altri crediti di minor importo	15.826	8.494
<b>Totale Altre attività</b>	<b>491.973</b>	<b>252.878</b>

La voce "**Credito verso fornitori per anticipi**" è relativo ai diversi anticipi pagati dalla Società ai diversi fornitori per gli acquisti e le attività manutentive legate alla gestione ordinaria.

La voce "**Crediti tributari v/controllante**" per consolidato fiscale (Ires) per € 62 mila si riferisce all'eccedenza ROL per i periodi di imposta dal 2020 al 2022. Nei primi mesi del 2023 la Società ha incassato i crediti relativi al 2020 e 2021, pari a € 39 mila.

La voce “**Credito da assicurazioni per rimborso sinistri**” è relativo all’anticipo riconosciuto dalle assicurazioni nel corso del 2022 ed erogato ad inizio 2023.

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Quote associazioni categoria	77.125	47.798
Locazioni e imposta di registro	32.632	34.921
Costo marchi e altri diritti	59.176	32.361
Consulenze varie	39.587	21.718
Spese telefoniche	3.290	3.290
Noleggi e manutenzioni	42.863	24.698
Fiere	33.062	19.212
Abbonamenti	3.264	382
Varie	32.516	12.172
<b>Totale Risconti attivi diversi</b>	<b>323.515</b>	<b>196.552</b>

## Attività non correnti

### Immobili, impianti e macchinari (Nota 8)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
274.957.144	265.736.525	9.220.619

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2022:

Incrementi dell'esercizio (comprensivi dei g/c da lavori in corso)	11.635.499
Incrementi per Diritto d'uso	2.497.624
Ammortamenti dell'esercizio	(4.594.771)
Dismissioni cespiti	(674.604)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	653.415
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(296.544)
<b>Totale variazioni</b>	<b>9.220.619</b>

## Terreni e fabbricati

### Terreni

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	99.954.199
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>99.954.199</b>
Incrementi dell'esercizio	8.811
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>99.963.010</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	99.963.010
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>99.963.010</b>
Incrementi dell'esercizio	-
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>99.963.010</b>

## Fabbricati

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	145.751.209
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.650.475)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>135.100.734</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	519.389
Dismissioni cespiti	-
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	-
Ammortamenti dell'esercizio	(50.388)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>135.569.735</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	146.270.598
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.700.863)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>135.569.735</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	9.988.873
Dismissioni cespiti	-
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	-
Ammortamenti dell'esercizio	(50.388)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>145.508.220</b>

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

L'incremento del periodo, pari a € 9.869 mila, è relativo principalmente all'acquisto della nuda proprietà dell'immobile sito in Piazza Belinzaghi a Cernobbio.

## Diritto d'uso

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	681.529
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>681.529</b>
Incrementi per Diritto d'uso	12.194.517
Ammortamento per Diritto d'uso	(2.042.096)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>10.833.950</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	12.876.046
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.042.096)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>10.833.950</b>
Incrementi per Diritto d'uso	2.383.613
Ammortamento per Diritto d'uso	(2.942.043)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>10.275.520</b>

Nel corso del 2022 sono stati sottoscritti due contratti di locazione passiva:

- Locazione della Villa Belinzaghi con la società partecipata Reservimm Srl dal 1° maggio 2022 al 31 dicembre 2023. Il sopraccitato contratto, applicando gli statuiti principi contabili internazionali (IFRS 16), ha determinato nello stato patrimoniale l'iscrizione: (i) di un'attività, rappresentativa del diritto d'uso del bene (ROU) e pari al costo complessivo del contratto sottoscritto, pari a € 2.241 mila, da ammortizzare sulla minore durata tra la vita economico tecnica e la residua durata del contratto, e (ii) nel passivo dello Stato Patrimoniale di un debito finanziario dello stesso importo rappresentativo del valore attuale dei canoni minimi futuri obbligatori che la Società dovrà pagare alle rispettive scadenze. Per effetto dell'applicazione del sopraccitato principio contabile, si è registrato un peggioramento della posizione finanziaria netta della Società per € 2.241 mila al 31 dicembre 2022;
- Locazione di una unità immobiliare ad uso industriale sita in Cernobbio adibita a magazzino della durata di sei anni.

### **Impianti e macchinari**

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	28.720.890
Ammortamenti esercizi precedenti	(18.409.461)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>10.311.429</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	355.453
Dismissioni cespiti	(122.837)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	115.370
Ammortamenti dell'esercizio	(957.156)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>9.702.259</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	28.953.506
Ammortamenti esercizi precedenti	(19.251.247)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>9.702.259</b>
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	764.732
Dismissioni cespiti	(528.727)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	508.506
Ammortamenti dell'esercizio	(970.642)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>9.476.128</b>

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

Gli incrementi del 2022 sono perlopiù relativi a investimenti sostenuti per l'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il terzo piano del Cardinal Building del G.H. Villa d'Este e per il primo piano della Villa Principale di Villa La Massa.

### **Diritto d'uso**

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	-
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>-</b>
Incrementi per Diritto d'uso	149.265
Ammortamento per Diritto d'uso	(21.894)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>127.371</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	149.265
Ammortamenti esercizi precedenti	(21.894)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>127.371</b>
Incrementi per Diritto d'uso	58.538
Ammortamento per Diritto d'uso	(49.268)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>136.641</b>

Gli incrementi del 2022 sono relativi a investimenti sostenuti per il rinnovo degli attrezzi Technogym della palestra della struttura di Villa La Massa.

### Attrezzature industriali e commerciali

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.938.102
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.693.608)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>244.494</b>
Incrementi dell'esercizio	25.497
Dismissioni cespiti	-
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	-
Ammortamenti dell'esercizio	(96.131)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>173.860</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.963.599
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.789.739)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>173.860</b>
Incrementi dell'esercizio	75.843
Dismissioni cespiti	(5.605)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	5.094
Ammortamenti dell'esercizio	(80.778)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>168.414</b>

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



**Altri beni**

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	25.531.758
Ammortamenti esercizi precedenti	(16.289.073)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>9.242.685</b>
Incrementi dell'esercizio	120.022
Dismissioni cespiti	(36.279)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	36.278
Ammortamenti dell'esercizio	(450.196)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>8.912.510</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	25.615.501
Ammortamenti esercizi precedenti	(16.702.991)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>8.912.510</b>
Incrementi dell'esercizio	580.366
Dismissioni cespiti	(140.272)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	139.815
Ammortamenti dell'esercizio	(481.443)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>9.010.976</b>

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

Nel corso del 2022 è stata terminata la costruzione di un motoscafo a propulsione elettrica denominato "Villa d'Este".

**Diritto d'uso**

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
Costo storico	40.866
Ammortamento esercizi precedenti	(4.690)
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>36.176</b>
Incrementi per Diritto d'uso	-
Ammortamento per Diritto d'uso	(5.108)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>31.068</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	40.866
Ammortamenti esercizi precedenti	(9.798)
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>31.068</b>
Incrementi per Diritto d'uso	55.473
Ammortamento per Diritto d'uso	(20.209)
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>66.332</b>

La voce comprende le autovetture aziendali.

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2020</b>	<b>520.803</b>
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(388.804)
Incrementi dell'esercizio	290.763
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>422.762</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>422.762</b>
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(296.544)
Incrementi dell'esercizio	225.685
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>351.903</b>

Gli incrementi del 2022 sono relativi principalmente agli acconti versati dalla Società per le attività di investimento iniziate a fine 2022 la cui realizzazione si avrà nei primi mesi del 2023.

***Attività immateriali (Nota 9)***

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>144.199.095</b>	144.164.166	34.929

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Incremento / (decremento)	Amm.to	Saldo al 31/12/2021
Progettazione Sito	14.835	-	(13.861)	<b>974</b>
Software e licenze d'uso	36.610	21.590	(27.629)	<b>30.571</b>
Avviamento	144.113.626	-	-	<b>144.113.626</b>
Immobilizzazioni in corso	-	18.995	-	<b>18.995</b>
<b>Totale Attività immateriali</b>	<b>144.165.071</b>	<b>40.585</b>	<b>(41.490)</b>	<b>144.164.166</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Incremento / (decremento)	Amm.to	Saldo al 31/12/2022
Progettazione Sito	974	18.995	(7.305)	<b>12.664</b>
Software e licenze d'uso	30.571	74.034	(31.800)	<b>72.805</b>
Avviamento	144.113.626	-	-	<b>144.113.626</b>
Immobilizzazioni in corso	18.995	(18.995)	-	-
<b>Totale Attività immateriali</b>	<b>144.164.166</b>	<b>74.034</b>	<b>(39.105)</b>	<b>144.199.095</b>

L'incremento di € 74 mila è relativo all'aggiornamento dei software e all'acquisto di nuovi applicativi gestionali.

***Test di impairment dell'Avviamento***

In conformità agli IFRS, il precitato avviamento non è sottoposto ad ammortamento, ma è annualmente oggetto di test di "impairment" in modo da poter verificare l'insorgere di eventuali perdite di valore dell'attività iscritta in bilancio. L'unità generatrice di flussi di cassa (*Cash Generating Unit*), identificata ai fini

della valutazione del precitato avviamento e quindi della determinazione del relativo valore recuperabile, è rappresentata dall'attività alberghiera, che nello specifico coincide con la Società.

La determinazione del valore recuperabile si è basata sul metodo della somma delle parti, ovvero sulla somma tra la valutazione immobiliare e la valutazione della gestione alberghiera, calcolata in base all'attualizzazione dei flussi di reddito attesi derivanti dal business plan aziendale quinquennale, al netto dell'onere fiscale e dei flussi d'investimento previsti per il mantenimento di un'adeguata capacità operativa. Quanto emerso dal test di "impairment", ha confermato che il valore recuperabile dell'attività alberghiera al 31 dicembre 2022 è maggiore del relativo valore contabile.

