



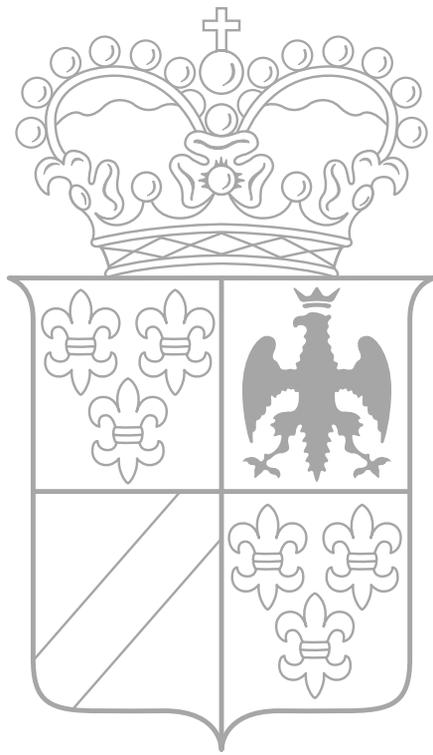
VILLA D'ESTE

SOCIETÀ PER AZIONI

CERNOBBIO - LAGO DI COMO - ITALIA

140° ESERCIZIO

RELAZIONE E BILANCIO  
AL  
31 DICEMBRE 2012









**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
(triennio 2011/2012/2013)**

**PRESIDENTE**

Loris Fontana

**VICE PRESIDENTE**

Giuseppe Fontana

**CONSIGLIERI**

Guido Corbetta

Jean Marc Droulers

Fabrizio Fontana

Luigi Fontana

Alberto Santa Maria

**COLLEGIO SINDACALE  
(triennio 2011/2012/2013)**

**SINDACI EFFETTIVI**

Pietro Angelo Pallini, Presidente

Luciano Dallù

Magda Sala

**SINDACI SUPPLENTI**

Marco Mannozi

Nicola Guglielmo Bianchi

**SOCIETÀ DI REVISIONE  
(2010-2018)**

***PricewaterhouseCoopers SpA***



# INDICE

<b>1. Assemblea ordinaria</b>	pag.	9
<i>Bilancio Villa d'Este S.p.A.</i>	pag.	11
- Relazione sulla gestione e deliberazioni	pag.	13
- Situazione Patrimoniale e Finanziaria al 31 dicembre 2012	pag.	26
- Note esplicative	pag.	33
- Relazione del Collegio Sindacale	pag.	77
- Relazione della Società di Revisione	pag.	80



## **ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 7 MAGGIO 2013**

### **ORDINE DEL GIORNO:**

- 1.** Bilancio al 31 dicembre 2012. Deliberazioni inerenti e conseguenti.



*Villa La Massa*



THE LEADING HOTELS  
OF THE WORLD®

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

—♦—♦—♦—  
VILLA D'ESTE HOTELS

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

***Bilancio al 31 dicembre 2012***



Società per Azioni

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

Capitale Sociale € 3.095.820,00

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 31/12/2012

*Signori Azionisti,*

Il bilancio di esercizio 2012 che Vi presentiamo per l'approvazione è il 140° dalla costituzione della Società.

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

Il risultato netto realizzato nell'esercizio è pari ad € 6.423.410 (-3,0%).

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

	2012	2011	2010
Ricavi netti	<b>39.844.443</b>	41.555.037	37.980.364
Margine operativo lordo (Ebitda)	<b>7.777.992</b>	10.290.002	8.470.628
Reddito operativo (Ebit)	<b>6.761.058</b>	8.952.034	7.208.695
Utile netto dell'esercizio	<b>6.423.410</b>	6.624.140	5.107.220
Immobilizzazioni	<b>30.213.369</b>	28.406.031	27.612.565
Patrimonio Netto	<b>69.975.403</b>	64.623.623	58.004.788
Posizione finanziaria netta	<b>43.931.032</b>	41.918.064	36.297.178

Gli ammortamenti stanziati ammontano ad € 1.016.934 che sommati al risultato netto generano un cash-flow dell'esercizio pari ad € 7.440.344 (-6,5%).

Le imposte di competenza dell'esercizio sono pari ad € 2.255.615 con un "tax rate" del 26% (34% nel 2011). Tuttavia, occorre rilevare che il dato riportato è influenzato da una partita non corrente rappresentata dal rimborso IRES dell'IRAP versata sul costo del lavoro negli anni 2007-2011. Per rendere omogeneo e confrontabile il dato del 2012 con quello degli esercizi precedenti è necessario depurarlo di tale componente. Al netto del rimborso IRES sopra indicato il tax rate dell'esercizio è pari al 32% dei ricavi, i motivi di questo trend decrescente rispetto alla situazione di mercato e agli esercizi precedenti è indicato nella nota esplicativa al bilancio.

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

	2012	2011	2010
<b>R.O.S. (return on sales)</b>	<b>17,0%</b>	21,5%	19,0%
<b>R.O.I. (return on investments)</b>	<b>8,6%</b>	12,1%	10,8%
<b>R.O.E. (return on equity)</b>	<b>10,1%</b>	11,4%	9,7%

## Quadro economico ed andamento del mercato

La dinamica dell'economia globale nel 2012 è rimasta debole.

Per quanto concerne i paesi avanzati, le principali economie europee hanno rallentato, mentre segnali più incoraggianti si sono registrati negli Stati Uniti, grazie ad una ripresa del mercato del lavoro e del comparto immobiliare, il settore che aveva risentito maggiormente degli effetti della crisi economico-finanziaria del 2008.

Negli Stati Uniti nel corso del 2012 il PIL è cresciuto del 2,2%. L'accordo di bilancio concluso in seno al Congresso a fine anno ha scongiurato il c.d. *fiscal cliff*, liberando risorse per investimenti volti a dare fiato all'economia statunitense; la via della ripresa, sorretta da politiche monetarie espansive, appare tuttavia in salita: nel quarto trimestre 2012, ad esempio, il PIL statunitense, contrariamente alle attese, ha fatto registrare un -0,1% rispetto al trimestre precedente.

I paesi emergenti, principale motore delle dinamiche economiche degli ultimi anni, hanno rallentato - in particolare Brasile e India - riflettendo l'impatto negativo della congiuntura internazionale. La decelerazione di tali paesi (compresa la Cina) è stata parzialmente compensata dall'incremento della domanda interna.

In Europa, nel 2012, se da una parte si è assistito a un allentamento delle tensioni sui mercati finanziari, che ha determinato una diminuzione dei rendimenti dei titoli di Stato dei paesi maggiormente interessati dalla crisi dei debiti sovrani, grazie soprattutto agli interventi della BCE volti a dissipare i timori dei mercati sulla tenuta dell'euro, è tuttavia proseguita la situazione di incertezza e di debolezza di alcune delle principali economie europee già presente nel corso del 2011.

A fronte di un quadro di maggiore stabilità finanziaria e di dinamiche inflattive ampiamente sotto controllo (+2,5%), l'economia reale ha fatto registrare fenomeni di contrazione. Il PIL delle principali economie europee, infatti, è stato negativo o prossimo allo 0. Segnatamente, il prodotto interno lordo ha subito un calo complessivo nell'Unione europea dello 0,3%, mentre per i paesi dell'eurozona il calo è stato dello 0,6%. Anche la Germania, la principale economia europea, è cresciuta soltanto dello 0,7%.

Segnali particolarmente preoccupanti giungono dal nostro Paese. Nel 2012 il PIL italiano ha fatto registrare un -2,1% rispetto all'anno precedente; tra i paesi dell'eurozona peggio dell'Italia ha fatto soltanto la Grecia (-6.4%) e il Portogallo (-3.2%).

Alle debolezze strutturali dell'economia italiana si è affiancata una contrazione della domanda interna, che si è tradotta in un significativo calo dei consumi, soprattutto nella seconda parte del 2012. Il tasso di disoccupazione è passato dal 9,6% dell'inizio del 2012 all'11,3% del dicembre 2012, con un tasso di disoccupazione giovanile che si è attestato sopra il 36%.

L'andamento della moneta unica, che si mantiene sovrastimata rispetto al dollaro nonostante le diffuse debolezze dell'eurozona, non agevola le esportazioni e penalizza l'afflusso di turisti nel nostro paese.

L'andamento del comparto alberghiero italiano ha rispecchiato lo scenario economico mondiale e la situazione del nostro paese in particolare, chiudendo la stagione con dati negativi che mostrano un -2.5% di presenze turistiche, determinate da un -5.4% di presenze italiane e un modesto +1% di presenze straniere.

Come per lo scorso anno, l'attuale scenario internazionale suggerisce prudenza.

## Sviluppo dell'attività

L'auspicata crescita del 2012, per i 5 stelle, ha subito un rallentamento principalmente dovuto al perdurare della crisi dell'eurozona, all'incertezza derivante dalle elezioni presidenziali americane e al timore di un effetto domino per una eventuale recessione delle famiglie americane causato dal "Fiscal Cliff", con un maggior impatto nella seconda parte della stagione.

Contrariamente all'instabilità dei flussi turistici europei e statunitensi, si è assistito ad un consolidamento dei nuovi mercati, tra i quali Russia, Australia e sud est asiatico.

L'Hotel **Villa d'Este** ha visto una diminuzione delle presenze del 4.5% a fronte di un aumento e consolidamento del dato del prezzo medio camere +2.6% riconducibile ad una politica improntata alla crescita e mantenimento della clientela acquisita sul segmento del lusso come leva principale del marchio Villa d'Este, sinonimo di unicità nello scenario alberghiero nazionale ed internazionale.

**Villa la Massa** ha registrato una diminuzione delle presenze pari al 20%, risultato di un mercato estremamente mutabile e competitivo dove le diverse realtà alberghiere della piazza di Firenze realizzano una politica tariffaria improntata al criterio dell'offerta più bassa.

L'**Hotel Barchetta** nel periodo di apertura ridotto per gli importanti interventi di ristrutturazione che ha comportato la chiusura di inizio e fine anno (totalmente 3 mesi e mezzo nel 2012), ha visto una crescita dell'occupazione media, che ha generato inoltre un incremento del ricavo medio per camera disponibile (+9,5%).

Il **Palace Hotel** ha realizzato un leggero incremento dell'occupazione media (+1,5%) tramite una politica tariffaria più moderata, con un risultato di ricavo medio per camera in linea con il 2011. La flessione della domanda del mercato nazionale, principalmente riconducibile al segmento business travel, ha generato una diminuzione dei ricavi legati al segmento congressuale.

## Dati statistici 2012

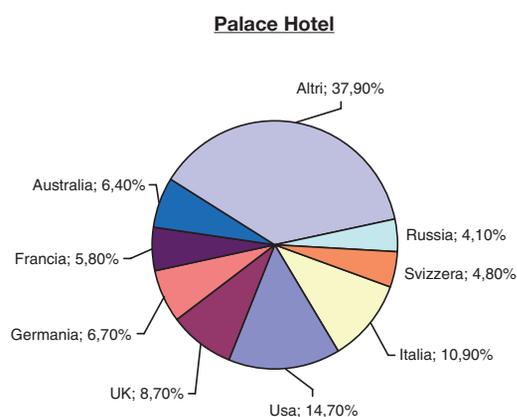
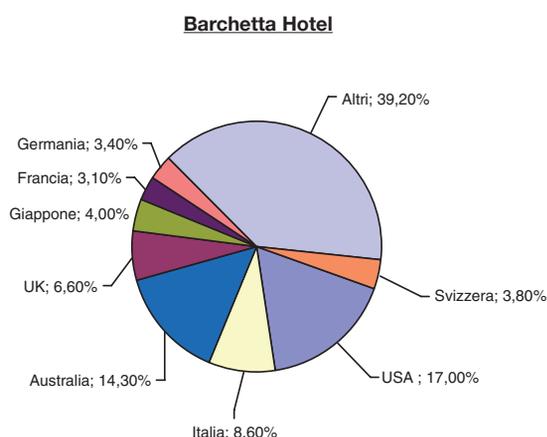
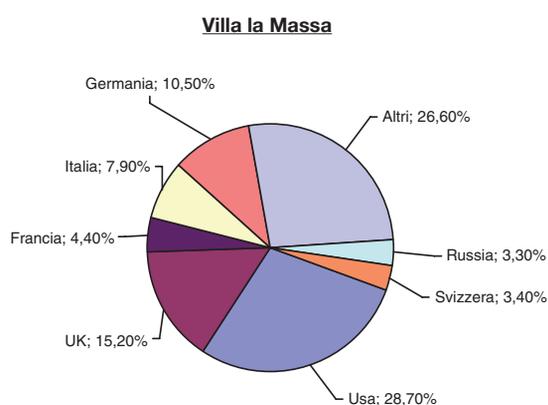
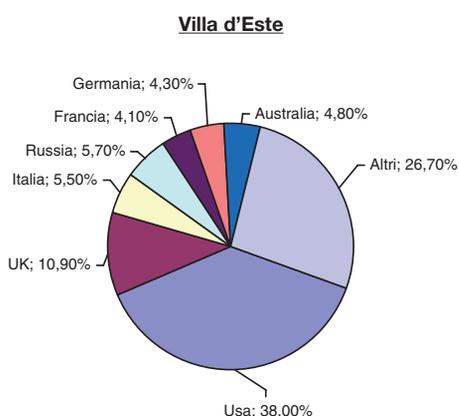
G. H. Villa d'Este ☆☆☆☆☆	2012	2011	Variazione
Giorni d'apertura	262	255	2,7%
Presenze	47.383	49.614	(4,5%)
Camere occupate	25.379	26.554	(4,4%)
Tasso occupazione camere	60,8 %	65,3 %	(7,0%)
Prezzo medio camera	729,9 €	711,1 €	2,6%
Ricavo medio per camera (Revpar)	443,4 €	464,3 €	(4,5%)
N. coperti	62.958	63.421	(0,7%)
Ricavo medio per coperto	93,7 €	94,2 €	(0,5%)