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

- Valutazione immobiliare: è basata su perizie predisposte da esperti indipendenti nel corso del 2022;
- Determinazione del valore delle gestioni alberghiere: i flussi di cassa attesi desunti dal business plan aziendale sono stati oggetto di attualizzazione con applicazione del WACC pari al 9,51%; il valore terminale assunto nel modello in oggetto è stato determinato considerando un tasso di crescita del 2,5%.

Come sopra descritto, il risultato del test di impairment è derivato dalle informazioni ad oggi disponibili e da stime sull'evoluzione di diverse variabili, per tale ragione, anche sulla base delle indicazioni contenute nel documento congiunto di Banca d'Italia, Consob e ISVAP n. 4 del 4 marzo 2010, la Società ha provveduto ad elaborare analisi di sensitività sui risultati del test rispetto alla variazione degli assunti di base (utilizzo del tasso di crescita nell'elaborazione del valore terminale, tasso di sconto – WACC e flussi) che condizionano il valore d'uso degli attivi patrimoniali.

Le analisi di sensitività mostrano che con riferimento alle variabili chiave considerate ai fini dell'effettuazione del test, l'impairment test raggiunge:

- Un livello di break-even utilizzando un WACC (mantenendo inalterato il tasso di crescita del Terminal Value al 2,5% e tutte le assunzioni del piano) pari al 15,9%;
- Un livello di break-even con una riduzione dell'EBITDA di Terminal Value (mantenendo inalterate tutte le altre assunzioni di piano) pari al -66,4%;
- Un livello di break-even utilizzando un g-rate del -11,3% (mantenendo inalterate tutte le altre assunzioni del piano).

Le analisi di sensitività confermano pertanto una copertura elevata, tuttavia gli Amministratori monitoreranno costantemente l'evolversi del business della Società.

### ***Partecipazioni in società controllate e collegate (Nota 10)***

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
42.203.906	359.964	41.843.942

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2022
Imprese controllate	-	41.843.942	-	41.843.942
Imprese collegate	359.964	-	-	359.964
<b>Totale Partecipazioni</b>	<b>359.964</b>	<b>41.843.942</b>	<b>-</b>	<b>42.203.906</b>

La voce “**Imprese controllate**” si riferisce alla partecipazione nella società controllata Reservimm Srl. Nel corso del primo trimestre del 2022, la Società ha completato l’acquisizione dell’intero capitale sociale della società, pari all’88%, per l’importo di € 36.672 mila, il cui 12% era stato già acquistato nel novembre 2021. Al 31 dicembre 2021 la partecipazione era classificata nelle “Altre partecipazioni”.

Il valore della partecipazione alla data di chiusura del bilancio è supportato da perizia predisposta da esperti indipendenti effettuata sull’immobile in oggetto.

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla sopraccitata partecipazione:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore di carico
Reservimm Srl *	Como	60.000	89.422	24.819	100,0	41.843.942

\*: Dati disponibili al 31.12.2022

In merito alla voce “**Imprese collegate**”, l’importo si riferisce alla partecipazione nella società collegata Como Imprenditori Alberghieri Srl di cui Villa d’Este detiene il 34,3%. Di seguito le informazioni relative alla società collegata:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore di carico
Como Imprenditori Alberghieri Srl *	Como	1.070.000	897.102	1.601	34,3	359.964

\*: Dati disponibili al 31.12.2021

Il valore di carico al 31 dicembre 2022 della partecipazione è sostanzialmente in linea con la valutazione della società partecipata adottando il metodo del patrimonio netto, conseguentemente non si è effettuato alcun adeguamento al valore di carico in bilancio.

#### **Altre Partecipazioni (Nota 11)**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
587.464	5.761.490	(5.174.026)

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle altre partecipazioni possedute al 31 dicembre 2022:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% di possesso	Valore in € in bilancio 31.12.2022	Valore in € in bilancio 31.12.2021
Immob. Bosco Montorfano (*)	Milano	3.507.500	5.530.570	5.711	1,6	84.886	84.886
Reservimm Srl	Como	60.000	(93.077)	(157.681)	12	-	5.171.600
Hotel Representative AG (**)	Svizzera					494.786	497.212
SAGIA Srl (*)	Roma	23.241	183.057	(20.811)	0,9	201	201
Kerros Scarl in liquidaz. (***)	Como	24.452	-	-	0,6	155	155
Immobiliare Mercatores (*)	Como	10.850	228.907	12.214	0,3	36	36
Lake Como Net (****)	Cernobbio					1.000	1.000
Fondazione Istituto Tecnico Superiore del Turismo e dell'Ospitalità (*****)	Cernobbio					6.000	6.000
Polo Tecnico Professionale del Turismo e dell'Ospitalità (*****)	Gallarate					400	400

\*: Dati disponibili al 31.12.2021

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

\*\*\*: Dati disponibili al 31.12.2011

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

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

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

In merito alla movimentazione della partecipazione nella società Reservimm Srl, si rimanda alla Nota 10.

Durante l'esercizio 2022 la Società, alla luce delle evidenze ottenute, ha adeguato il valore di carico della partecipazione "Hotel Representative AG" all'ultimo dato di fair value disponibile (31 dicembre 2021), portando il valore della partecipazione a € 495 mila registrando un effetto a conto economico iscritto nella voce "Altri proventi (oneri) su partecipazioni" per € 2 mila. In tal senso, sulla base delle informazioni disponibili, non si ravvedono elementi che evidenziano significative variazioni del fair value dell'esercizio 2022.

### Crediti tributari (Nota 12)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.157.734	4.244.748	(87.014)

La voce Crediti tributari è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Credito d'imposta	93.731	94.277
Crediti per Anticipo di imposte correnti	4.064.003	4.150.472
<b>Totale Crediti Tributari</b>	<b>4.157.734</b>	<b>4.244.749</b>

La voce "Credito d'imposta" ammonta a € 94 mila di cui € 88 mila relativi all'acquisto di beni strumentali introdotto dalla Legge n.160/2019 e poi riproposto dalla Legge n.178/2020 ed € 6 mila in riferimento all'acquisto di beni strumentali interconnessi (Industry 4.0).

La voce "Crediti per anticipo di imposte correnti" per € 4.064 mila si riferisce alla quota a lungo termine dell'imposta sostitutiva pagata nel 2021 per il riallineamento fiscale dell'Avviamento. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 5.

### Altre attività (Nota 13)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
259.727	2.992.488	(2.732.761)

La voce Altre attività è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Depositi cauzionali in denaro	202.387	172.211
Titoli a cauzione	3.992	3.992
Crediti tributari v/controlante	-	2.768.088
Altre attività	53.348	48.285
<b>Totale Altre attività</b>	<b>259.727</b>	<b>2.992.576</b>

### Depositi cauzionali in denaro

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2022
Depositi cauzionali	172.211	30.176	-	<b>202.387</b>

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

### Titoli a cauzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2022
Titoli a cauzione	3.992	-	-	<b>3.992</b>

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

### Altre attività

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Risconti attivi diversi	53.348	48.285
<b>Totale Altre attività</b>	<b>53.348</b>	<b>48.285</b>

### Altre attività finanziarie (Nota 14)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
7.302.280	44.985	7.257.295

L'importo in esame si riferisce alle seguenti voci:

- Credito verso società controllata Reservimm Srl per € 5.599 mila. Nel corso del primo trimestre del 2022, la Società con l'acquisizione dell'intero capitale sociale della società Reservimm Srl, ha acquisito un finanziamento soci infruttifero concesso a favore della stessa dal socio venditore per € 5.599 mila. Si ricorda che il finanziamento erogato è postergato nel rimborso, ai sensi dell'art. 2497-quinquies;
- Crediti per strumenti derivati per € 1.660 mila. La voce in esame si riferisce al valore di mercato al 31 dicembre 2022 degli strumenti derivati sottoscritti per coprire la variazione dei tassi di interesse connessi ai mutui ipotecari in essere di cui alla Nota 19. La Società ha sottoscritto in data 23 novembre 2016 due contratti di copertura Interest Rate Swap (IRS) con decorrenza dal 30 dicembre 2016 per la metà dell'importo di ciascun mutuo ipotecario

accesso nel corso del 2016, seguendo il piano di ammortamento di ciascun debito sottostante.

I sopraccitati strumenti derivati sono designati, come scritto, ai fini di copertura dell'esposizione alla variabilità dei tassi di interesse dei debiti finanziari in essere; in seguito ai test di efficacia effettuati con esito positivo, il fair value degli strumenti al 31 dicembre 2022 è stato rilevato direttamente nel Patrimonio netto quale componente del Conto economico complessivo (Cash Flow Hedge);

- Credito verso società collegata C.I.A. x finanziamento infruttifero per € 36 mila;
- Prestito obbligazionario non convertibile emesso dalla società partecipata Immobiliare Bosco Montorfano per € 7 mila. Si rimanda per maggiori dettagli alla Nota 6.

## PASSIVO

### Passività correnti

#### Passività finanziarie a breve termine (Nota 15)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
40.013.628	10.263.948	29.749.680

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo	2.827.396	2.701.212
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo (ex UBI Banca)	1.717.232	1.683.858
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	767.441	1.220.558
Finanziamento Chirografario Banco Desio	998.557	1.049.056
Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio	1.096.738	1.176.743
Finanziamento Chirografario Banca BCC Cantù	361.076	376.858
Nuovo Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio (Sottoscrizione 2022)	1.809.915	-
Anticipi finanziari Banca Popolare di Sondrio	26.000.000	-
Passività finanziarie per diritto d'uso	4.435.273	2.055.663
<b>Totale Passività finanziarie a breve termine</b>	<b>40.013.628</b>	<b>10.263.948</b>

Le "Passività finanziarie a breve termine" includono la quota scadente nel 2023 dei finanziamenti chirografari sopra descritti e delle passività finanziarie relative ai diritti d'uso delle strutture in gestione.

Nel corso del 2022 la Società, per fare fronte agli impegni finanziari legati all'acquisto dell'88% del capitale sociale della società Reservimm Srl, ha sottoscritto con Banca Popolare di Sondrio anticipi finanziari per un importo complessivo di € 35.000 mila con scadenza 31 marzo 2023 di cui € 9.000 mila rimborsati nel dicembre 2022. Gli anticipi in essere prevedono un tasso fisso pari a 231 b.p.s.. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 26.000 mila.

Di seguito la movimentazione del conto in esame:

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2021</b>	<b>10.263.948</b>
Rimborsi dell'esercizio	(10.263.948)
Incrementi per sottoscrizione rinnovo contratti di leasing	2.265.648
Riclassifica da lungo a breve termine	9.909.175
Incrementi per sottoscrizione nuovi contratti di leasing operativi	28.890
Incrementi per sottoscrizione nuovi finanziamenti	27.809.915
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>40.013.628</b>

Si rimanda alla Nota 18 "Passività finanziarie a lungo termine" per maggiori dettagli.

### Debiti commerciali e altri debiti (Nota 16)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>5.564.402</b>	3.113.688	2.450.714

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Debiti verso fornitori	3.674.599	2.338.627
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	2.062.458	885.925
Note credito da ricevere	(172.655)	(110.864)
<b>Totale Debiti commerciali e altri debiti</b>	<b>5.564.402</b>	<b>3.113.688</b>

I debiti verso i fornitori al 31 dicembre 2022 includono principalmente i debiti per l'acquisto di materie prime e servizi da soggetti terzi per le tre strutture di Como e per le attività di manutenzione ed investimento svolte durante la chiusura della struttura di Villa La Massa.

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

### Debiti tributari (Nota 17)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>3.050.305</b>	2.202.660	847.645

Tale voce rappresenta solo le passività per imposte certe e determinate. L'importo in esame si riferisce perlopiù alle seguenti voci:

- Debiti verso Erario per € 1.441 mila per la terza ed ultima rata dell'imposta sostitutiva pari al 3% del valore dell'Avviamento oggetto di riallineamento, che la Società ha provveduto a pagare in maniera rateizzata a far data dal 30 giugno 2021. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 5;
- Debiti verso Erario per imposte Irap pari ad € 1.101 mila;
- Debiti verso Erario per € 473 mila per ritenute operate alla fonte nel mese di dicembre 2022 principalmente verso dipendenti e versate nel mese di gennaio 2023;
- Debiti verso Erario per € 26 mila per ritenute operate alla fonte nel mese di dicembre 2022 verso lavoratori autonomi e versate nel mese di gennaio 2023



- Debiti verso Erario per importo modesto per € 9 mila.

### Altre Passività (Nota 18)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
8.746.063	4.271.853	4.474.210

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Acconti da clienti	3.190.247	1.980.354
Debiti verso istituti di previdenza	1.116.347	479.369
Altri debiti	3.450.351	1.021.467
Ratei e risconti	989.118	790.663
<b>Totale Altre passività</b>	<b>8.746.063</b>	<b>4.271.853</b>

La voce “**Acconti da clienti**” per € 3 .023 mila accoglie le caparre confirmatorie ricevute dai clienti dei diversi alberghi e relative alle prenotazioni per l’esercizio successivo.

La voce “**Debiti verso istituti di previdenza**” per € 1.116 mila comprende i contributi pagati nel mese di gennaio 2023 relativi alle retribuzioni di dicembre oltre che alla quattordicesima mensilità ed ai contributi su ratei ferie al 31 dicembre 2022.

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

- Debiti verso il personale per € 2.747 mila per stipendi, ratei ferie non godute, quattordicesima, premi obiettivo 2022 al personale direttivo oltre al premio di risultato 2022 come da contrattazione di secondo livello;
- Debito tributario v/controlante per consolidato fiscale (Ires) per € 510 mila;
- Debiti per spese condominiali pari a € 44 mila;
- Debiti verso fondi per previdenza complementare dei dipendenti per € 28 mila;
- Debiti verso Autorità di Bacino del Lario e dei Laghi Minori per € 22 mila per canoni pregressi relativi alle aree demaniali in Cernobbio;
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi relativi agli esercizi dal 2017 al 2022 per complessivi € 17 mila;
- Altri debiti di minore importo unitario per totali € 82 mila.

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Quote associative annuali Sporting Club	797.697	599.887
Canoni locazione anticipati e rimborsi spese	63.074	67.543
Quote canoni ormeggio	20.370	15.320
Ratei passivi	610	-
Risconti su credito d'imposta sull'acquisto di beni strumentali	107.367	107.913
<b>Totale Ratei e risconti</b>	<b>989.118</b>	<b>790.663</b>

**Passività non correnti***Passività finanziarie a lungo termine (Nota 19)*

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
63.140.088	60.531.837	2.608.251

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo	20.457.492	23.188.260
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo (ex UBI Banca)	17.082.691	18.730.709
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	-	559.808
Finanziamento Chirografario Banco Desio	2.518.745	3.459.588
Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio	2.960.347	3.966.583
Finanziamento Chirografario Banca BCC Cantù	1.252.091	1.594.202
Nuovo Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio (Sottoscrizione 2022)	11.738.234	-
Passività finanziarie per diritto d'uso	7.130.488	9.032.687
<b>Totale Passività finanziarie a lungo termine</b>	<b>63.140.088</b>	<b>60.531.837</b>

Le passività finanziarie per diritto d'uso sopra menzionate si riferiscono perlopiù alla quota a lungo termine dei debiti relativi ai diritti d'uso degli immobili delle strutture Hotel Barchetta, Palace Hotel site in Como, i cui contratti sono stati rinnovati nel corso del 2021 oltre al magazzino sito in Cernobbio i cui contratti di locazione sono stati sottoscritti nel corso del 2022.

Le voci dei finanziamenti chirografari e dei mutui ipotecari riportati in tabella, sono relative alla quota a lungo termine dei seguenti finanziamenti sottoscritti dalla Società negli anni passati come segue:

- Banca IMI SpA e Banca Intesa Sanpaolo SpA hanno erogato in data 30 giugno 2016 un mutuo ipotecario per l'importo di € 35.000 mila con scadenza al 22 giugno 2028 rimborsabile in n. 24 rate semestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a sei mesi) maggiorato di uno spread pari a 138 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del mutuo ipotecario sia della quota capitale che interessi per 24 mesi. La prima scadenza è stata quindi il 30 giugno 2022. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 23.285 mila di cui € 20.457 mila a lungo termine;
- Banca Intesa Sanpaolo SpA (ex UBI Banca) ha erogato in data 22 giugno 2016 un mutuo ipotecario di € 35.000 mila con scadenza al 31 dicembre 2030 rimborsabile in n. 1 rata posticipata di preammortamento e n. 29 rate semestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a sei mesi) maggiorato di uno spread pari a 143 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del mutuo ipotecario sia della quota capitale che interessi per la scadenza del 30 giugno 2020. La Società quindi ha poi ottenuto una ulteriore moratoria per la sospensione del rimborso del mutuo ipotecario della sola quota capitale per ulteriori 18 mesi. La prima scadenza di rimborso della quota capitale è stata quindi il 30 giugno 2022. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 18.800 mila di cui € 17.083 mila a lungo termine;

- Banca di Credito Cooperativo di Lezzeno ha erogato in data 18 luglio 2017 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.000 mila con scadenza 18 luglio 2022 rimborsabile in n. 20 rate trimestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 89 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del finanziamento a partire dalla scadenza di aprile 2020 sia della quota capitale che interessi per 12 mesi. A far data da aprile 2021 la Società è ripartita a rimborsare le rate dovute. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 764 mila che si estinguerà nel corso del 2023. Non vi sono quindi debiti classificati a lungo termine;
- Banco Desio e della Brianza SpA ha erogato in data 24 settembre 2018 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.000 mila con scadenza 10 aprile 2025 rimborsabile in n. 60 rate mensili posticipate a partire dal 10 maggio 2020. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 60 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del finanziamento a partire dalla scadenza di maggio 2020 sia della quota capitale che interessi per 15 mesi. A far data da luglio 2021 la Società è ripartita a rimborsato le rate dovute. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 3.516 mila di cui € 2.519 mila a lungo termine;
- Banca Popolare di Sondrio ha erogato in data 9 luglio 2020 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.500 mila con garanzia fideiussoria prestata dal Fondo Centrale di Garanzia per Euro 4.950 mila, pari al 90% dell'importo del finanziamento con scadenza 1 agosto 2026 rimborsabile in n. 72 rate mensili posticipate di cui 12 rate mensili di preammortamento. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 79 b.p.s.. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 4.055 mila di cui € 2.960 mila a lungo termine;
- Banca di Credito Cooperativo di Cantù ha erogato in data 12 maggio 2020 un finanziamento chirografario per l'importo di € 2.000 mila con scadenza 12 maggio 2027 rimborsabile in n. 84 rate mensili posticipate di cui 18 rate mensili di preammortamento. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 75 b.p.s.. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 1.613 mila di cui € 1.252 mila a lungo termine;
- Banca Popolare di Sondrio ha erogato in data 24 gennaio 2022 un finanziamento chirografario per l'importo di € 15.000 mila con scadenza 1 febbraio 2030 rimborsabile in n. 96 rate mensili posticipate. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 168 b.p.s.. Al 31 dicembre 2022 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 13.530 mila di cui € 11.738 mila a lungo termine.