Villa La Massa ☆☆☆☆☆	2012	2011	Variazione
Giorni d'apertura	226	227	(0,4%)
Presenze	7.200	9.002	(20,0%)
Camere occupate	3.893	4.811	(19,1%)
Tasso occupazione camere	46,6 %	57,3 %	(18,7%)
Prezzo medio camera	307,8 €	311,4 €	(1,2%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	143,3 €	178,4 €	(19,7%)
N. coperti	5.840	7.774	(24,9%)
Ricavo medio per coperto	70,4 €	74,7 €	(5,7%)

Hotel Barchetta ☆☆☆☆	2012	2011	Variazione
Giorni d'apertura	262	331	(20,8%)
Presenze	27.766	31.080	(10,7%)
Camere occupate	15.061	17.526	(14,1%)
Tasso occupazione camere	68,4 %	63,0 %	8,6%
Prezzo medio camera	119,4 €	118,4 €	0,9%
Ricavo medio per camera (Revpar)	81,7 €	74,6 €	9,5%
N. coperti	5.704	10.318	(44,7%)
Ricavo medio per coperto	27,5 €	26,9 €	2,3%

Hotel Palace ☆☆☆☆	2012	2011	Variazione
Giorni d'apertura	366	365	0,3%
Presenze	37.759	37.467	0,8%
Camere occupate	22.586	22.189	1,8%
Tasso occupazione camere	61,7 %	60,8 %	1,5%
Prezzo medio camera	119,8 €	122,4 €	(2,1%)
Ricavo medio per camera (Revpar)	73,9 €	74,4 €	(0,6%)
N. coperti	13.831	17.302	(20,1%)
Ricavo medio per coperto	40,1 €	39,0 €	2,8%

## PRESENZE per NAZIONALITÀ



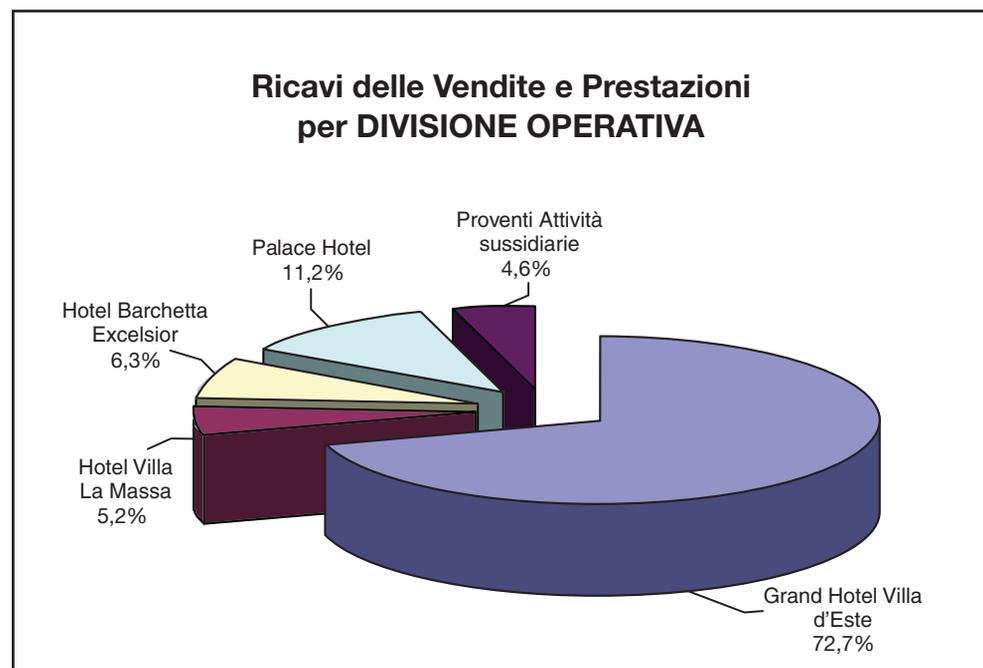
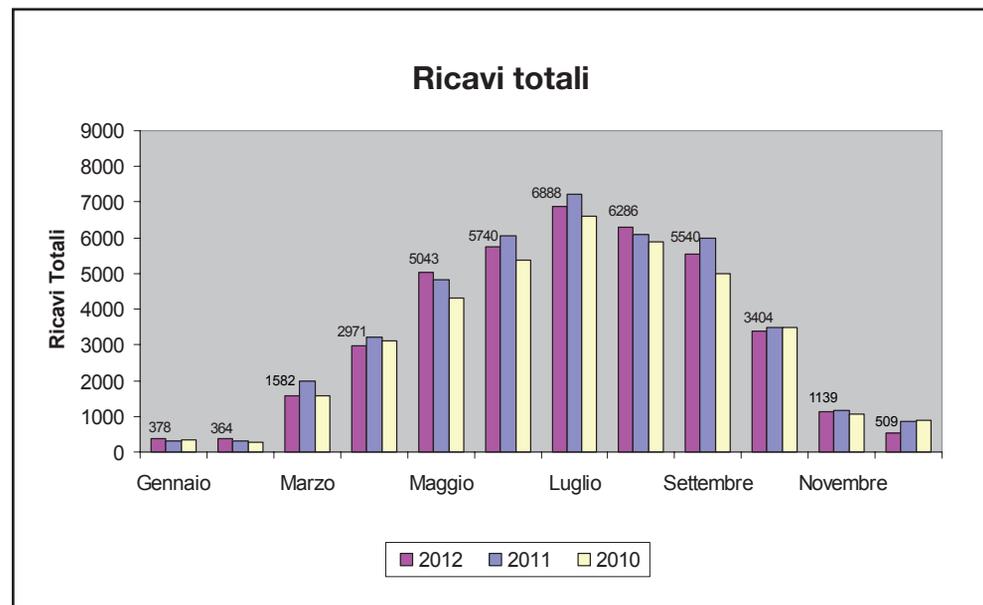
## Ricavi

Descrizione	2012 €	2011 €	2010 €
<i>Grand Hotel Villa d'Este</i>	<b>28.218.192</b>	28.685.850	26.095.242
<i>Hotel Villa La Massa</i>	<b>2.002.671</b>	2.529.984	2.139.248
<i>Hotel Barchetta Excelsior</i>	<b>2.456.196</b>	2.909.395	2.746.331
<i>Palace Hotel</i>	<b>4.363.628</b>	4.563.745	4.298.511
<i>Proventi Attività sussidiarie</i>	<b>1.760.165</b>	1.725.187	1.709.614
<b>Totale Ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>38.800.852</b>	40.414.161	36.988.946
<i>Proventi Immobiliari</i>	<b>604.662</b>	465.718	445.469
<i>Altri ricavi e proventi</i>	<b>438.929</b>	675.158	545.949
<b>Totale ricavi gestioni accessorie</b>	<b>1.043.591</b>	1.140.876	991.418
<b>RICAVI TOTALI</b>	<b>39.844.443</b>	41.555.037	37.980.364

Come evidenzia il grafico sottostante, la curva del fatturato mensile 2012, in particolare nei mesi di marzo, aprile, luglio e settembre ha mostrato una flessione dovuta in particolare alla mancanza di gruppi.

I ricavi dell'attività di ristorazione nei quattro Alberghi ammontano ad € 11.989.470 contro € 12.464.825 dell'anno precedente.

Di seguito l'evoluzione mensile dei ricavi, con il raffronto dell'anno in corso con gli anni 2011 e 2010.



## Costi

Descrizione	2012	2011	2010
	€	€	€
Acquisti di merci	<b>5.423.620</b>	5.308.341	4.766.079
Variazione delle rimanenze	<b>(185.618)</b>	(103.769)	(76.558)
Prestazioni di servizi da terzi	<b>12.134.346</b>	11.456.607	11.244.914
Costi del Personale	<b>14.310.893</b>	14.164.251	13.169.341
Ammortamenti materiali /immat.	<b>1.016.934</b>	1.337.967	1.261.933
Altri oneri di gestione	<b>383.210</b>	439.605	405.960
<b>Totale costi</b>	<b>33.083.385</b>	32.603.002	30.771.669

Il Valore Aggiunto di € 22.088.885 e corrisponde al 55,4% del fatturato.

L'evoluzione dei costi, il cui dettaglio è ampiamente esposto nella nota esplicativa, non è stato proporzionale alla contrazione dei ricavi quale conseguenza delle loro diverse dinamiche.

- L'incidenza sui ricavi complessivi degli **acquisti di merce al netto della variazione delle rimanenze** è del 13,1% (12,5% nel 2011). L'incremento è dovuto in particolar modo all'aumento del prezzo delle materie prime. Nella nota esplicativa il dettaglio di ogni voce.
- La maggior incidenza del 2,9% delle **prestazioni di servizio da terzi** sui ricavi complessivi, è in gran parte dovuta all'incremento del 22% delle utenze per la fornitura sia di energia elettrica che di gas e a maggiori interventi di manutenzione programmata.
- il **costo del lavoro** è aumentato del 1% ad € 14.310.893 con un'incidenza sui ricavi del 35,9% contro il 34,1% dell'esercizio precedente.  
L'organico, calcolato in media aritmetica annua, è stato nel 2012 di 333 collaboratori (327 nel 2011). Il fatturato per addetto è stato di € 119.653 contro € 127.080 del 2011, mentre il costo per addetto viene rilevato in € 42.976 contro € 43.316 dell'esercizio precedente.
- gli **ammortamenti** e le svalutazioni ammontano nel 2012 ad € 1.016.934. Nel 2011 il corrispondente valore era di € 1.337.968.
- i proventi finanziari, al netto dei relativi oneri sono pari ad € 1.917.967.
- le imposte di competenza dell'esercizio sono pari ad € 2.255.615 al netto di € 94.627 per imposte anticipate e differite e di € 525.178, provento non ricorrente, rappresentato dall'istanza di rimborso IRES relativa alla deducibilità dell'IRAP sul costo del lavoro per gli anni 2007-2011. Le imposte correnti (IRES da consolidato fiscale ed IRAP), anticipate e differite stanziate in bilancio sono pari ad € 2.780.793. Nel 2011 le imposte dell'esercizio sono state pari ad € 3.417.081 al netto di € 122.404 per imposte anticipate e differite.

In applicazione dei corretti principi in materia la Società ha contabilizzato anche le imposte anticipate/differite relative a costi e ricavi che saranno fiscalmente deducibili/tassabili in esercizi futuri.

## Investimenti

Oltre alla normale attività di rinnovo ciclico delle camere e delle aree comuni presso i nostri Alberghi, ed in particolare quelli della categoria 5 stelle, i cui oneri sono contabilizzati nei costi di manutenzione ed ammodernamento, nel corso dell'esercizio 2012 sono stati effettuati investimenti per € 2.647.621, importo che include anche le anticipazioni per gli stati di avanzamento lavori in corso di esecuzione a fine esercizio 2012 per € 115.350 e le immobilizzazioni immateriali per € 33.304.

### Gli investimenti sono stati così destinati:

- € 1.477.000 presso il Grand Hotel Villa d'Este in particolare sono stati effettuati importanti interventi di ristrutturazione nelle camere poste nel "Queen's Pavillion" con il rifacimento totale di diversi bagni, sono stati inoltre rifatti il ristorante "Il Platano", la zona solarium della piscina galleggiante sul lago, la zona saune e bagni turco presso lo Sporting Club, e il restauro conservativo delle facciate di Villa Cima oltre ad altri interventi di minore entità.
- € 935.000 presso l'Hotel Villa La Massa destinati in particolare alla ristrutturazione della casa colonica, alla realizzazione di n. 2 suites nel villino, alla ristrutturazione del Ristorante Verrocchio oltre alla sostituzione di alcune attrezzature di cucina ed altri interventi di minore entità.
- € 121.000 presso l'Hotel Barchetta riferiti principalmente ad opere di adeguamento del fabbricato in locazione e all'acquisto di attrezzature necessarie all'attività. Alla fine del 2012 sono iniziati gli importanti lavori di ristrutturazione delle camere e l'importo comprende quindi anche € 44.882 anticipazioni sui lavori in corso, lavori terminati nel marzo 2013.
- € 81.000 presso il Palace Hotel riferiti principalmente ad opere di adeguamento del fabbricato in affitto di azienda e alla sostituzione di attrezzature di cucina necessarie all'attività.

Le immobilizzazioni materiali e immateriali, al netto degli ammortamenti e delle dismissioni dell'esercizio, sono pari ad € 28.972.949.

## Gestione finanziaria

<b>FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA</b>	<b>2012 €</b>	<b>2011 €</b>	<b>2010 €</b>
Immobilizzazioni nette (comprese le finanziarie)	<b>30.213.369</b>	28.406.031	27.612.565
Circolante netto	<b>48.077.012</b>	45.567.156	39.381.893
Capitale investito	<b>78.290.381</b>	73.973.187	66.994.458
Fondo Tfr	<b>(881.468)</b>	(890.290)	(998.088)
<b>Fabbisogno netto di capitale</b>	<b>77.408.913</b>	73.082.897	65.996.370
Patrimonio netto	<b>(69.975.403)</b>	(64.623.623)	(58.004.788)
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>7.433.510</b>	8.459.274	7.991.582

<b>INDICI DI STRUTTURA</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Patrimonio Netto/Immobilizzazioni nette	<b>2,32</b>	2,27	2,10
Mezzi di terzi/Patrimonio netto	<b>0,11</b>	0,13	0,14
Immobilizzazioni nette/Totale attivo	<b>0,39</b>	0,38	0,41
Circolante/Totale Attivo	<b>0,61</b>	0,62	0,59

Il cash-flow dell'esercizio di € 7.440.344, al netto degli investimenti di € 2.647.621 porta la posizione finanziaria netta ad € 43.931.032 (€ 41.918.064 nel precedente esercizio).

Il rapporto di copertura delle immobilizzazioni nette sale al 2,32%. Sul totale dell'attivo il capitale circolante rappresenta il 61%.

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

Ai sensi dell'art. 2497-sexies del c.c. si comunica che la Società Finanziaria Lago S.p.A., controllante dal 1° Dicembre 2007 non ha esercitato e non esercita alcuna attività di direzione e coordinamento nei confronti della Vostra Società.

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

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

### **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.

Si evidenzia che la Società non ha in essere al 31 dicembre 2012 alcuna operazione di finanza derivata.

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

Dopo la chiusura dell'esercizio non sono intervenuti particolari fatti od eventi da segnalarvi.

## Evoluzione prevedibile della gestione

Pur considerando l'attuale incertezza della situazione economica mondiale che incide sugli scenari di sviluppo del settore turistico, per il 2013 l'Hotel **Villa d'Este** prevede una crescita del segmento individuale, risultato delle attività commerciali volte al consolidamento della clientela appartenente ai mercati di riferimento nel segmento lusso insieme ad un incremento degli eventi privati.

Anche **Villa la Massa** prevede lo sviluppo del segmento individuale a fronte delle politiche commerciali e marketing attuate durante la scorsa e attuale stagione volte al consolidamento dell'unicità del prodotto nella destinazione Firenze e del brand legato a Villa d'Este.

Per le strutture 4 stelle di Como, si assiste sempre più ad una concentrazione della domanda nei periodi di alta stagione, registrando un lieve anticipo delle prenotazioni.

L'**Hotel Barchetta** sul quale sono stati fatti importanti interventi migliorativi prevede un generale anticipo dell'occupazione e prezzo medio su tutta la stagione, riconducibile alla rinnovata visibilità ottenuta grazie agli importanti investimenti effettuati.

Il **Palace Hotel** sarà oggetto di importanti investimenti di rifacimento che dovrebbero portare, nelle previsioni, a risultati positivi nel segmento meeting con una conseguente crescita dei ricavi legati all'utilizzo degli spazi congressuali e ristorativi.

## Salute, Sicurezza ed Ambiente

### *Risorse Umane e Organizzazione*

Le attività della Società sono anche mirate all'ottimizzazione dei processi per la sicurezza, per la protezione della salute della clientela come dei propri dipendenti e collaboratori e per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Anche quest'anno si è continuata e implementata la formazione, l'addestramento e l'aggiornamento del personale. Le attività hanno riguardato oltre la formazione professionale, la qualità, l'informatica e in particolar modo la salute e sicurezza. In particolare per gli aspetti di Salute & Sicurezza è stata erogata formazione secondo quanto definito dall'Accordo Stato Regioni del 21/12/2011. La formazione è stata inoltre mirata all'aggiornamento delle squadre di prevenzione Incendi e Primo soccorso, nonché alla integrazione delle medesime squadre laddove ritenuto necessario.

Particolare cura è stata data, all'interno di quanto previsto dal TU DLgs 81/08, alla individuazione di ruoli e responsabilità e alla organizzazione del Servizio di Prevenzione e Protezione.

La Società è in possesso del Documento di Valutazione dei rischi redatto se-

condo quanto previsto dalla legislazione vigente e mantenuto costantemente aggiornato secondo le modifiche organizzative e di processi.

In campo igienico-sanitario sono state portate avanti azioni volte a garantire il rispetto delle normative previste dall' HACCP, attraverso corsi di perfezionamento ed un continuo monitoraggio. In particolare è stato dedicato un intervento specifico di formazione ai soggetti responsabili del mantenimento del sistema HACCP.

Al fine di assicurare la migliore qualità del servizio reso per la ristorazione della clientela e dei propri collaboratori vengono effettuate specifiche misurazioni di appropriati indicatori, sia delle cucine che di tutti i reparti annessi.

Nel corso dell'esercizio e dell'attività svolta, la Società non ha registrato incidenti sul lavoro degni di nota. Non risultano attualmente presenti addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti come evidenziato anche nella rigorosa applicazione del Modello Organizzativo di cui al capitolo specifico.

Le procedure di emergenza sono state aggiornate, sono state effettuate delle simulazioni, che hanno avuto esito parzialmente positivo, a seguito delle quali sono state evidenziati alcuni spunti di miglioramento, in corso di risoluzione.

#### *Ambiente ed ecologia*

La Società gestisce i propri aspetti ambientali (approvvigionamento idrico, acque di scarico, emissioni in atmosfera, rifiuti, agenti fisici, etc.) in maniera puntuale attraverso un controllo mirato con l'assistenza di una società esterna di consulenza.

## **Modello Organizzativo e Codice Etico**

La Società si è dotata di un Codice Etico e di un Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs. 231/2001 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.

I documenti sopra citati sono in costante aggiornamento in base all'evoluzione della normativa in essere. In tal senso, nel corso del 2012, la Società ha integrato il proprio Modello di Organizzazione e Controllo in seguito all'introduzione di nuove fattispecie di reato individuate nel D.Lgs. 121/2011.

L'Organismo di Vigilanza si coordina costantemente con il Collegio Sindacale e semestralmente predispone un report per il Consiglio di Amministrazione. Anche per il 2012, 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 a suo tempo approvato specifiche regole che assicurano la trasparenza e la correttezza sostanziale e procedurale delle operazioni con parti correlate.

## Destinazione del risultato d'esercizio

*Signori Azionisti,*

l'esercizio 2012 ha chiuso con un utile netto di € **6.423.410**.

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.

Vi proponiamo la distribuzione di un dividendo di € 0,17 lordo per azione mediante stacco della cedola n. 60. Per le 5.953.500 azioni in circolazione l'importo complessivo della distribuzione sarà di € 1.012.095.

Vi proponiamo inoltre di trasferire il residuo importo di € 5.411.315 a riserva straordinaria.

Schema riassuntivo destinazione utile esercizio 2012:

Utile dell'esercizio	€ 6.423.410
<b>A dividendo</b>	<b>€ 1.012.095</b>
A riserva straordinaria	<u>€ 5.411.315</u>

*Signori Azionisti,*

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

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
Cav. Del Lavoro Loris FONTANA

Cernobbio, il 29 marzo 2013



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

Sede in Via Regina, 40 – 22012 Cernobbio (Como) - Capitale Sociale € 3.095.820,00

### Situazione Patrimoniale e Finanziaria al 31 dicembre 2012

Gli importi presenti sono espressi in Euro

<b>Stato patrimoniale</b>	<b>31 dicembre 2012</b>	<b>31 dicembre 2011</b>	<b>Note</b>
	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	
<b>ATTIVO</b>			
<b>Attività correnti</b>			
Disponibilità liquide ed equivalenti	43.837.196	22.479.369	1
Altre attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita	93.836	19.438.695	2
Crediti commerciali	860.581	988.680	3
Rimanenze	1.928.916	1.778.166	4
Attività per imposte correnti	109.884	132.568	5
Altre attività	1.246.599	716.285	6
<b>Totale attività correnti</b>	<b>48.077.012</b>	<b>45.533.763</b>	
<b>Attività non correnti</b>			
Immobili, impianti e macchinari	28.926.053	27.623.119	7
Attività immateriali	46.896	53.186	8
Partecipazioni in società controllate e collegate	352.464	352.464	9
Altre partecipazioni	135.401	135.401	10
Altre attività	752.555	275.253	11
<b>Totale attività non correnti</b>	<b>30.213.369</b>	<b>28.439.423</b>	
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>78.290.381</b>	<b>73.973.186</b>	

<b>PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>31 dicembre 2012</b>	<b>31 dicembre 2011</b>	<b>Note</b>
<b>Passività correnti</b>			
Debiti commerciali e altri debiti	2.734.071	3.266.987	12
Passività per imposte correnti	544.452	643.970	13
Altre passività	2.391.852	2.702.232	14
<b>Totale passività correnti</b>	<b>5.670.375</b>	<b>6.613.189</b>	
<b>Passività non correnti</b>			
Fondi per rischi	410.538	398.860	15
Fondi per benefici ai dipendenti	881.468	890.290	16
Passività per imposte differite	1.352.597	1.447.224	17
<b>Totale passività non correnti</b>	<b>2.644.603</b>	<b>2.736.374</b>	
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>8.314.978</b>	<b>9.349.563</b>	
<b>PATRIMONIO NETTO</b>			
Capitale Sociale	3.095.820	3.095.820	
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	118.076	
Riserva legale	619.164	619.164	
Altre riserve	135.669	135.669	
Riserva straordinaria	58.939.745	53.387.236	
Utile/(Perdite) di esercizi precedenti	643.519	643.519	
Risultato d'esercizio	6.423.410	6.624.140	
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>69.975.403</b>	<b>64.623.623</b>	<b>18</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>	<b>78.290.381</b>	<b>73.973.186</b>	

<b>Conto Economico</b>	<b>Esercizio 2012</b>	<b>Esercizio 2011</b>	<b>Note</b>
	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	
<b>RICAVI</b>			
Ricavi della gestione caratteristica	39.405.514	40.880.718	
Altri proventi	438.929	674.319	
<b>Totale ricavi</b>	<b>39.844.443</b>	<b>41.555.037</b>	19
<b>COSTI OPERATIVI</b>			
Acquisti e variazione delle rimanenze	(5.238.002)	(5.204.572)	
Prestazioni di servizi	(12.134.346)	(11.456.607)	
Costo del lavoro	(14.310.893)	(14.164.251)	
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(1.016.934)	(1.337.967)	
Altri oneri	(383.210)	(439.605)	
<b>Totale costi operativi</b>	<b>(33.083.385)</b>	<b>(32.603.002)</b>	20
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>6.761.058</b>	<b>8.952.035</b>	
<b>PROVENTI (ONERI) FINANZIARI</b>			
Proventi (oneri) finanziari netti	1.917.967	1.089.186	21
<b>Totale proventi (oneri) finanziari</b>	<b>1.917.967</b>	<b>1.089.186</b>	
<b>PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI</b>			
Valutazione delle partecipazioni in società valutate con il Patrimonio Netto	-	-	
Altri proventi (oneri) su partecipazioni	-	-	
<b>Totale proventi (oneri) da partecipazioni</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>8.679.025</b>	<b>10.041.221</b>	
Imposte sul reddito	(2.255.615)	(3.417.081)	22
<b>RISULTATO NETTO</b>	<b>6.423.410</b>	<b>6.624.140</b>	