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa dei mutui ipotecari e finanziamenti chirografari in essere alla data di chiusura del bilancio che comprendono sia la quota a breve che a lungo termine:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo	23.284.888	25.889.472
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo (ex UBI Banca)	18.799.923	20.414.567
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	767.440	1.780.366
Finanziamento Chirografario Banco Desio	3.517.302	4.508.644
Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio*	43.605.236	5.143.326
Finanziamento Chirografario Banca BCC Cantù	1.613.167	1.971.060
<b>Totale Mutui ipotecari e finanziamenti chirografari</b>	<b>91.587.956</b>	<b>59.707.435</b>

\*: La voce comprende anche anticipi finanziari sottoscritti nel corso del 2022 dalla Società con l'Istituto di Credito che ha scadenza nel corso del 2023 ed il cui debito, pari a € 26.000 mila, è stato quindi classificato nei debiti a breve termine. Si rimanda per maggiori dettagli quindi alla Nota 15.

I mutui ipotecari sopra descritti hanno a garanzia l'ipoteca sul complesso immobiliare del Grand Hotel Villa d'Este.

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

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

Se alla data di chiusura del bilancio, il rapporto tra l'ammontare complessivo del debito in essere con Banca Intesa Sanpaolo SpA ed il valore del complesso immobiliare fosse pari o superiore al 50%, la Società è tenuta al 31 marzo dell'anno solare immediatamente successivo alla data di calcolo, a rimborsare la quota parte del mutuo sino al raggiungimento del rapporto sopra menzionato.

Al 31 dicembre 2022 il parametro sopra esposto è stato rispettato sulla base del valore dell'immobile risultante da perizia effettuata nei primi mesi del 2022.

#### Fondi per Rischi ed oneri (Nota 20)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
13.000	13.000	-

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2021:

Descrizione	Saldo al 31/12/2020	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2021
Fondo rischi vari	13.000	-	-	-	13.000
<b>Totale Fondi rischi ed oneri</b>	<b>13.000</b>	-	-	-	<b>13.000</b>

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Saldo al 31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2022
Fondo rischi vari	13.000	-	-	-	13.000
<b>Totale Fondi rischi ed oneri</b>	<b>13.000</b>	-	-	-	<b>13.000</b>

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

Si segnala come, in data 16 marzo 2023, l'Agenzia delle Entrate abbia notificato alla Società invito a comparire ai fini dell'instaurazione di un contraddittorio per attivare il procedimento di accertamento con adesione, ai sensi dell'art. 5-ter del D. Lgs. 218/1997, con riferimento all'anno d'imposta 2016. L'invito scaturisce da precedenti verifiche effettuate dall'Agenzia delle Entrate, mediante due Questionari relativi agli anni di imposta dal 2016 al 2019, aventi ad oggetto in particolare le agevolazioni ACE. Il procedimento di accertamento con adesione con l'Ufficio si svolgerà nei prossimi mesi.

Alla data di riferimento, in ragione delle valide motivazioni a supporto dell'operato della Società e dello status del procedimento amministrativo che, di fatto, deve ancora essere attivato, non si è ritenuto necessario provvedere ad alcun accantonamento nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2022.

#### **Fondi per benefici a dipendenti (Nota 21)**

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
534.979	687.048	(152.069)

La variazione è così costituita:

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	1.162.132
Decremento per pagamento diretto al dipendente	(717.287)
Decremento per TFR versato all'Inps - Tesoreria	(967.449)
Recupero TFR da INPS - Tesoreria	601.359
Decremento per TFR versato ai Fondi	(76.128)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(53.957)
Altre variazioni	(47.924)
Adeguamento attuariale anno 2022 (OCI)	(52.815)
<b>Totale variazioni</b>	<b>(152.069)</b>

Il decremento di € 717 mila si riferisce alla liquidazione del TFR maturato e liquidato ai dipendenti, prevalentemente stagionali, che hanno cessato la loro attività nel corso dell'esercizio in seguito alla chiusura invernale degli alberghi Grand Hotel Villa d'Este e Hotel Villa la Massa.

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

Pertanto il fondo a fine esercizio rappresenta il debito attualizzato della Società al 31 dicembre 2022 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti, dell'imposta sostitutiva e dei trasferimenti sopra esposti. La valutazione attuariale è stata effettuata tenendo in considerazione le modifiche normative apportate al Trattamento di Fine Rapporto dei dipendenti (TFR) dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) e successivi Decreti e Regolamenti emanati nei primi

mesi del 2007.

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

	31 dicembre	
	2022	2021
<b>IPOTESI ECONOMICHE</b>		
Incremento del costo della vita:	per il 2023: 5,9% per il 2024: 2,3% per il 2025: 2%	1,20%
Tasso di attualizzazione:	3,63%	0,44%
Tasso annuo incremento TFR:	per il 2023: 5,9% per il 2024: 3,2% per il 2025: 3%	2,40%
<b>IPOTESI DEMOGRAFICHE</b>		
Probabilità di decesso :	quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso	quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso
Probabilità di inabilità :	quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010	quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010
Probabilità di dimissioni :	5,00%	5,00%
Probabilità di pensionamento:	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria
Probabilità di anticipazione:	3,00%	3,00%

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA 7-10 con durata commisurata alla permanenza media residua del collettivo oggetto di valutazione al 31 dicembre 2022.

### Passività per imposte differite (Nota 22)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
57.529.128	55.651.539	1.877.589

La voce “**Passività per imposte differite**” è composta dal fondo imposte differite passive al netto di quelle attive.

Di seguito si riporta il dettaglio del fondo imposte differite passive che al 31 dicembre 2022 ammonta ad € 57.596 mila:

Descrizione	Base imponibile al 31.12.2022	Aliquota	Imposte differite al 31.12.2022	Base imponibile al 31.12.2021	Aliquota	Imposte differite al 31.12.2021
Differenza ammortamento IFRS	4.482.773	24,00%	1.075.866	4.482.773	24,00%	1.075.866
Altre variazioni di modesto importo	247.854	24,00%	59.485	24.240	24,00%	5.818
Rivalutazione attività al fair value seguito fusione*	200.734.088	27,90%	56.004.811	200.734.088	27,90%	56.004.811
Adeguamento strumenti derivati	1.659.771	24,00%	398.345	-	-	-
Scorporo valore terreno	239.850	24,00%	57.564	239.850	24,00%	57.564
<b>TOTALE</b>	<b>207.364.336</b>		<b>57.596.070</b>	<b>205.480.951</b>		<b>57.144.058</b>

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

Di seguito si riporta il dettaglio del credito per imposte anticipate che al 31 dicembre 2022 ammonta ad € 67 mila:

Descrizione	Base imponibile al 31.12.2022	Aliquota	Imposte anticipate al 31.12.2022	Base imponibile al 31.12.2021	Aliquota	Imposte anticipate al 31.12.2021
Svalutazione crediti	(109.397)	24,00%	(26.255)	(136.429)	24,00%	(32.743)
Fondo adeguamento strumenti derivati			-	(608.458)	24,00%	(146.030)
Fondo rischi vari	(13.000)	24,00%	(3.120)	(13.000)	24,00%	(3.120)
Fondi benefici ai dipendenti	(100.353)	24,00%	(24.085)	(144.026)	24,00%	(34.566)
Agevolazione ACE riportabile	-		-	(5.209.696)	24,00%	(1.250.327)
Altre variazioni di modesto importo	-		-	(22.956)	24,00%	(5.509)
Detrazione 55%	(56.175)	24,00%	(13.482)	(84.263)	24,00%	(20.223)
<b>TOTALE</b>	<b>(278.925)</b>		<b>(66.942)</b>	<b>(6.218.828)</b>		<b>(1.492.519)</b>

Si rileva che per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022, sono state rilasciate le imposte anticipate sull'agevolazione ACE riportabile (€ 1.250 mila) ed effettivamente utilizzata nell'esercizio 2022 mentre sono state stanziare imposte differite sull'adeguamento positivo degli strumenti derivati in essere (€ 398 mila).

### Debiti tributari (Nota 23)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
-	1.441.136	(1.441.136)

L'importo al 31 dicembre 2021, pari a € 1.441 mila, si riferiva ai debiti verso Erario per la terza ed ultima rata (30 giugno 2023) dell'imposta sostitutiva pari al 3% del valore dell'Avviamento oggetto di riallineamento che la Società ha provveduto a pagare in maniera rateizzata a far data dal 30 giugno 2021. Il sopraccitato importo quindi è stato classificato al 31 dicembre 2022 tra i debiti tributari a breve termine. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 5.

### Altre Passività (Nota 24)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
-	608.458	(608.458)

La voce in esame al 31 dicembre 2021 si riferiva al valore di mercato a quella data degli strumenti derivati sottoscritti per coprire la variazione dei tassi di interesse connessi ai mutui ipotecari in essere. I sopraccitati strumenti al 31 dicembre 2022 sono stati classificati tra le altre attività finanziarie in quanto il valore di mercato, con l'innalzamento dei tassi di interesse, è tornato ad essere positivo. Si rimanda quindi alla Nota 14.

### Patrimonio netto (Nota 25)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
311.244.195	291.856.096	19.388.099

La variazione del Patrimonio netto rispetto all'esercizio precedente è dovuta esclusivamente al risultato complessivo dell'esercizio 2022 pari ad un utile di € 20.881 mila.

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

Si ricorda che l'assemblea degli azionisti in data 27 luglio 2021 ha deliberato di vincolare, ai fini fiscali, una delle riserve di patrimonio netto, nello specifico la riserva denominata

“Riserva Rivalutazione Cespiti da fusione ex art. 6, comma 1 lettera b)”, per l’importo di € 139.790 mila al fine di poter usufruire della norma sulla deducibilità fiscale (Ires e Irap) dell’Avviamento indicato nell’attivo dello stato patrimoniale. Tale importo è stato imputato, come previsto dalle disposizioni normative in vigore, ad una nuova riserva denominata “Riserva riallineamento ex D.L. 104/2020”, che ha lo stesso regime di indisponibilità e indistribuibilità della riserva da cui ha origine, mentre ai fini fiscali è considerata una riserva in sospensione di imposta.