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

### 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 1° gennaio 2011</b>	<b>3.095.820</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>48.280.015</b>	<b>784.492</b>	<b>5.107.220</b>	<b>58.004.787</b>
Risultato dell'esercizio 2011						6.624.140	6.624.140
Allineamento al fair value degli strumenti finanziari destinati alla vendita					(5.304)		(5.304)
Altri movimenti							-
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	(5.304)	6.624.140	6.618.836
Destinazione risultato dell'esercizio 2010:							
- a riserva straordinaria				5.107.220		(5.107.220)	-
- a dividendo							-
- a copertura riserva FTA							-
Operazioni con gli azionisti	-	-	-	5.107.220	-	(5.107.220)	-
<b>Valori al 31 dicembre 2011</b>	<b>3.095.820</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>53.387.235</b>	<b>779.188</b>	<b>6.624.140</b>	<b>64.623.623</b>
<b>Valori al 1° gennaio 2012</b>	<b>3.095.820</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>53.387.235</b>	<b>779.188</b>	<b>6.624.140</b>	<b>64.623.623</b>
<b>Risultato dell'esercizio 2012</b>						6.423.410	6.423.410
Allineamento al fair value degli strumenti finanziari destinati alla vendita							-
Altri movimenti							-
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	-	6.423.410	6.423.410
Destinazione risultato dell'esercizio 2011							
- a riserva straordinaria				6.624.140		(6.624.140)	-
- a dividendo				(1.071.630)			(1.071.630)
- a copertura riserva FTA							-
Operazioni con gli azionisti	-	-	-	5.552.510	-	(6.624.140)	(1.071.630)
<b>Valori al 31 dicembre 2012</b>	<b>3.095.820</b>	<b>118.076</b>	<b>619.164</b>	<b>58.939.745</b>	<b>779.188</b>	<b>6.423.410</b>	<b>69.975.403</b>

### Prospetto del risultato complessivo

	31.12.2012	31.12.2011
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>6.423.410</b>	<b>6.624.140</b>
- Utili derivanti dalla rideterminazione di attività finanziarie disponibili per la vendita e altre voci incluse nella Riserva di FTA	-	(5.304)
<b>Proventi/(oneri) rilevati a Patrimonio Netto</b>	<b>-</b>	<b>(5.304)</b>
<b>Risultato economico complessivo</b>	<b>6.423.410</b>	<b>6.618.836</b>

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

	Esercizio 2012	Esercizio 2011
<b>Risultato netto</b>	<b>6.423.410</b>	<b>6.624.140</b>
Ammortamenti e svalutazioni	1.016.934	1.337.968
Svalutazione crediti verso clienti	-	-
Accantonamento a fondi rischi al netto di utilizzi	11.678	225.431
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	734.826	691.939
Minusvalenza su alienazione partecipazioni non ricorrenti	-	-
Variazione imposte differite/anticipate	(94.627)	(122.404)
Interessi attivi	(1.745.175)	(1.020.761)
Interessi passivi	11.287	11.412
Svalutazione titoli obbligazionari	-	-
Imposte sul reddito	2.350.242	3.539.485
<b>Risultato operativo prima della variazione del capitale d'esercizio</b>	<b>8.708.575</b>	<b>11.287.209</b>
Variazioni:		
- rimanenze	(150.750)	(103.769)
- crediti commerciali	128.099	(158.138)
- altre attività	(546.823)	(182.908)
- attività/passività per imposte correnti	678.638	(375.752)
- debiti commerciali e diversi	(532.917)	163.772
- altre passività	(310.379)	122.627
<b>Flusso di cassa del risultato operativo</b>	<b>7.974.442</b>	<b>10.753.043</b>
Interessi incassati	1.284.383	821.817
Interessi pagati	(11.287)	(11.412)
Imposte sul reddito pagate	(3.105.714)	(3.086.757)
Pagamento benefici ai dipendenti	(743.648)	(799.737)
Variazione per pagamenti dei fondi per rischi	-	-
<b>Flusso di cassa netto da attività di esercizio</b>	<b>5.398.176</b>	<b>7.676.954</b>
Investimenti netti:		
- attività immateriali	(33.304)	(29.675)
- variazione altre partecipazioni	-	-
- variazione attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita	19.344.859	(18.946.681)
- immobili, impianti e macchinari	(2.280.274)	(2.021.089)
<b>Flusso di cassa netto da attività di investimento</b>	<b>17.031.281</b>	<b>(20.997.446)</b>
Incremento (decremento) di passività finanziarie a lungo	-	-
Incremento (decremento) di passività finanziarie a breve	-	-
<b>Flusso di cassa netto da attività di finanziamento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Variazione del Patrimonio Netto	-	(5.304)
Dividendi pagati	(1.071.630)	-
<b>Flusso di cassa netto da movimento del Patrimonio Netto</b>	<b>(1.071.630)</b>	<b>(5.304)</b>
<b>Flusso di cassa netto del periodo</b>	<b>21.357.827</b>	<b>(13.325.795)</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio periodo</b>	<b>22.479.369</b>	<b>35.805.164</b>
<b>Disponibilità liquide a fine periodo</b>	<b>43.837.196</b>	<b>22.479.369</b>



*Palace Hotel*



**PALACE HOTEL - 22100 COMO - Lungo Lario Trieste, 16**  
**Tel. +39 031 23391 - Fax +39 031 303 170**  
**website: [www.palacehotel.it](http://www.palacehotel.it) - e-mail: [info@palacehotel.it](mailto:info@palacehotel.it)**

---

**VILLA D'ESTE HOTELS**



Società per Azioni

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

Capitale Sociale € 3.095.820,00

Sede in Via Regina, 40 – 22012 Cernobbio (Como)

Registro Imprese di Como e Codice Fiscale e Partita Iva 00192900132

REA di Como n. 4720

\* \* \* \* \*

### **Note esplicative al bilancio al 31/12/2012**

#### **Premessa**

##### **Attività svolte**

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

Villa d'Este S.p.A. 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.

##### **Principi generali**

Il bilancio al 31 dicembre 2012 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore al 31 dicembre 2012. 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 presente Bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale, in quanto gli Amministratori hanno verificato l'insussistenza di indicatori di carattere finanziario, gestionale o di altro genere che potessero segnalare criticità circa la capacità della Società di far fronte alle proprie obbligazioni nel prevedibile futuro e in particolare nei prossimi 12 mesi.

Negli schemi di bilancio non vengono evidenziati gli importi delle posizioni o operazioni con parti correlate in quanto le operazioni effettuate dalla Società nel corso dell'esercizio 2012, principalmente con Finanziaria Lago, non sono di importo significativo.

Nel prospetto di Conto Economico non sono evidenziate operazioni non ricorrenti, in conformità alla Delibera n°15519 del 27 Luglio 2006, in quanto la società non ha effettuato alcuna operazione non ricorrente nel corso dell'esercizio 2012.

La società non ha inserito nello schema di Stato Patrimoniale una specifica voce nell'attivo corrente e nel passivo corrente relativo alle attività non destinate alla vendita in quanto nell'esercizio 2012 e nel precedente non si sono verificate situazioni che hanno richiesto il loro utilizzo.

### **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 a 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 nonché nelle tabelle di dettaglio incluse nelle note esplicative sono espressi in Euro, salvo ove diversamente indicato.

## **Criteri applicati 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 2012 sono omogenei con quelli applicati al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 Dicembre 2011.

### **Criteri di redazione e di 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 della attività (IAS 1R par. 23), nel rispetto del principio della competenza economica (IAS 1R par. 25 e 26) e nel rispetto della coerenza di presentazione e classificazione delle voci di bilancio (IAS 1R par. 27). 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 (IAS 1R par. 32).

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*"). Per le voci valutate a valore equo (*fair value*) la società ha effettuato l'impairment test previsto dai principi contabili interna-

zionali procedendo ove previsto alla svalutazione o alla rivalutazione del valore.

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

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

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

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

Fabbricati/Costruzioni Leggere	2% - 4%	(50 – 25 anni)
Impianti generici	5,56% - 8,33%	(18 – 12 anni)
Impianti specifici	5,56% - 10%	(18 – 10 anni)
Mobili e arredi	8,33% - 10%	(12 – 10 anni)
Attrezzature	16,67% - 25%	(6 – 4 anni)
Autovetture, automezzi e natanti	12,50%	(8 anni)
Macchine elettroniche ufficio	20%	(5 anni)
Migliorie su beni in locazione	In base alla durata del contratto	

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

Qualora il bene oggetto di ammortamento sia composto da elementi distintamente identificabili la cui vita utile differisce significativamente da quella delle altre parti che compongono l'attività, l'ammortamento è effettuato separatamente per

ciascuna delle parti che compongono il bene in applicazione del principio del “*component approach*”.

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

La valutazione è effettuata per singola attività o per il più piccolo insieme identificabile di attività che genera flussi di cassa in entrata autonomi derivanti dall’utilizzo continuativo (*cash generating unit*). Quando vengono meno i motivi delle svalutazioni effettuate, le attività sono rivalutate e la rettifica è imputata a conto economico come rivalutazione (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 (comprensivo del terreno annesso), in conformità al principio IAS n.16, paragrafo 54 non effettua più alcun ammortamento su tale cespite tenuto conto che il valore residuo dello stesso è superiore al suo valore contabile attuale e 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, 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” finché l’operazione non è completata; 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, esso 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.

### ***Beni in leasing***

Le attività possedute mediante contratti di leasing finanziario, attraverso i quali sono sostanzialmente trasferiti alla Società i rischi ed i benefici legati alla proprietà, sono riconosciute come attività della Società al loro valore corrente o, se inferiore, al valore attuale dei pagamenti minimi dovuti per il leasing. La corrispondente passività verso il locatore è rappresentata in bilancio tra “Debiti commerciali”. I beni sono ammortizzati applicando il criterio e le aliquote precedentemente indicate per la voce “Immobili, Impianti e Macchinari”, salvo che la durata del contratto di leasing sia inferiore alla vita utile rappresentata da dette aliquote e

non vi sia la ragionevole certezza del trasferimento della proprietà del bene locato alla naturale scadenza del contratto; in tal caso il periodo di ammortamento sarà rappresentato dalla durata del contratto di locazione.

Le locazioni nelle quali il locatore mantiene sostanzialmente i rischi e benefici legati alla proprietà dei beni sono classificati come leasing operativi. I costi riferiti ai leasing operativi sono rilevati linearmente a conto economico lungo la durata del contratto di leasing.

### ***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 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.

### ***Partecipazioni in società controllate e collegate***

La società non detiene partecipazioni di controllo.

Le partecipazioni in società nelle quali la Società ha un'influenza notevole (di seguito "società collegate") sono contabilizzate con il metodo del patrimonio netto. Il suddetto metodo comporta che la partecipazione è inizialmente rilevata al costo e, successivamente all'acquisizione, viene rettificata in conseguenza delle variazioni nella quota di pertinenza della partecipante nel patrimonio netto della partecipata. L'utile o la perdita della partecipante riflette la propria quota di pertinenza nei risultati d'esercizio della partecipata.

Nel momento in cui la società acquisisse partecipazioni in società controllate e pertanto dovesse redigere sia il bilancio separato di esercizio, sia il bilancio consolidato, le partecipazioni in società collegate, nel bilancio separato, saranno iscritte al costo e al netto di eventuali perdite di valore; nel bilancio consolidato si manterrà la valutazione delle stesse con il metodo del patrimonio netto. Successivamente all'applicazione del metodo del patrimonio netto, inclusa la rilevazione delle perdite della società collegata, la partecipante applica le disposizioni dello IAS 39 per determinare se è necessario rilevare ulteriori perdite per riduzione di valore relative alla partecipazione netta della partecipante nella società collegata.

### ***Altre partecipazioni***

Con l'applicazione degli IAS n. 32 e n. 39, tali partecipazioni costituenti attività finanziarie non correnti e non destinate ad attività di trading (cosiddette parte-

partecipazioni available for sale) sono iscritte al *fair value* imputando le variazioni dello stesso direttamente nel conto economico alla voce “Altri proventi (oneri) su partecipazioni”. Qualora il *fair value* non possa essere misurato attendibilmente, in quanto tali partecipazioni non risultano quotate o trattate in mercati attivi, le stesse sono valutate al costo, eventualmente diminuito per perdite di valore. I dividendi ricevuti sono riconosciuti a conto economico, nel momento in cui è stabilito il diritto a riceverne l’incasso.

#### ***Attività per imposte anticipate***

Si veda quanto riportato nelle note riferite alle passività per imposte differite.

#### ***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.

#### **Attività correnti**

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

Le disponibilità liquide ed equivalenti includono prevalentemente la cassa e i depositi a vista con le banche. Le stesse sono valutate al valore nominale.

##### **Crediti e Attività Finanziarie**

La Società classifica le attività finanziarie nelle seguenti categorie:

- attività al *fair value* con contropartita al conto economico;
- crediti e finanziamenti;
- attività finanziarie detenute fino a scadenza;
- attività finanziarie disponibili per la vendita.