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

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

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

Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Utilizz. 3 es. prec. Per copertura perdite	Utilizz. 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale sociale	2.157.094				
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	A,B,C	118.076		
Riserva legale	619.164	B			
Riserva straordinaria	118.239.995	A,B,C	118.239.995	6.749.309	
Riserva riallineamento ex DL 104/2020	139.790.217	B***			
Riserva utile/perdita attuariale	(85.722)				
Riserva cash flow hedge (art. 6, comma 1, lett. b)	880.066				
Riserva art. 7, c. 4 Dlgs. 38/2005, (come art. 6, comma 1 lett. b)	135.669	A,B,C*	135.669		
Riserva art. 7, c. 6 Dlgs. 38/2005	643.519	A,B,C**			
Riserva rivalutazione cespiti da fusione art. 6, c. 1 let. b)	29.603.422	B			
<b>Totale</b>	<b>292.101.501</b>		<b>118.493.741</b>	<b>6.749.309</b>	<b>-</b>
Quota non distribuibile			135.669		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>118.358.072</b>		

A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci; D: per altri vincoli statuari

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

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

(\*\*\*) La riserva è stata costituita a seguito del riallineamento dell'avviamento Ex DL 104/2020 e mantiene la natura civilistica della riserva da cui ha origine che è la riserva rivalutazione cespiti da fusione (art. 6, c.1, let. b)

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

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

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

Descrizione	Importo
Riserva rivalutazione ex Legge n.74/1952 (Capitale Sociale)	84.384
Riserva rivalutazione ex Legge n. 576/1975 (Capitale Sociale e Riserva Straordinaria)	266.139
Riserva rivalutazione ex Legge n. 72/1983 (Capitale Sociale)	1.401.462
Riserva rivalutazione ex Decreto Legge 104/2020	139.790.217
<b>Totale Riserve</b>	<b>141.542.202</b>

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



incorporata nella riserva straordinaria.

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

Descrizione	Importo
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076

### Riserve incorporate nel capitale sociale

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

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

### Impegni e garanzie

Esistono impegni per € 144 mila relativi a fidejussioni prestate per conto della Società da Istituti di credito per garanzie a favore di:

- Pubblica Amministrazione per concessioni demaniali per € 99 mila;
- Comune di Bagno a Ripoli a garanzia della corretta esecuzione delle opere relative alla realizzazione del nuovo tracciato di via della Massa per € 45 mila.

Come descritto nella Nota 19, il debito in essere verso il sistema bancario in relazione ai mutui ipotecari al 31 dicembre 2022 è garantito dall'ipoteca sull'immobile di Cernobbio.

### Conto economico

#### Ricavi

Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
78.515.515	34.512.946	44.002.569

#### Ricavi per categoria di attività (Nota 26)

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni	%
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni:</b>				
Hotel - G.H. Villa d'Este	39.851.303	17.184.603	22.666.700	131,9
Ristorazione - G.H. Villa d'Este	16.978.900	7.562.318	9.416.582	124,5
Hotel Villa La Massa	5.536.996	1.834.350	3.702.646	201,9
Hotel Barchetta Excelsior	4.498.546	1.498.928	2.999.618	200,1
Palace Hotel	7.531.123	3.050.316	4.480.807	146,9
Proventi attività sussidiarie	2.617.115	1.252.466	1.364.649	109,0
Proventi immobiliari	586.382	624.938	(38.556)	(6,2)
Ricavi vari	3.648	10.917	(7.269)	(66,6)
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>77.604.013</b>	<b>33.018.836</b>	<b>44.585.177</b>	<b>135</b>
<b>Altri ricavi e proventi:</b>				
Servizi addebitati ai dipendenti	159.616	92.457	67.159	72,6
Plusvalenza realizzo cespiti	961	1.508	(547)	(36,2)
Sopravvenienze attive	46.429	60.320	(13.891)	(23)
Altri ricavi e proventi	704.496	1.339.825	(635.329)	(47,4)
<b>Totale Altri ricavi e proventi</b>	<b>911.502</b>	<b>1.494.110</b>	<b>(582.608)</b>	<b>(39)</b>
<b>Totale Ricavi</b>	<b>78.515.515</b>	<b>34.512.946</b>	<b>44.002.569</b>	<b>127,5</b>

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

La voce “**Altri ricavi e proventi**” per € 704 mila si riferisce principalmente a:

- Interventi di sostegno per € 534 mila in relazione al bonus riconosciuto a favore delle imprese non energivore e non gasivore a partire dal secondo trimestre 2022 sulle spese sostenute per l’acquisto di energia elettrica e gas naturale;
- Contributi relativi all’acquisto di beni strumentali per € 61 mila introdotto dalla Legge n.160/2019, poi riproposto dalla Legge n.178/2020;
- Rimborsi assicurativi per € 48 mila.

### Costi operativi

#### Costi operativi (Nota 27)

Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
<b>51.857.886</b>	30.692.441	21.165.445

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni	%
Acquisti e variazioni delle rimanenze	<b>8.811.714</b>	<b>4.149.630</b>	4.662.084	112,3
Prestazioni di servizi	<b>17.740.246</b>	<b>9.019.602</b>	8.720.644	96,7
Costo del lavoro	<b>19.926.468</b>	<b>13.168.971</b>	6.757.497	51,3
Ammort. Immobilizzazioni immateriali	<b>39.105</b>	<b>41.491</b>	(2.386)	(5,7)
Ammort. Immobilizzazioni materiali	<b>4.594.772</b>	<b>3.622.969</b>	971.803	26,8
Svalutazioni Immobilizzazioni	-	-	-	-
Oneri diversi di gestione	<b>745.581</b>	<b>689.778</b>	55.803	8,1
<b>Totale Costi operativi</b>	<b>51.857.886</b>	<b>30.692.441</b>	<b>21.165.445</b>	<b>69,0</b>

#### Acquisti e variazioni delle rimanenze

L’acquisto di materie prime al netto delle variazioni delle rimanenze è passato da € 4.149 mila del 2021 ad € 8.812 mila del 2022. Si è rilevato pertanto un aumento degli acquisti del 112,3% legato all’aumento dell’attività operativa e dei ricavi realizzati.

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Prodotti alimentari e di cantina	<b>7.716.479</b>	2.821.232
Materiali di consumo	<b>711.956</b>	347.477
Articoli per la rivendita nel “Gift shop”	<b>773.030</b>	253.688
Fiori per interno	<b>256.659</b>	136.593
Stoviglie, posaterie e materiali vari	<b>238.147</b>	126.281
Materiale di pulizia	<b>201.569</b>	113.864
Materiali di manutenzione	<b>104.717</b>	78.519
Dépliant, stampati e cancelleria	<b>191.145</b>	62.924
Indumenti di lavoro	<b>136.063</b>	60.677
Variazione delle rimanenze	<b>(1.686.571)</b>	58.163
Acquisti per beauty farm e Sporting	<b>76.401</b>	30.163
Altri acquisti	<b>39.848</b>	26.413
Riviste e quotidiani	<b>32.366</b>	22.778
Generi di monopolio	<b>19.905</b>	10.858
<b>Totale Acquisti e Variazioni delle rimanenze</b>	<b>8.811.714</b>	<b>4.149.630</b>

La voce “Prodotti alimentari e di cantina”, pari a € 7.716 mila, ha subito un incremento rispetto all’esercizio passato in linea con l’aumento dei ricavi della ristorazione e all’aumento dei

prezzi rilevati sulle materie prime nel corso dell'anno.

### Prestazioni di servizi

La voce include tutte le prestazioni rese da terzi per servizi. L'importo 2022 è di € 17.740 mila con un aumento sul 2021 del 97% circa. L'incidenza della voce sui ricavi complessivi è del 23%, in diminuzione rispetto al 2021 (26%). La differenza è perlopiù riconducibile alla maggiore attività del Gruppo. Si evidenziano comunque le utenze che hanno subito un forte incremento rispetto al 2021 dato l'andamento dei prezzi dell'energia elettrica e del gas.

Il dettaglio del costo dei servizi è così composto:

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Differenza %
Costi di manutenzioni	2.480.041	1.685.391	47,1
Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)	3.687.126	1.360.470	171,0
Commissioni agenzie di viaggio	2.595.706	1.094.583	137,1
Consulenze diverse e collaborazioni	1.610.496	778.420	106,9
Noleggi attrezzatura e biancheria	1.680.854	774.282	117,1
Commissioni sugli incassi con carta di credito	1.301.998	458.739	183,8
Quote associative	543.133	341.945	58,8
Altri costi	524.283	111.930	368,4
Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	797.460	445.626	79,0
Gestione del verde	307.308	344.696	(10,8)
Servizi commerciali	470.590	291.715	61,3
Assicurazioni	371.641	273.605	35,8
Spese legali e notarili	212.562	194.919	9,1
Mostre e fiere	177.112	113.755	55,7
Spese telefoniche e postali	112.045	112.995	(0,8)
Ricerca, addestramento e formazione	99.472	108.667	(8,5)
Servizio tamponi	22.216	93.548	(76,3)
Servizi di vigilanza	167.528	87.732	91,0
Servizi a clienti	239.549	87.148	174,9
Servizi amministrativi	34.169	59.062	(42,1)
Affitti e locazioni	56.698	55.002	3,1
Emolumenti sindaci	51.480	51.480	-
SIAE su intrattenimenti musicali e spettacoli	92.092	45.506	102,4
Pubblicità	23.137	22.442	3,1
Rimborsi a piè di lista al personale	24.864	15.089	64,8
Servizi di terzi per manovalanza e facchinaggio	55.951	9.369	497,2
Costi per overbooking	735	1.486	(50,5)
<b>Totale Prestazioni di servizi</b>	<b>17.740.246</b>	<b>9.019.602</b>	<b>96,7</b>

Si riporta che nella voce "Altri costi" vi sono tra le altre spese sostenute per l'organizzazione dell'evento celebrativo del 28 giugno 2022 per la 150° stagione di attività del G.H. Villa d'Este.

Di seguito il dettaglio della voce "Consulenze diverse e collaborazioni" relative all'anno 2022 per totali € 1.610 mila:

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Consulenza commerciale e di marketing	280.575	197.148
Consulenze amministrative/fiscali/tributarie e del lavoro	126.914	174.906
Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli	893.778	155.238
Consulenze generali/diverse (sicurezza)	107.617	87.210
Consulenze professionali Sporting Club e SPA	83.075	68.515
Consulenze arredamento	35.076	41.976
Consulenze tecniche e di manutenzione	45.511	30.731
Consulenze informatiche	28.011	13.591
Consulenze direzionali	9.939	9.105
<b>Totale Consulenze diverse e collaborazioni</b>	<b>1.610.496</b>	<b>778.420</b>

La voce “**Consulenze artistiche e organizzazioni spettacoli**” comprende tutti i costi sostenuti dalla Società per l’organizzazione di tutti gli eventi e feste della stagione. In particolare la voce comprende anche le spese avute per l’organizzazione e l’allestimento delle decorazioni natalizie.

### Costo del lavoro

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

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni	%
Salari e stipendi	14.193.477	9.402.318	4.791.159	51,0
Oneri sociali	3.944.978	2.874.698	1.070.280	37,2
Trattamento di fine rapporto	1.317.337	617.969	699.367	113,2
Altri costi del personale	275.337	102.153	173.184	169,5
<b>Totale costo del personale</b>	<b>19.731.129</b>	<b>12.997.138</b>	<b>6.733.990</b>	<b>51,8</b>
Compensi Amministratori	195.339	171.833	23.506	13,7
<b>Totale costo del lavoro</b>	<b>19.926.468</b>	<b>13.168.971</b>	<b>6.757.496</b>	<b>51,3</b>

L’importo del “**Costo del personale**” nel 2022 è di € 19.731 mila. Si rileva pertanto un incremento nel costo del lavoro del 52% rispetto al 2021, legato ad un aumento delle assunzioni di lavoratori stagionali ed extra a fronte di una maggiore attività operativa che ha generato un incremento nei ricavi nell’esercizio. Tale incremento deve essere letto in relazione ai ricavi; l’incidenza infatti dei sopraccitati costi sui ricavi complessivi risulta per il 2022 pari al 25% rispetto al 38% del 2021 e al 31% del 2019.

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

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

### Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni

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

Si ricorda che la Società non effettua, come previsto dagli statuiti principi contabili di riferimento, l’ammortamento del complesso immobiliare di Cernobbio e del complesso alberghiero di Villa La Massa nonché delle opere d’arte di proprietà della Società.

Di seguito si riporta il dettaglio della voce ammortamenti e svalutazioni:

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.105	41.491
Ammortamento immobilizzazioni materiali	4.594.772	3.622.969
Svalutazioni immobilizzazioni materiali	-	-
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>4.633.877</b>	<b>3.664.460</b>

**Oneri diversi di gestione**

L'importo 2022 di € 746 mila è così composto:

- Imposta IMU per € 396 mila;
- Licenze d'uso e canoni relativi a concessioni aree demaniali per € 142 mila;
- Tasse e imposte diverse per € 29 mila;
- Associazioni di categoria per € 27 mila;
- Minusvalenza sulla vendita di cespiti effettuate nell'esercizio per € 20 mila;
- Perdite su crediti per € 15 mila;
- Sopravvenienze passive per € 14 mila;
- Erogazioni liberali per € 11 mila;
- Costi diversi di gestione di minore importanza per € 92 mila.

**Proventi (oneri) finanziari****Proventi (oneri) finanziari (Nota 28)**

Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
(1.550.514)	(937.949)	(612.565)

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
Da disponibilità liquide	78.970	32.056	46.914
Da altre attività finanziarie	23.054	2.907	20.147
Interessi passivi e altri oneri finanziari	(1.638.863)	(971.468)	(667.395)
Utili (perdite) su cambi	(13.675)	(1.444)	(12.231)
<b>Totale Proventi (oneri) finanziari</b>	<b>(1.550.514)</b>	<b>(937.949)</b>	<b>(612.565)</b>

**Proventi finanziari da disponibilità liquide**

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	-	-	78.970	78.970
<b>Totale proventi da disp. liquide</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.970</b>	<b>78.970</b>

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

**Proventi finanziari da altre attività finanziarie**

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi diversi e abbuoni	-	-	4.863	4.863
Rettifica valore su titoli afs	-	-	(119)	(119)
Comm.ni multivaluta	-	-	18.310	18.310
<b>Totale proventi da altre attività</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.054</b>	<b>23.054</b>

**Interessi passivi e altri oneri finanziari**

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su finanziamento e mutui ipotecari	-	-	(1.545.873)	(1.545.873)
Interessi su strumenti derivati (Cap)	-	-	128	128
Interessi su canoni di leasing operativi	-	-	(92.741)	(92.741)
Abbuoni	-	-	(377)	(377)
<b>Totale interessi passivi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.638.863)</b>	<b>(1.638.863)</b>

Gli “**Interessi su finanziamento e mutui ipotecari**” pari a € 1.639 mila (nel 2021 pari ad € 968 mila) si riferiscono ai mutui ipotecari e finanziamenti sottoscritti con gli istituti finanziatori. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 19.

Nella voce in esame sono inclusi inoltre gli oneri finanziari legati agli strumenti derivati di copertura IRS (Interest Rate Swap) per € 170 mila (nel 2021 pari ad € 274 mila).

### Proventi (oneri) da partecipazioni

#### Altri Proventi (oneri) su partecipazioni (Nota 29)

Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
(2.426)	135.065	(137.491)

La voce si riferisce all'adeguamento effettuato nel corso dell'esercizio della partecipazione “Hotel Representative AG” al *fair value*. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 11.

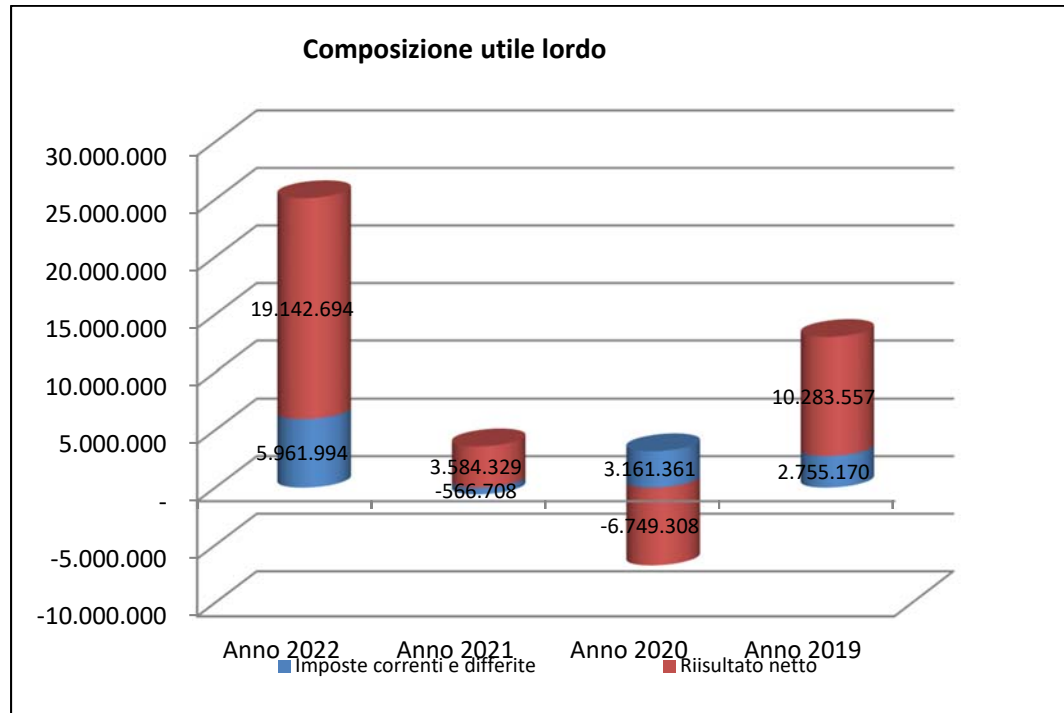
### Imposte sul reddito d'esercizio

#### Imposte sul reddito (Nota 30)

Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
5.961.995	(566.708)	(6.528.703)

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
IRES DA CONSOLIDATO	3.312.056	-
PROVENTI ADESIONE CONS.FISCALE	(22.313)	(228.437)
IMPOSTA DA RIALLINEAMENTO	86.468	86.468
IRAP	1.254.395	153.072
<b>TOTALE IMPOSTE CORRENTI</b>	<b>4.630.606</b>	<b>11.103</b>
IMPOSTE ANTICIPATE	1.277.721	(583.629)
IMPOSTE DIFFERITE	53.668	5.818
<b>TOTALE IMPOSTE E DIFFERITE</b>	<b>1.331.389</b>	<b>(577.811)</b>
+ / (-) Imposte es. precedenti	-	-
<b>TOTALE IMPOSTE ESERCIZIO</b>	<b>5.961.995</b>	<b>(566.708)</b>

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



Nel 2022 la Società ha in essere, in continuità con il passato, il contratto di consolidato fiscale nazionale per il periodo 2021-2023. Nell'anno la Società ha eccedenza ROL trasferita alla consolidante Finago Srl.