Il management determina la classificazione delle stesse al momento della loro prima iscrizione.

##### **1) Attività finanziarie al *fair value* con contropartita al conto economico**

Tale categoria include le attività finanziarie acquisite a scopo di negoziazione a breve termine. Il *fair value* di tali strumenti viene determinato facendo riferimento al valore di mercato alla data di chiusura del periodo oggetto di rilevazione. Le variazioni di *fair value* dagli strumenti appartenenti a tale categoria vengono immediatamente rilevate a conto economico.

La classificazione tra corrente e non corrente riflette le attese del management circa la loro negoziazione: sono incluse tra le attività correnti quelle la cui ne-

goziazione è attesa entro i 12 mesi o quelli identificati come detenuti a scopo di negoziazione.

## 2) Crediti e finanziamenti

In tale categoria sono incluse le attività non rappresentate da strumenti derivati e non quotate in un mercato attivo, dalle quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili. Tali attività sono valutate al costo ammortizzato sulla base del metodo del tasso di interesse effettivo.

I crediti commerciali, verso clienti, la cui scadenza rientra nei normali termini commerciali, sono iscritti al valore equo (*fair value*) identificato dal valore nominale e successivamente ridotto per le eventuali perdite di valore. I crediti commerciali la cui scadenza non rientra nei normali termini commerciali e non sono produttivi di interessi, vengono aggiornati a meno che tale calcolo non sia significativo. L'importo della perdita di valore è imputato a fondo rettificativo se originato da una stima, mentre viene direttamente imputato a rettifica dell'attività nel caso in cui sia relativo ad una perdita definitiva accertata, ed è rilevato nel Conto Economico.

Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di perdite di valore, il valore delle attività viene ridotto in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro; le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico. Qualora nei periodi successivi vengano 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 stato effettuato l'impairment. Tali attività sono classificate come attività correnti, salvo che per le quote con scadenza superiore ai 12 mesi, che vengono incluse tra le attività non correnti.

## 3) Attività finanziarie detenute fino a scadenza

Tali attività sono quelle, diverse dagli strumenti derivati, a scadenza prefissata e per le quali la Società ha l'intenzione e la capacità di mantenerle in portafoglio sino alla scadenza stessa. Sono classificate tra le attività correnti quelle la cui scadenza contrattuale è prevista entro i 12 mesi successivi. Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di perdite di valore, il valore delle attività viene ridotto in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro: le perdite di valore determinate attraverso impairment test sono rilevate a conto economico. Qualora nei periodi successivi vengano 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 se non fosse stato effettuato l'impairment.

## 4) Attività finanziarie disponibili per la vendita

In tale categoria sono incluse le attività finanziarie, non rappresentate da strumenti derivati, designate appositamente come rientranti in tale voce o non classificate in nessuna delle precedenti voci. Tali attività sono valutate al fair value, quest'ultimo determinato facendo riferimento ai prezzi di mercato alla data di bilancio o attraverso tecniche e modelli di valutazione finanziaria, rilevandone le variazioni di valore con contropartita in una specifica riserva di patrimonio netto ("riserva per attività disponibili per la vendita"). Tale riserva viene riversata a conto economico solo nel momento in cui l'attività finanziaria viene effettivamente ceduta, o, nel caso di variazioni negative, quando si evidenzia che la riduzione di valore già rilevata a patrimonio netto non potrà essere recuperata. La classificazione quale

attività corrente o non corrente dipende dalle intenzioni del management e dalla reale negoziabilità del titolo stesso: sono rilevate tra le attività correnti quelle il cui realizzo è atteso nei successivi 12 mesi.

Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di perdite di valore, il valore delle attività viene ridotto in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro: le variazioni di valore negative precedentemente rilevate nella riserva di patrimonio netto vengono riversate a conto economico. La perdita di valore precedentemente contabilizzata è ripristinata nel caso in cui vengano meno le circostanze che ne avevano comportato la rilevazione.

#### ***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, così come specificato ai paragrafi 15-23 dello IAS n. 39.

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 valutate 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 al 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 tecnologicamente 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.

#### ***Attività per imposte correnti ed altre attività***

Le poste iscritte in tale voce 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 e 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.

Le “Attività per imposte correnti” includono tutte quelle attività nei confronti dell’Amministrazione Finanziaria esigibili, o compensabili finanziariamente a breve termine.

## **Passività non correnti**

### ***Fondi per rischi e oneri***

I fondi per rischi e oneri sono iscritti a fronte di perdite e 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. Tale ammontare rappresenta la miglior stima dell’onere 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.

### ***Benefici ai dipendenti***

I benefici garantiti ai dipendenti erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro, sono costituiti principalmente 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 19, 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 direttamente a conto economico in base alla rimanente vita lavorativa media dei dipendenti che partecipano al programma.

Il TFR maturato dall’1° gennaio 2007 (per le imprese con più di 50 dipendenti de-

stinato 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 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 la società si aspetta sarà in vigore al momento del realizzo dell'attività o dell'estinzione della passività.

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 patrimonio netto.

### **Passività correnti**

#### ***Debiti commerciali ed altri debiti, Passività per imposte correnti ed Altre passività a breve ed a lungo termine***

Le passività finanziarie (ad esclusione degli strumenti finanziari derivati), i debiti commerciali e gli altri debiti, sono inizialmente iscritti al 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 finanziarie sono classificate fra le passività correnti, salvo che la Società abbia un diritto incondizionato a differire il loro pagamento per almeno 12 mesi dopo la data di riferimento.

### **Ricavi e costi**

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

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

- i ricavi alberghieri e di ristorazione sono riconosciuti sulla base dell'effettivo completamento della prestazione di servizi;
- i ricavi da locazione, noleggio o altre prestazioni di servizi continuativi sono

contabilizzati sulla base degli importi stabiliti per contratto secondo il principio della competenza temporale;

- i ricavi per cessione di beni sono contabilizzati nel momento in cui la società ha trasferito i rischi e i benefici correlati alla proprietà del bene;
- i ricavi sono iscritti al netto di resi, sconti e abbuoni.

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

### **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 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 a patrimonio netto.

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 tasse sugli immobili, sono inserite tra gli "Oneri operativi" del Conto Economico.

A partire dall'esercizio 2009, Villa d'Este S.p.A. ha deciso di aderire 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 Finanziaria Lago SpA. L'adesione al consolidato fiscale consentirà alla controllante di determinare un unico reddito imponibile quale risultato della sommatoria dei redditi complessivi dei soggetti aderenti e quindi nella determinazione di un'unica imposta relativa al reddito imponibile complessivo. Le eventuali perdite fiscali generate, gli interessi passivi o la quota di Reddito Operativo Lordo eccedenti di una società, negli esercizi di efficacia dell'opzione, potranno essere compensati con i redditi imponibili, il ROL o gli interessi passivi eccedenti conseguiti dall'altra società aderente al consolidato fiscale, sulla base di quanto previsto dagli accordi in essere tra le parti.

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

Le operazioni in valuta estera sono convertite nella valuta di conto utilizzando il tasso di cambio alla data dell'operazione. Gli elementi monetari in valuta estera

alla data di riferimento del bilancio sono convertiti in Euro utilizzando il tasso di cambio di chiusura.

Le differenze di cambio derivanti dalla conversione sono rilevate a conto economico al 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 dividendi distribuiti dalla Società sono rilevati alla data di assunzione della delibera da parte dell'Assemblea dei Soci.

## **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.

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) 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 ai fini della contabilizzazione delle imposte anticipate dipende da fattori che possono variare nel tempo e determinare effetti significativi sulla recuperabilità dei crediti per imposte anticipate.
- c) 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 dagli 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.

## Principi contabili, emendamenti ed interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2012

Di seguito sono indicati i principi contabili e interpretazioni la cui applicazione è obbligatoria a decorrere dal 1° gennaio 2012. Si precisa che gli stessi non hanno determinato alcun effetto sul bilancio della Società, in quanto relativi a fattispecie non applicabili alla Società:

Descrizione	Omologato alla data del presente documento	Data di efficacia prevista dal principio
<i>Amendments to IFRS 7: "Financial instruments: Disclosure", on transfer of financial assets</i>	novembre 2011	Esercizi che iniziano a partire dal 1 lug 2011
<i>Amendments to IAS 12 "Deferred Tax" Recovery of Underlying Assets</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2012

## Nuovi principi, modifiche ed interpretazioni di principi esistenti non ancora obbligatori o non adottati dalla Società in via anticipata.

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, con indicazione di quelli omologati o non omologati per l'adozione in Europa alla data di approvazione del presente documento:

Descrizione	Omologato alla data del presente documento	Data di efficacia prevista dal principio
<i>IFRS 9: "Financial instruments"</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2015
<i>IFRS 11 "Joint Arrangements" e la versione aggiornata dello IAS 28 "Investments in Associates and Joint Ventures".</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2014
<i>IFRS 12 "Disclosure of Interests in Other Entities"</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2014
<i>IFRS 13 "Fair Value Measurement"</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2013
<i>Amendments to IAS 1 "Financial statement Presentation" Presentation of Items of Other Comprehensive Income</i>	giugno 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 lug 2012
<i>Nuova versione dello IAS 19 "Employee Benefits"</i>	giugno 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2013
<i>IFRS 7 "Disclosures - Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities"</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2013
<i>Amendment to IFRS 1 "First time adoption" Government loans</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2013

<i>Amendment to IAS 32 “Financial instruments Presentation” Offsetting financial assets and financial liabilities</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2014
<i>IFRIC 20 “Stripping costs in the production phase of a surface mine”</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2013
<i>Amendments to IFRS 10, 11 and 12 on transition guidance</i>	NO	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2013
<i>IAS 28 (revised 2011) ‘Associates and joint ventures’</i>	dicembre 2012	Esercizi che iniziano a partire dal 1 gen 2014

Si precisa che non sono stati applicati anticipatamente principi contabili e/o interpretazioni, la cui applicazione risulterebbe obbligatoria per periodi che iniziano successivamente al 1° gennaio 2012.

La Società sta valutando gli effetti dell’applicazione dei principi sopra indicati che, attualmente, sono ritenuti come non significativi.

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

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 dei rischi finanziari di Villa d’Este 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 2011 e 2012 è rappresentata alla sommatoria delle attività finanziarie iscritte in bilancio, riepilogate di seguito suddivise per scadenze:

	Al 31 dicembre 2011						Totale
	A scadere	Scaduto in giorni					
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	275.253	-	-	-	-	-	275.253
Crediti commerciali	87.542	44.505	154.047	272.450	430.136	14.976	1.003.656
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	(14.976)	(14.976)
Altri crediti correnti	517.340	-	-	-	-	-	517.340
Anticipi ricevuti	(347.568)	-	-	-	-	-	(347.568)
<b>Totale esposizione al rischio di credito</b>	<b>532.567</b>	<b>44.505</b>	<b>154.047</b>	<b>272.450</b>	<b>430.136</b>	<b>-</b>	<b>1.433.705</b>

	Al 31 dicembre 2012						Totale
	A scadere	Scaduto in giorni					
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	752.555	-	-	-	-	-	752.555
Crediti commerciali	54.191	157.884	90.795	60.470	497.240	5.532	866.112
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	-	(5.532)	(5.532)
Altri crediti correnti	785.807	-	-	-	-	-	785.807
Anticipi ricevuti	(284.781)	-	-	-	-	-	(284.781)
<b>Totale esposizione al rischio di credito</b>	<b>1.307.772</b>	<b>157.884</b>	<b>90.795</b>	<b>60.470</b>	<b>497.240</b>	<b>-</b>	<b>2.114.161</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 dietro 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 stima delle perdite sui crediti commerciali o anticipazioni quantificate sulla base di analisi e svalutazioni individuali di esposizioni significative. Nei prospetti che seguono viene evidenziata la movimentazione del fondo svalutazione crediti in essere. 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 principal-

mente concentrato sulla stagione primaverile ed estiva; la Società mitiga peraltro i rischi correlati tramite la chiusura dei principali hotel (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 possa incontrare delle difficoltà nel reperimento di fondi necessari ad onorare gli impegni derivanti dagli strumenti finanziari.

Il business della Società è teoricamente esente da significativi rischi di liquidità, in quanto la società non ha impegni finanziari in essere e, come già accennato nel precedente paragrafo, l'incasso da parte del cliente acquirente 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.

Gli Amministratori della società ritengono che i fondi attualmente disponibili, oltre che quelli generati dall'attività operativa e di finanziamento 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.

### **Rischio di mercato (rischio di cambio, rischio di tasso d'interesse, altro 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 e il controllo dell'esposizione della società a tale rischio entro livelli accettabili ottimizzando, allo stesso tempo, il rendimento degli investimenti.