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

Descrizione	Anno 2022	Anno 2021
% IRES su utile lordo	13,45%	-4,70%
% IRAP su utile lordo	5,00%	5,07%
<b>Totale imposte correnti</b>	<b>18,45%</b>	<b>0,37%</b>
Imposte anticipate e differite	5,30%	-19,15%
Imposte es. precedenti	0,00%	0,00%
<b>TOTALE</b>	<b>23,75%</b>	<b>-18,78%</b>

La variazione del tax-rate complessivo rispetto all'esercizio 2021 è dovuta principalmente:

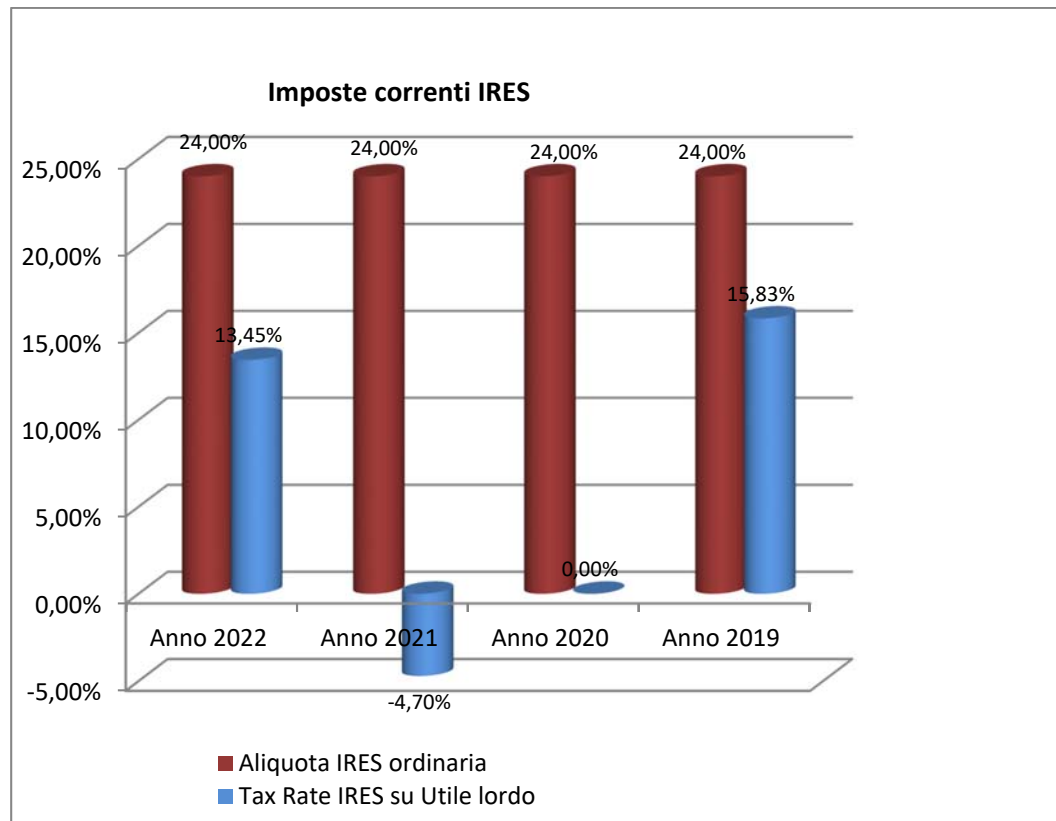
*Imposte correnti*

- Ai fini Ires: all'importante reddito imponibile generato dall'attività nonostante la deducibilità della quota di avviamento (€ 2.883 mila) affrancata ai fini fiscali e l'utilizzo integrale dell'agevolazione ACE dell'esercizio e dei due esercizi precedenti non utilizzata per mancanza di materia imponibile;
- Ai fini Irap: dall'incremento della base imponibile per effetto dell'aumento del reddito operativo lordo su cui si calcola l'imposta pur tenendo conto dell'effetto della deducibilità fiscale della quota di ammortamento dell'Avviamento.

*Imposte anticipate e differite*

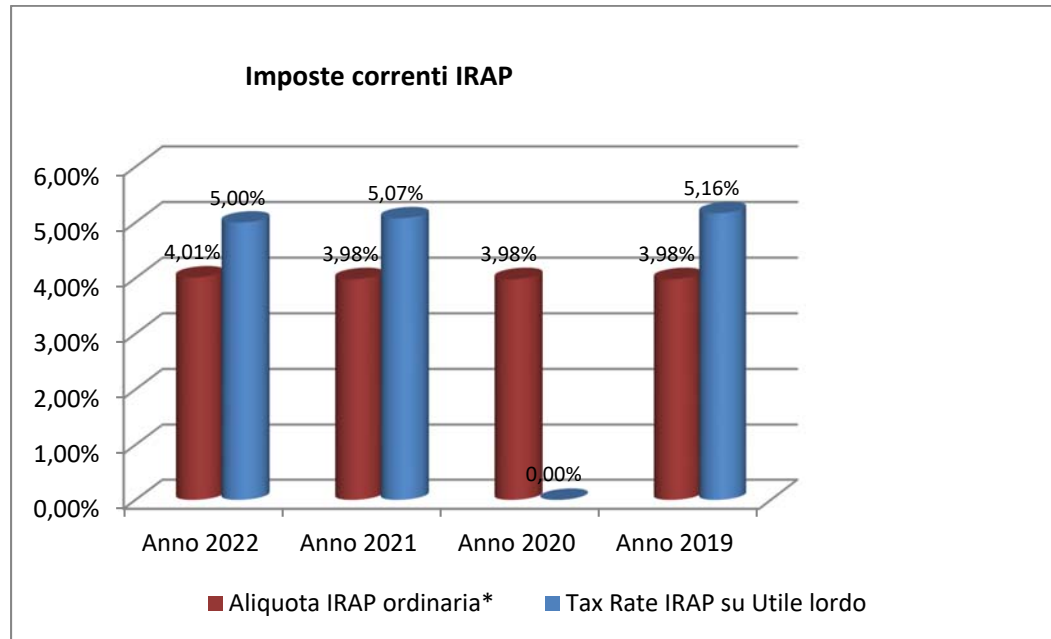
Le imposte anticipate e differite con effetti sul conto economico sono dettagliate nella Nota 22 e sono costituite principalmente dall'utilizzo integrale dell'agevolazione Ace di cui la Società non ha potuto usufruire nell'esercizio precedente.

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



L'aliquota IRAP nominale del 3,9%, tiene conto dell'aumento dell'aliquota IRAP (4,82%) applicata dalla regione Toscana per le attività alberghiere a partire dall'esercizio 2013 e pertanto l'aliquota nominale è stata rideterminata tenendo conto di tale variazione in 4,01% per l'esercizio 2022.





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

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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>25.104.689</b>	
Onere fiscale teorico	24,0%	6.025.125
Differenze tassabili in esercizi successivi	(9.624)	
Differenze deducibili in esercizi successivi	-	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	(3.495)	
Costi indeducibili	1.428.084	
Ricavi non tassabili	(4.908.748)	
Agevolazioni fiscali	(7.782.584)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>13.828.322,00</b>	
<b>IRES dell'esercizio</b>		<b>3.318.797,28</b>
Detrazioni d'imposta		(6.741)
<b>IRES dell'esercizio</b>		<b>3.312.056</b>

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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Valore della produzione lorda</b>	<b>46.388.598</b>	
Onere fiscale teorico	4,01%	<b>1.860.183</b>
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	-	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-	
Costi indeducibili	591.756	
Ricavi non tassabili o costi deducibili dalla base imponibile	(15.716.310)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>31.264.044</b>	
<b>IRAP dell'esercizio</b>		<b>1.254.395</b>
di cui aliquota 3,9%		1.070.517
di cui aliquota 4,82%		183.878

**Altre informazioni****Informazione sui rischi e incertezze**

Relativamente all'andamento dell'attività nel 2022 si rinvia alla Relazione sulla Gestione, mentre le informazioni attinenti i rischi a cui è esposta la Società sono trattati nello specifico capitolo del presente documento.

**Analisi dei principali contenziosi in essere***Contenzioso legale*

La Società alla fine dell'esercizio 2022 non ha situazioni in contenzioso significative da riportare all'attenzione degli azionisti.

*Contenzioso tributario*

La Società alla fine dell'esercizio 2022 non ha situazioni in contenzioso particolari o significative da riportare all'attenzione degli azionisti.

**Dati sull'occupazione**

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

Descrizione	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni
Dirigenti	3	4	(1)
Impiegati	90	67	23
Operai	321	203	118
Altri	-	-	-
<b>Totale Organico</b>	<b>414</b>	<b>274</b>	<b>140</b>

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

**Operazioni con parti correlate**

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

- Remunerazione degli Amministratori, Sindaci e Dirigenti strategici. Si rimanda a tale proposito all'apposito paragrafo "Ammontare dei compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione, controllo e dirigenti strategici";
- Transazioni commerciali effettuate a valori di mercato con altre parti correlate di importo non significativo;
- Contratto di locazione con la controllata Reservimm Srl sottoscritto nel corso del 2022 per l'immobile di Villa Belinzaghi. Gli effetti del sopraccitato rapporto portano ad un debito finanziario al 31 dicembre 2022 per € 2.241 mila;
- Rapporto con la controllante Finago Srl di natura tributaria (consolidato fiscale) che alla data di redazione del bilancio origina un debito per imposte correnti (Ires) pari a € 510 mila classificato nella voce "Altre passività correnti".