### **Rischi di cambio**

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 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 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 è stata finora di non attivare specifiche forme di copertura del rischio valutario, tanto meno attraverso l'utilizzo di strumenti derivati.

### **Rischi di tasso di interesse**

La posizione finanziaria netta non è soggetta al rischio derivante dalla variazione dei tassi di interesse sul mercato dal momento che non vi sono passività finanziarie e le attività finanziarie sono costituite da disponibilità liquide tenute presso primari Istituti di credito e in misura non significativa da titoli a tasso variabile, con tassi di interesse indicizzati allo "Europe Interbank Offered Rate" o Euribor,

stabilito dalla Banca Centrale Europea.  
La politica seguita da Villa d'Este è pertanto di non attivare specifiche forme di copertura del rischio di tasso d'interesse.

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

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

### ***Informazioni supplementari circa le attività finanziarie***

Con specifico riguardo alle modifiche allo IAS 39 approvate, si precisa che per nessuna attività finanziaria si è provveduto ad effettuare modifiche nel metodo di contabilizzazione, passando dunque dal costo o costo ammortizzato al *fair value* e viceversa (non rilevando a tal fine, come previsto dagli IFRS, l'iscrizione iniziale al *fair value* e alla successiva contabilizzazione al costo di talune voci di bilancio), anche se la Società possiede attività finanziarie riclassificabili ai sensi delle suddette modifiche (attività finanziarie di trading, attività finanziarie disponibili per la vendita e attività finanziarie classificate a *fair value* a conto economico).

Come già evidenziato nei criteri di valutazione e successivamente indicato nella nota 3 "Crediti Commerciali" delle "Note esplicative", il valore dei crediti viene ridotto delle eventuali perdite durevoli di valore. Tale operazione viene effettuata mediante la costituzione di un apposito fondo svalutazione contabilizzato a diretta riduzione delle attività finanziarie cui si riferisce. I fondi rettificativi di tali poste sono relativi, nell'esercizio corrente e nel precedente, solo ai crediti commerciali non ritenendosi necessari per le altre attività finanziarie. Per la movimentazione avvenuta nell'esercizio del fondo svalutazione crediti si rinvia alla nota 3 della Nota Esplicativa.

La Società non utilizza strumenti di attenuazione del rischio di credito (quali assicurazione, factoring, richiesta fidejussioni).

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

Come precedentemente riportato, la società è sottoposta in misura minima al rischio di cambio ed al rischio di tasso di interesse; pertanto non sono state effettuate analisi di sensitività in merito ad essi visto l'impatto non significativo sul bilancio delle eventuali variazioni.

### ***Attività e passività finanziarie per categoria***

La tabella seguente fornisce una ripartizione delle attività e passività finanziarie per categoria al 31 dicembre 2011 e 2012:

Al 31 dicembre 2011						
	Attività e passività finanziarie valutate al fair value con variazioni imputate a conto economico	Passività finanziarie a fair value a OCI	Finanziamenti e crediti	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Totale
Altri crediti non correnti	-	-	275.253	-	-	275.253
Crediti commerciali	-	-	988.680	-	-	988.680
Altri crediti correnti	-	-	716.285	-	-	716.285
Altre attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	19.438.695	-	19.438.695
Crediti per imposte	-	-	132.569	-	-	132.569
Cassa e disponibilità liquide	-	-	22.479.369	-	-	22.479.369
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24.592.156</b>	<b>19.438.695</b>	<b>-</b>	<b>44.030.851</b>
Passività finanziarie non correnti	-	-	-	-	-	-
Stumenti finanziari derivati	-	-	-	-	-	-
Debiti Commerciali	-	-	-	-	3.266.987	3.266.987
Debiti per imposte dell'esercizio	-	-	-	-	643.970	643.970
Altri debiti correnti	-	-	-	-	2.702.231	2.702.231
Passività finanziarie correnti	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.613.188</b>	<b>6.613.188</b>

Al 31 dicembre 2012						
	Attività e passività finanziarie valutate al fair value con variazioni imputate a conto economico	Passività finanziarie a fair value a OCI	Finanziamenti e crediti	Attività finanziarie disponibili per la vendita	Passività finanziarie al costo ammortizzato	Totale
Altri crediti non correnti	-	-	752.555	-	-	752.555
Crediti commerciali	-	-	860.581	-	-	860.581
Altri crediti correnti	-	-	1.246.599	-	-	1.246.599
Altre attività finanziarie disponibili per la vendita	-	-	-	93.836	-	93.836
Crediti per imposte	-	-	109.884	-	-	109.884
Cassa e disponibilità liquide	-	-	43.837.196	-	-	43.837.196
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46.806.815</b>	<b>93.836</b>	<b>-</b>	<b>46.900.651</b>
Passività finanziarie non correnti	-	-	-	-	-	-
Stumenti finanziari derivati	-	-	-	-	-	-
Debiti Commerciali	-	-	-	-	2.734.071	2.734.071
Debiti per imposte dell'esercizio	-	-	-	-	544.452	544.452
Altri debiti correnti	-	-	-	-	2.391.852	2.391.852
Passività finanziarie correnti	-	-	-	-	-	-
<b>Totale</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.670.375</b>	<b>5.670.375</b>

### Livelli gerarchici di valutazione del fair value

In relazione agli strumenti finanziari rilevati nella situazione patrimoniale-finanziaria al fair value, l'IFRS 7 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 2012 ha iscritto:

- attività finanziarie (obbligazioni) valutate al fair value pari a € 93.836 di livello gerarchico 2;
- attività finanziarie (altre partecipazioni) valutate al fair value pari a € 135.401 di livello gerarchico 3.

La società non ha iscritto passività finanziarie valutate al fair value.

Si segnala inoltre che nel corso del 2012 non vi sono stati trasferimenti dal Livello 2 al Livello 3 e viceversa.

## ATTIVO

### Attività correnti

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>43.837.196</b>	22.479.369	21.357.827
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari	43.831.348	22.459.876
Assegni in cassa	1.719	14.173
Denaro e altri valori in cassa	4.129	5.320
	<b>43.837.196</b>	<b>22.479.369</b>

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

Istituti bancari	31/12/2012	31/12/2011
Intesa San Paolo spa	41.643	33.487
Banca Popolare di Sondrio	2.385.575	199.334
Credito Valtellinese	1.784.592	14.893
Barclays Bank plc	46.475	3.089
B.ca di Credito Coop. Lezzeno	2.543.605	197.301
Banca CR Firenze	22.719	11.772
Cassa di risparmio Firenze	6.739	-
	<b>6.831.348</b>	<b>459.876</b>

<b>Depositi bancari con contratto di Time Deposit</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Banca Popolare di Sondrio	15.000.000	11.000.000
Credito Valtellinese	10.000.000	6.000.000
B.ca di Credito Coop. Lezzeno	12.000.000	5.000.000
	<b>37.000.000</b>	<b>22.000.000</b>

Si tratta di contratti di Time Deposit svincolabili in qualsiasi momento e senza penali ad un tasso di interesse predeterminato. Le scadenze sono le seguenti: € 5.000.000 il 2 gennaio 2013, € 15.000.000- il 10 gennaio 2013, € 7.000.000- il 28 gennaio 2013 e € 10.000.000 il 19 febbraio 2013.

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

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
<b>93.836</b>	19.438.695	(19.344.859)

La differenza di € 19.345 mila, rispetto all'esercizio precedente, è dovuta per € 19.331 mila alla vendita con plusvalenza dei titoli di stato in cui aveva investito la liquidità la Società al termine dell'esercizio precedente e per € 15 mila alle variazioni sul titolo Lehman Brothers come da dettaglio sotto riportato. La liquidità è stata investita nei Time Deposit.

<b>Obbligazioni</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Lehman Brothers Hldg 04-05.04.11	93.836	108.000

L'importo di € 94 mila si riferisce ad obbligazioni Lehman del valore nominale di € 400 mila. Dopo il fallimento della Lehman Brothers Holding sono state oggetto di impairment test nel 2008 e conseguentemente svalutate. Il valore esposto in bilancio tiene conto della rivalutazione dell'attività al valore di mercato al 31/12/2012 per € 30 mila e del rimborso parziale avvenuto nel corso del 2012 per € 45 mila.

### *Crediti Commerciali (Nota 3)*

<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
<b>860.581</b>	988.680	(128.099)

<b>Descrizione</b>	<b>Entro 12 mesi</b>	<b>Oltre 12 mesi</b>	<b>Oltre 5 anni</b>	<b>Totale</b>
Verso Clienti	866.113	5.532		866.113
Fondo svalutazione crediti		(5.532)		(5.532)
	<b>866.113</b>	-	-	<b>860.581</b>

Dettaglio crediti commerciali:

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Crediti verso clienti	816.890	939.586
Clienti fatture da emettere	49.786	69.857
Note credito da emettere	(563)	(5.787)
Fondo svalutazione crediti	(5.532)	(14.976)
	<b>860.581</b>	<b>988.680</b>

I crediti commerciali si riferiscono ai crediti collegati all'attività di vendita di servizi alberghieri e di ristorazione. I crediti in sofferenza o di dubbia esigibilità sono pari a € 5 mila per i quali è stato stanziato un apposito fondo.

#### Dettaglio Fondo Svalutazione Crediti

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
F.do svalutazione crediti	58.290	-	(43.314)	14.976
	<b>58.290</b>	<b>-</b>	<b>(43.314)</b>	<b>14.976</b>

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
F.do svalutazione crediti	14.976	3.446	(12.890)	5.532
	<b>14.976</b>	<b>3.446</b>	<b>(12.890)</b>	<b>5.532</b>

Il fondo svalutazione crediti è stato appostato per accogliere le svalutazioni necessarie per la copertura delle specifiche posizioni creditizie in contenzioso come indicato nella voce crediti commerciali. Il fondo svalutazione si è movimentato nel corso dell'esercizio come da tabella sopra riportata.

#### Rimanenze (Nota 4)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>1.928.916</b>	1.778.166	150.750

I criteri di valutazione adottati sono riportati nella prima parte della presente Nota Esplicativa. Si tratta di prodotti alimentari, materiali di consumo oltre ai prodotti in vendita presso il negozio "Gift shop". Nella voce prodotti diversi sono comprese: argenteria, stoviglieria e posateria, stampati e prodotti Beauty Center.

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Prodotti Food	<b>46.619</b>	55.542
Prodotti Beverage	<b>506.369</b>	401.612
Prodotti Gift Shop e di marchio	<b>434.089</b>	458.437
Prodotti diversi	<b>907.452</b>	819.440
Materiali per lavori manutenzione	<b>34.387</b>	43.135
	<b>1.928.916</b>	<b>1.778.166</b>

#### Attività per imposte correnti (Nota 5)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>109.884</b>	132.568	(22.684)

L'importo si riferisce al credito IVA per € 58 mila in essere al 31/12/12 che sarà utilizzato in compensazione con il debito IVA che maturerà dall'attività nel corso dell'esercizio 2013, € 8 mila per iva chiesta a rimborso agli altri Stati dell'Unione Europea per fatture con IVA locale e € 44 mila per credito IRAP relativo a maggiori acconti versati nel 2012.

### *Altre attività (Nota 6)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>1.246.599</b>	716.285	530.314

La voce altre attività è composta:

Dettaglio altre attività	1.102.548
Credito da Comune Bagno a Ripoli	170.903
Credito da assicurazioni x rimborso sinistri	5.451
Credito v/fornitori per anticipi	21.677
Credito x maggior anticipo spese condominiali Ph	7.394
Credito IRES v/consolidante fiscale	426.888
Altri crediti di minor importo	5.548
Ratei attivi x interessi attivi time deposit	460.792
Risconti attivi vari	147.946

## **Attività non correnti**

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>28.926.053</b>	27.623.119	1.302.934

#### **Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio:**

Acquisizione dell'esercizio (compreso lavori in corso)	2.614.317
Ammortamenti dell'esercizio	(977.339)
Dismissione cespiti	(616.711)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	582.115
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(299.448)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>1.302.934</b>

### **Terreni e fabbricati**

#### **Terreni**

Descrizione	Importo
Costo storico	2.637.642
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>2.637.642</b>

La voce è riferita ai terreni del complesso immobiliare di Villa La Massa.

#### **Fabbricati**

Dettaglio movimenti anno 2011:

Descrizione	Importo
Costo storico	27.760.287
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.109.911)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>17.650.376</b>
Acquisizione dell'esercizio	576.760
Ammortamenti dell'esercizio	(144.054)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>18.083.082</b>

Dettaglio movimenti anno 2012:

Descrizione	Importo
Costo storico	28.337.047
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.253.965)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>18.083.082</b>
Acquisizione dell'esercizio	1.434.165
Dismissione cespiti	(800)
Ammortamenti dell'esercizio	(163.508)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>19.352.939</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.