**Informazioni sull'obbligo di redazione del bilancio consolidato**

La società pur detenendo partecipazioni in società controllate non redige il bilancio consolidato sussistendo le condizioni di esonero previste dall'art 27 del D.lgs 127/91.

Al riguardo si segnala altresì ai sensi dell'art. 2427 comma 1 – numeri 22) *quinquies*, si informa che la Finago Srl (Via F.lli Gabba 5 – Milano – C.F. 3551250131) è la società che redige il bilancio consolidato dell'insieme più grande del Gruppo a cui appartiene la Villa D'Este SpA.

**Operazioni atipiche e/o inusuali**

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

**Posizione finanziaria netta**

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 29 aprile 2021 si segnala che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2022 è la seguente:

<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA AL 31 DICEMBRE 2022</b>			
(Comunicazione CONSOB 29 aprile 2021)			
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Variazione</b>
A. Disponibilità liquide	8.721.077	2.895.102	5.825.975
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	323.230	3.630	319.600
<b>D. Totale liquidità (A+B+C)</b>	<b>9.044.307</b>	<b>2.898.732</b>	<b>6.145.575</b>
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(26.000.000)	-	(26.000.000)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	(14.013.628)	(10.263.948)	(3.749.680)
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E+F)</b>	<b>(40.013.628)</b>	<b>(10.263.948)</b>	<b>(29.749.680)</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (D-G)</b>	<b>(30.969.321)</b>	<b>(7.365.216)</b>	<b>(23.604.105)</b>
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(63.140.088)	(61.140.295)	(1.999.793)
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
<b>L. Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)</b>	<b>(63.140.088)</b>	<b>(61.140.295)</b>	<b>(1.999.793)</b>
<b>M. Totale Indebitamento Finanziario (H-L)</b>	<b>(94.109.409)</b>	<b>(68.505.511)</b>	<b>(25.603.898)</b>

L'**Indebitamento Finanziario Netto** al 31 dicembre 2022 risulta incrementato per € 25.604 mila principalmente per: (i) acquisto della partecipazione in Reservimm Srl (ii) acquisto della nuda proprietà dell'immobile sito in Piazza Belinzaghi, 3 a Cernobbio e (iii) applicazione dell'IFRS 16 in merito al contratto di locazione sottoscritto con la società controllata Reservimm Srl.

Al 31 dicembre 2022, l'indebitamento finanziario è comprensivo di € 11.566 mila relativo ai

debiti per diritti d'uso (al 31 dicembre 2021: € 11.088 mila).

### **Indebitamento indiretto e soggetto a condizioni**

In linea con le Raccomandazioni ESMA 32-382-1138, si riporta la composizione dell'indebitamento indiretto e soggetto a condizioni della Società al 31 dicembre 2022:

- La Società ha iscritto "Debiti commerciali e altri debiti" con scadenza oltre i 12 mesi per un importo non significativo i cui servizi resi sono riconducibili alla normale operatività aziendale;
- Al paragrafo "Fondi per Rischi ed oneri" si dà informativa della composizione e della natura degli accantonamenti (Nota 20);
- Il fondo trattamento di fine rapporto ammonta al 31 dicembre 2022 a € 535 mila; si rimanda al paragrafo "Fondi per benefici a dipendenti" (Nota 21);
- Le garanzie e gli impegni sottoscritti dalla Società al 31 dicembre 2022 sono descritti alla nota "Impegni e Garanzie".

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

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

<b>Qualifica</b>	<b>Compensi</b>	<b>Altre Retribuzioni</b>
Amministratori	174.119	311.758
Sindaci	49.500	-
Dirigenti Strategici	-	213.621

L'importo del compenso riconosciuto al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale è stato deliberato dall'Assemblea degli azionisti in data 08 maggio 2020.

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

In relazione al disposto di cui all'art. 1, comma 125 e seguenti, della legge 124/2017, in merito all'obbligo di dare evidenza in nota integrativa degli interventi di sostegno e per quelli de minimis oggetto di comunicazione al Registro Nazionale degli Aiuti di Stato, la Società attesta di aver usufruito per competenza nell'esercizio di interventi oggetto di pubblicazione nel registro stesso.

Tuttavia, pur non essendo obbligata ad indicare gli interventi di sostegno di carattere generale di cui ha usufruito e che sono già oggetto di pubblicazione sul Registro, al fine di fornire una maggiore informativa si elencano i principali:

- € 383 mila relativi agli interventi di sostegno messi in atto dal Governo attraverso i diversi Decreti emanati nel corso del 2022, sotto forma di esonero dal versamento dei contributi previdenziali per assunzioni a tempo determinato ed indeterminato nel settore alberghiero. Tale cifra sommata agli altri contributi erogati durante i periodi di imposta 2020 e 2021 rispetta il limite imposto dall'Unione Europea con il Temporary Framework.

**Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale**

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

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

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

**Eventi successivi**

Si rimanda all'apposito capitolo della Relazione sulla gestione.

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

Cernobbio, 27 marzo 2023

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

**Villa d'Este S.p.A.**

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

Capitale sociale euro 2.157.094,16 i.v.

Codice Fiscale/Registro Imprese di Como n. 00192900132

R.E.A. di Como n. 4720

\*\*\*\*\*

**Bilancio al 31 dicembre 2022**

**Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti  
ex art. 2429 del Codice Civile**

All'Assemblea degli Azionisti  
della società Villa d'Este S.p.A.

**Premessa**

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, ha svolto l'attività di vigilanza prevista dall'articolo 2403 del Codice Civile, mentre l'incarico di revisione legale dei conti ex D.Lgs. n. 39/2010 è stato svolto dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., la quale ha rilasciato apposita relazione.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, e successivamente fino alla data odierna, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

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

## **Attività svolta**

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

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

Il Collegio ha acquisito dagli Amministratori con adeguato anticipo ed anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società. In base alle informazioni acquisite, il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire.

Il Collegio, anche nel corso delle riunioni trimestrali, è stato costantemente informato in merito all'evolversi dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVID-19 ed alle misure adottate dalla Società.

Il Collegio è stato informato dalla Società in merito al possibile impatto economico e finanziario derivante dal contesto di incertezza connesso all'evolversi dell'attuale conflitto tra Russia e Ucraina. Il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire.

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

Il Collegio ha vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società. A tale riguardo, il Collegio non ha osservazioni particolari da riferire.

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

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

Il Modello Organizzativo è assoggettato a revisioni periodiche, sia per tener conto di elementi emersi dall'esperienza applicativa, sia per recepire le estensioni a ulteriori fattispecie penali, quali reati-presupposto. L'Organismo di Vigilanza vigila sul funzionamento e sull'osservanza del Modello Organizzativo e ne riferisce al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale.

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

- sono state acquisite informazioni sufficienti con riferimento al generale andamento della gestione ed alla sua prevedibile evoluzione e con riferimento alle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;
- le decisioni assunte dall'Assemblea dei Soci e dall'Organo Amministrativo sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si rendono necessarie specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406, Codice Civile;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408, Codice Civile;
- non sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, Codice Civile;– non sono state effettuate segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 D.L. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D. Lgs. n. 14/2019, e non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici qualificati ex art. 25-novies del D. Lgs. n. 14/2019 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies D.L. n. 152/2021, convertito dalla L. n. 233/2021, e successive modificazioni.

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

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, che evidenzia un utile di esercizio pari ad euro 19.142.694.

Il Collegio Sindacale ha accertato che il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, corredato dalla Relazione sulla gestione, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, osservando i principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

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

Relativamente al Bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022:

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla gestione. Inoltre, il Collegio ha verificato la coerenza della Relazione sulla gestione con le risultanze del Bilancio d'esercizio. A tale riguardo non vi sono osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;



– è stata verificata la rispondenza del Bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del Collegio Sindacale. Anche a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;

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

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ha rilasciato in data 14 aprile 2023 la propria relazione sul Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, esprimendo un giudizio senza rilievi.

Infine, il Collegio Sindacale constata che la Società, sulla base delle analisi di sensitività effettuate sulle previsioni di flussi economico-finanziari futuri, sugli attivi patrimoniali e sulla liquidità, non ha identificato elementi che possano costituire una perdita di valore delle proprie attività o minare la continuità aziendale nell'arco dei prossimi 12 mesi.

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

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato e per quanto di nostra competenza, non essendo emersi rilievi o riserve, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 ed alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori.

Milano, 14 aprile 2023

Firmato Dott. Pasquale Salvatore

Firmato Rag. Magda Sala

Firmato Dott. Luca Occhetta



Il Collegio Sindacale

## RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 19-BIS DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

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

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

#### Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Villa D'Este S.p.A. (la "Società"), costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2022, dal conto economico, dal prospetto del risultato complessivo, dal prospetto delle variazioni intervenute nei conti del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

#### Elementi alla base del giudizio

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

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

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

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

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona  
Sede Legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.  
Codice Fiscale/Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

Il nome Deloitte si riferisce a una o più delle seguenti entità: Deloitte Touche Tohmatsu Limited, una società inglese a responsabilità limitata ("DTTL"), le member firm aderenti al suo network e le entità a esse correlate. DTTL e ciascuna delle sue member firm sono entità giuridicamente separate e indipendenti tra loro. DTTL (denominata anche "Deloitte Global") non fornisce servizi ai clienti. Si invita a leggere l'informativa completa relativa alla descrizione della struttura legale di Deloitte Touche Tohmatsu Limited e delle sue member firm all'indirizzo [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

© Deloitte & Touche S.p.A.

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

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

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

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

- Abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno.
- Abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società.
- Abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa.
- Siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento.
- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

## RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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


Gli Amministratori della Villa D'Este S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2022 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.



Vittorio Camosci  
Socio

Milano, 14 aprile 2023