### Impianti e macchinari

Dettaglio movimenti anno 2011:

Descrizione	Importo
Costo storico	18.979.699
Ammortamenti esercizi precedenti	(15.266.215)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>3.713.484</b>
Acquisizione dell'esercizio	622.606
Dismissione cespiti	(176.875)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	166.772
Ammortamenti dell'esercizio	(593.670)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>3.732.317</b>

Dettaglio movimenti anno 2012:

Descrizione	Importo
Costo storico	19.425.430
Ammortamenti esercizi precedenti	(15.693.113)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>3.732.317</b>
Acquisizione dell'esercizio	631.293
Dismissione cespiti	(288.392)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	255.401
Ammortamenti dell'esercizio	(512.438)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>3.818.181</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.

## Attrezzature industriali e commerciali

Dettaglio movimenti anno 2011:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.222.529
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.171.418)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>51.111</b>
Acquisizione dell'esercizio	14.665
Dismissione cespiti	(4.871)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	4.871
Ammortamenti dell'esercizio	(24.081)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>41.695</b>

Dettaglio movimenti anno 2012:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.232.323
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.190.628)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>41.695</b>
Acquisizione dell'esercizio	24.162
Dismissione cespiti	(767)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	767
Ammortamenti dell'esercizio	(22.931)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>42.926</b>

Questa voce raggruppa attrezzature quali stoviglieria, posateria, argenteria, biancheria per l'hotel e i ristoranti.

## Altri beni

Dettaglio movimenti anno 2011:

Descrizione	Importo
Costo storico	15.495.437
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.177.248)
<b>Saldo al 31/12/2010</b>	<b>2.318.189</b>
Acquisizione dell'esercizio	621.501
Dismissione cespiti	(85.420)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	84.970
Ammortamenti dell'esercizio	(443.165)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>2.496.075</b>

Dettaglio movimenti anno 2012:

Descrizione	Importo
Costo storico	16.031.518
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.535.443)
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>2.496.075</b>
Acquisizione dell'esercizio	409.347
Dismissione cespiti	(326.752)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	325.947
Ammortamenti dell'esercizio	(278.462)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>2.626.155</b>

La voce "Altri beni" comprende: mobili e arredi, opere d'arte, automezzi, auto-veicoli 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/affitto immobile.

**Immobilizzazioni in corso e acconti**

Dettaglio movimenti anno 2011:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2010	536.124
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(132.786)
Svalutazioni immobilizzazioni in corso	(99.923)
Acquisizione dell'esercizio	328.896
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>632.311</b>

Dettaglio movimenti anno 2012:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2011	632.311
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(299.448)
Acquisizione dell'esercizio	115.350
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>448.213</b>

Gli incrementi dell'esercizio sono riferiti ad acconti a fornitori per gli investimenti invernali 2012/3.

**Attività immateriali (Nota 8)**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>46.896</b>	53.186	(6.290)

Descrizione	Valore 31/12/2011	Incremento	Riclassifiche e G/c	Amm.to	Valore 31/12/2012
Progettazione sito	23.488	7.000	-	(21.795)	<b>8.693</b>
Software e licenze d'uso	18.698	26.304	11.000	(17.799)	<b>38.203</b>
Immobilizzazioni in corso	11.000	-	(11.000)	-	-
	<b>53.186</b>	<b>33.304</b>	-	<b>(39.594)</b>	<b>46.896</b>

L'incremento di € 33 mila è dovuto all'acquisto di nuovi software per la gestione alberghiera.

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>352.464</b>	352.464	-

	Saldo al 31/12/2011	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2012
Imprese collegate	352.464	-	-	<b>352.464</b>
	<b>352.464</b>	-	-	<b>352.464</b>

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute direttamente o indirettamente per le imprese controllate, collegate.

### **Imprese collegate**

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% di possesso	Valore di carico
Como Imprenditori Alberghieri srl	Como	1.070.000	1.081.153	(53.628)	32,9	<b>352.464</b>

Il valore di carico al 31 dicembre 2012 ben approssima la valutazione della società partecipata con il metodo del patrimonio netto, conseguentemente non si è effettuato alcuna rettifica di valore in bilancio.

### *Altre Partecipazioni (Nota 10)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>135.401</b>	135.401	-

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	% di possesso	Valore in € in bilancio
Immob. Bosco Montorfano (*)	Milano	3.507.500	5.358.183	(11.021)	1,6	<b>84.886</b>
Hotel Representative AG (*)	Svizzera	Fsv. 200.000	Fsv. 9.314.982	Fsv. 239.353	(**)	<b>50.123</b>
SAGIA Srl (*)	Roma	23.241	133.584	5.141	0,9	<b>201</b>
Kerros Scarl in liquidaz.	Como	24.452	-	-	0,6	<b>155</b>
Immobiliare Mercatores (***)	Como	10.850	153.080	3.776	0,3	<b>36</b>

\* Dati disponibili al 31.12.2011

\*\* Trattasi dell'associazione "The Leading Hotels of the World"

\*\*\* Dati disponibili al 30.06.2012

In mancanza di evidenze di Fair Value e di perdite di valore, i valori di carico delle partecipazioni sono state mantenute al costo.

Ai sensi della legge n. 342/2000 e 350/2003 si attesta che non è stata effettuata la rivalutazione delle partecipazioni, le quali sono valutate al costo storico.

### **Altre attività (Nota 11)**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>752.555</b>	275.253	477.302

Descrizione	Totale
Depositi cauzionali in denaro	122.315
Titoli a cauzione	3.992
Altre attività	626.248
	<b>752.555</b>

### **Depositi cauzionali in denaro**

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Altri	169.390	3.560	(50.635)	<b>122.315</b>

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

### **Altri titoli**

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
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 della spiaggia davanti l'albergo Grand Hotel Villa d'Este.

### **Altre attività**

Dettaglio altre attività	Importo
Credito da chiusura ex controllata Ristoranti Villa d'Este srl	2.014
Credito v/erario x contenzioso con Agenzia Entrate	27.452
Credito controllata C.I.A. x finanziamento infruttifero	36.235
Credito tributario v/consolidante fiscale x rimborso irap 2009/2011	291.646
Credito tributario v/erario per rimborso irap 2007/2008	233.532
Risconti attivi per rinnovo marchi	35.369
	<b>626.248</b>

La voce "Crediti tributari" per rimborso IRAP per totali € 525 mila, si riferisce all'iscrizione di un credito per l'IRES, pagata a seguito della mancata deduzione dell'IRAP, relativa alle spese sostenute per il personale dipendente e assimilato al netto delle deduzioni ex art.11, co.1, lett. a), 1-bis, 4-bis e 4-bis1, D.Lgs. n.446/97, per i periodi di imposta precedenti quello in corso, in particolare dal 2007 al 2011. Tale credito, trae origine dalle disposizioni normative contenute nell'art. 2 del c.d. decreto "Salva Italia", D.L. n.201/11 e sarà chiesto a rimborso secondo le modalità approvate con specifico provvedimento dell'Agenzia delle Entrate emanato il 17 dicembre 2012, sulla base del calendario di trasmissione delle istanze correlato al provvedimento stesso. Il suddetto importo è suddiviso in due quote, la prima di

€ 234 mila chiesta direttamente a rimborso dalla Società all'Agenzia delle Entrate e la seconda di € 292 mila rappresenta un credito nei confronti della società consolidante in quanto la Società in tali esercizi partecipava al consolidato fiscale e di conseguenza è la Società consolidante che ha presentato l'istanza di rimborso per tutte le società partecipanti al consolidato fiscale.

## PASSIVO

### Passività correnti

#### *Debiti commerciali e altri debiti (Nota 12)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>2.734.071</b>	3.266.987	(532.916)
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Debiti verso fornitori	2.477.534	2.934.391
Fornitori fatture da ricevere	388.363	395.504
Note credito da ricevere	(131.826)	(62.908)
	<b>2.734.071</b>	<b>3.266.987</b>

I **Debiti verso fornitori** comprendono: fornitori per fatture e note di credito a 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.

#### *Passività per imposte correnti (Nota 13)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>544.452</b>	643.970	(99.518)

Tale voce rappresenta solo le passività per imposte certe e determinate. Nella voce debiti tributari sono iscritti i debiti verso Erario per ritenute operate alla fonte nel mese di dicembre 2012 per € 544 mila e versate nel mese di gennaio 2013.

#### *Altre Passività (Nota 14)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>2.391.852</b>	2.702.232	(310.380)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e il dettaglio degli stessi è il seguente:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Acconti da clienti	284.781	347.568
Debiti verso istituti di previdenza	500.395	502.482
Altri debiti	985.201	1.204.708
Ratei e risconti	621.475	647.474
	<b>2.391.852</b>	<b>2.702.232</b>

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

La voce “**Debiti verso Istituti di previdenza**” comprende i contributi pagati nel gennaio 2013, relativi alle retribuzioni di dicembre e alla 13/a mensilità e a contributi su ratei ferie e 14/a maturati al 31 dicembre 2012.

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

- Debiti verso il personale per ratei ferie non godute, quattordicesima, premi obiettivo 2012 personale direttivo oltre al premio di risultato 2012 come da contrattazione di secondo livello. L’importo complessivo è di € 753 mila.
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi relativi agli esercizi dal 2007 al 2011 per complessivi € 6 mila;
- Debiti verso Erario a seguito di accertamento Agenzia delle Entrate per l’anno 2006 per imposte e interessi per complessivi € 7 mila.
- Debiti per spese condominiali pari a € 62 mila;
- Debiti verso fondi per previdenza complementare per € 34 mila;
- Debito per ritenute d’acconto su interessi di competenze per € 93 mila;
- Altri debiti di modesto importo unitario per totali € 30 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	Importo
<b>RATEI PASSIVI VARI</b>	<b>886</b>
Per canoni di locazione	886

Descrizione	Importo
<b>RISCONTI PASSIVI VARI</b>	<b>620.589</b>
Quote associative annuali Sporting Club 2013	578.338
Canoni locazione anticipati e rimborsi spese	24.420
Quote canoni ormeggio	17.831

### **Fondo per Rischi (Nota 15)**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>410.538</b>	398.860	11.678

Dettaglio movimenti anno 2011:

Descrizione	Valore 31/12/2010	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Valore 31/12/2011
Fondo rischi contenziosi tributari	173.429	97.296	-	-	<b>270.725</b>
Fondo rischi vari	-	61.491	-	66.644	<b>128.135</b>
	<b>173.429</b>	<b>158.787</b>	-	<b>66.644</b>	<b>398.860</b>

Dettaglio movimenti anno 2012:

Descrizione	Valore 31/12/2011	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Valore 31/12/2012
Fondo rischi contenziosi tributari	270.725	32.224	(20.546)	-	<b>282.403</b>
Fondo rischi vari	128.135	-	-	-	<b>128.135</b>
	<b>398.860</b>	<b>32.224</b>	<b>(20.546)</b>	-	<b>410.538</b>

Il Fondo rischi contenziosi tributari pari a € 282 mila si riferisce al prudentiale accantonamento effettuato a titolo di imposte, sanzioni ed interessi a fronte del contenzioso in essere con l'Agenzia delle Entrate sorto sull'esercizio 2006 in merito alla tassazione diretta e indiretta (IVA) sugli immobili "abitativi" di interesse storico. L'incremento del fondo è legato alla possibile estensione del contenzioso, relativamente alle imposte indirette (IVA), anche all'anno 2012 sempre con riferimento alle operazioni di locazione degli immobili abitativi di interesse storico. Il decremento si riferisce, invece, al pagamento dell'avviso di accertamento ricevuto per l'anno 2007 e 2008 relativo al quinto delle spese di manutenzione eccedenti dell'anno 2006.

Il Fondo rischi vari pari ad € 128 mila si riferisce al contenzioso in corso con il Consorzio del Lario per l'importo dovuto sugli anni dal 2004 al 2011 in materia di concessioni demaniali sulle aree utilizzate dalla Società in Cernobbio. L'entità del fondo è frutto della miglior stima effettuata dagli amministratori anche con l'ausilio di un consulente indipendente. Alla data della redazione del bilancio il fondo risulta congruo.

## Passività non correnti

### *Benefici a dipendenti (Nota 16)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>881.468</b>	890.290	(8.822)

La variazione è così costituita:

Variazioni	31/12/2012
Incremento per accantonamento dell'esercizio	708.361
Decremento per pagamento diretto al dipendente	(521.480)
Decremento per Tfr versato all'Inps - Tesoreria	(606.151)
Recupero TFR da INPS - Tesoreria	451.458
Decremento per Tfr versato ai Fondi	(60.742)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(6.733)
Storno adeguamenti attuariali anni precedenti	39.417
Adeguamento attuariale anno 2012	(12.952)
	<b>(8.822)</b>

Il decremento di € 521 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 31/12/2012 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 sulla base delle 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:

	2012	31 dicembre	2011
<b>IPOSTESI ECONOMICHE</b>			
Incremento del costo della vita:	2,00%		2,00%
Tasso di attualizzazione:	2,70%		3,35%
Tasso annuo incremento TFR:	3,00%		3,00%
<b>IPOSTESI DEMOGRAFICHE</b>			
Probabilità di decesso:	quelle della popolazione italiana rilevate dall'ISTAT nell'anno 2002 distinte per sesso		quelle della popolazione italiana rilevate dall'ISTAT nell'anno 2002 distinte per sesso
Probabilità di invalidità:	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 :	15,00%		15,00%
Probabilità di pensionamento:	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria in base alle ultime modifiche di Legge		si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria in base alle ultime modifiche di Legge
Probabilità di anticipazione:	3,00%		3,00%

### *Passività per imposte differite (Nota 17)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>1.352.597</b>	1.447.224	(94.627)

Di seguito si riporta le movimentazioni intervenute nell'esercizio al fondo imposte differite che al 31.12.2012 ammontano ad € 1.453.353:

### Passività per imposte differite

Descrizione	Base imponibile al 31/12/2012	Aliquota	Imposte differite al 31/12/2012	Base imponibile al 31/12/2011	Aliquota	Imposte differite al 31/12/2011
Differenza ammortamento IFRS*/**	4.870.466		1.381.661	5.003.279		1.460.470
Scorporo valore terreno*/**	239.850		67.518	239.850		69.077
TFR	12.950	27,50%	3.561	39.415	27,50%	10.839
Altre variazioni solo IRES	1.821	27,50%	501	3.367	27,50%	926
Altre variazioni solo IRAP*	2.863	3,90%	112	5.725	3,90%	223
<b>TOTALE</b>	<b>5.127.950</b>		<b>1.453.353</b>	<b>5.291.636</b>		<b>1.541.535</b>

\*Gli importi sono legati alla disposizione normativa che prevede ai fini IRAP la tassazione degli importi indicati nel quadro EC in sei rate costanti a partire dall'esercizio 2008. Di conseguenza l'importo dell'imposta è pari all'IRES e ai 2/6 di imponibile IRAP residuo.

\*\* Su tali importi le variazioni non rilevano a Conto Economico ma direttamente alla rispettiva riserva di Patrimonio Netto.

Di seguito si riporta le movimentazioni intervenute nell'esercizio al credito per imposte anticipate che al 31.12.2012 ammontano ad € 100.757:

### Attività per imposte anticipate

Descrizione	Base imponibile al 31/12/2012	Aliquota	Imposte anticipate al 31/12/2012	Base imponibile al 31/12/2011	Aliquota	Imposte anticipate al 31/12/2011
Svalutazione crediti	2.086	27,50%	573	9.959	27,50%	2.739
Compensi amm. non corrisp.	-		-	146.300	27,50%	40.233
Detrazione 55%	364.304	27,50%	100.183	186.691	27,50%	51.340
<b>TOTALE</b>	<b>366.390</b>		<b>100.756</b>	<b>342.950</b>		<b>94.312</b>

### *Patrimonio netto (Nota 18)*

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>69.975.403</b>	64.623.623	5.351.780

L'aumento del Patrimonio netto rispetto all'esercizio precedente è dovuto a:

- Dividendi erogati durante l'esercizio per € 1.072 mila;
- Risultato dell'esercizio 2012 per € 6.423 mila

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

Per il dettaglio dei movimenti del Patrimonio Netto si rimanda al prospetto delle variazioni dello stesso allegato alle tabelle di Stato Patrimoniale, Conto Economico. Il capitale sociale è composto da n. 5.953.500 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	3.095.820				
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	A, B, C	118.076		
Riserva legale	619.164	B			
Riserva straordinaria	58.939.745	A, B, C	58.939.745		
Riserva art. 7, c. 4 Dlgs. 38/2005	169.214	A, B, C**	169.214		
Riserva art. 7, c. 6 Dlgs. 38/2005	609.974	A, B, C***			
<b>TOTALE</b>	<b>63.551.993</b>		<b>59.227.035</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Quota non distribuibile			0		
<b>Residua quota distribuibile</b>			<b>59.227.035</b>		

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

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

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

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

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

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

<b>Riserve</b>	<b>Valore</b>
Riserva rivalutazione ex Legge n.74/52 (Capitale sociale)	84.384
Riserva rivalutazione ex Legge n. 576/1975 (Capitale sociale+riserva straordinaria)	266.139
Riserva rivalutazione ex Legge n. 72/1983 (Capitale sociale)	1.401.462
<b>Totale</b>	<b>1.751.985</b>

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

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

<b>Riserve</b>	<b>Valore</b>
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076

**Riserve incorporate nel capitale sociale**

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

<b>Riserve incorporate nel capitale sociale</b>	<b>Valore</b>
Riserva rivalutazione Legge n.74/52	84.384
Riserva rivalutazione Legge n.576/75	258.822
Riserva rivalutazione Legge n.72/83	1.401.462
<b>Totale</b>	<b>1.744.668</b>

**Impegni e garanzie**

Esistono impegni per € 103 mila relativi a fidejussioni prestate per conto della Società da Istituti di credito per garanzie a favore della Pubblica Amministrazione per concessioni demaniali e a favore di privati per contratti di locazioni. Siamo inoltre in possesso di una fidejussione di € 14 mila rilasciatoci a garanzia di n. 3 mesi di affitto per locazione abitativa.

## CONTO ECONOMICO

### Ricavi

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>39.844.443</b>	41.555.037	(1.710.594)

#### Ricavi per categoria di attività (Nota 19)

Categoria	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni	%
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni:</b>				
G.H. Villa d'Este - Hotel	19.035.211	19.450.194	(414.983)	(2,1)
Ristorazione G. Hotel Villa D'Este	9.182.981	9.235.656	(52.675)	(0,6)
Hotel Villa La Massa	2.002.671	2.529.984	(527.313)	(20,8)
Hotel Barchetta Excelsior	2.456.196	2.909.395	(453.199)	(15,6)
Palace Hotel	4.363.628	4.563.745	(200.117)	(4,4)
Proventi attività sussidiarie	1.757.072	1.725.187	31.885	1,8
Proventi Immobiliari	604.662	465.718	138.944	29,8
Ricavi vari	3.093	839	2.254	268,7
	<b>39.405.514</b>	<b>40.880.718</b>	<b>(1.475.204)</b>	<b>(3,6)</b>
<b>Altri ricavi e proventi:</b>				
Servizi addebitati ai dipendenti	103.960	74.195	29.765	40,1
Plusvalenza realizzo cespiti	2.386	3.510	(1.124)	(32,0)
Sopravvenienze attive	294.540	511.367	(216.827)	(42,4)
Altri Ricavi e Proventi	38.043	85.247	(47.204)	(55,4)
	<b>438.929</b>	<b>674.319</b>	<b>(235.390)</b>	<b>(34,9)</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>39.844.443</b>	<b>41.555.037</b>	<b>(1.710.594)</b>	<b>(4,1)</b>

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

Nella voce **altri ricavi e proventi** sono compresi €15 mila di rimborsi assicurativi.

La voce **sopravvenienze attive** è formata principalmente da € 230 mila relativi alla cessione alla consolidante, nei limiti dei propri interessi passivi indeducibili, dell'eccedenza di ROL della ns. Società.

### Costi operativi

#### Costi operativi (Nota 20)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>33.083.385</b>	32.603.002	480.383

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni	%
Acquisti e variazioni delle rimanenze	5.238.002	5.204.572	33.430	0,6
Prestazioni di servizi	12.134.346	11.456.607	677.739	5,9
Costo del lavoro	14.310.893	14.164.251	146.642	1,0
Ammort. Immobilizzazioni immateriali	39.594	33.075	6.519	19,7
Ammort. Immobilizzazioni materiali	977.340	1.204.969	(227.629)	(18,9)
Svalutazioni Immobilizzazioni	-	99.923	(99.923)	(100)
Oneri diversi di gestione	383.210	439.605	(56.395)	(12,8)
	<b>33.083.385</b>	<b>32.603.002</b>	<b>(480.383)</b>	<b>1,5</b>

## Acquisti e variazioni delle rimanenze

L'acquisto di materie prime al netto delle rimanenze è passato da € 5.205 mila del 2011 a € 5.238 mila del 2012. Si è rilevato pertanto un aumento degli acquisti dello 0,6% .

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

	31/12/2012	31/12/2011
Prodotti Alimentari e di cantina	3.388.989	3.383.808
Articoli per la rivendita nel "Gift shop"	336.962	280.593
Acquisti per beauty farm e sporting	92.967	72.844
Generi di monopolio	26.143	25.465
Materiali di consumo	570.136	561.342
Materiali di manutenzione	127.550	131.458
Materiale di pulizia	163.895	145.522
Stoviglie, posaterie e materiali vari	180.625	132.511
Depliant, stampati e cancelleria	199.540	243.508
Fiori per interno	180.382	202.641
Indumenti di lavoro	76.101	42.183
Variazione delle rimanenze	(185.618)	(103.769)
Riviste e quotidiani	55.623	62.508
Altri acquisti	24.707	23.958
<b>TOTALE</b>	<b>5.238.002</b>	<b>5.204.572</b>

## Prestazioni di servizi

L'importo include tutte le prestazioni rese da terzi per servizi. L'importo 2012 è di € 12.134 mila con un incremento sul 2011 del 5,9%.

Il dettaglio del costo dei servizi è così composto:

TOTALE	31/12/2012	31/12/2011
Costi di manutenzioni	2.201.572	1.900.205
Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)	1.392.179	1.139.753
Commissioni agenzie di viaggio	1.382.702	1.409.625
Commissioni sugli incassi con carta di credito	594.709	627.028
Servizi di vigilanza	127.129	120.112
Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	591.317	558.957
Servizi di terzi per manovalanza e facchinaggio	15.840	20.715
Gestione del verde	266.648	194.255
Spese telefoniche e postali	138.414	160.001
Consulenze diverse e collaborazioni	710.580	663.735
Spese legali e notarili	77.660	121.210
Emolumenti sindaci	51.480	50.979
Rimborsi a piè di lista al personale	24.142	25.445
Ricerca, addestramento e formazione	50.750	39.732
Assicurazioni	251.803	247.502
Pubblicità	114.997	90.617
Mostre e fiere	198.099	218.573
Servizi amministrativi	30.715	42.124
Servizi commerciali	313.942	327.542
SIAE su intrattenimenti musicali e spettacoli	58.120	61.983
Provvigioni ad intermediari	8.766	12.629
Servizi a clienti	135.612	132.596
Affitti e locazioni	1.915.960	1.843.543
Noleggi attrezzatura e biancheria	1.360.055	1.317.477
Costi per overbooking	-	4.191
Altri costi	121.155	126.078
<b>TOTALE</b>	<b>12.134.346</b>	<b>11.456.607</b>

Di seguito il dettaglio delle consulenze e collaborazioni esterne relative all'anno 2012 per totali € 711 mila:

<b>Dettaglio Consulenze diverse e collaborazioni</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Consulenze amministrative/fiscali/tributarie e del lavoro	110.877	110.868
Consulenze informatiche	10.751	6.827
Consulenze arredamento	17.934	19.661
Consulenze tecniche e di manutenzione	84.421	81.200
Consulenze generali/diverse (sicurezza)	84.513	78.240
Consulenze professionali Sporting Club e SPA	96.207	101.864
Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli	194.872	149.203
Consulenze direzionali	51.784	99.295
Consulenza commerciale e di mkt.	59.221	16.577
<b>Totale</b>	<b>710.580</b>	<b>663.735</b>

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

### Costi per il personale

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

<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>	<b>%</b>
Salari e stipendi	10.148.667	9.759.308	389.359	4,0
Oneri sociali	3.089.896	2.979.706	110.190	3,7
Trattamento di fine rapporto	697.557	667.591	29.966	4,5
Altri costi del personale	107.500	102.694	4.806	4,7
<b>Sub Totale Costi del personale</b>	<b>14.043.620</b>	<b>13.509.299</b>	<b>534.321</b>	<b>4,0</b>
Compensi Amministratori	189.289	621.952	(432.663)	(69,6)
Co.co.co.	77.984	33.000	44.984	136,3
	<b>14.310.893</b>	<b>14.164.251</b>	<b>146.642</b>	<b>1,0</b>

L'importo 2012 del costo del personale dipendente è di € 14.044 mila. Si rileva pertanto un aumento del 4% rispetto al 2011. L'aumento è riferito in parte all'aumento dell'organico che passa da 327 a 333 collaboratori e in parte ai maggiori costi per gli aumenti dell'anno del CCNL del 9 luglio 2010. Nel costo del personale sono compresi gli accantonamenti per ferie e ROL non godute e i ratei 14/a mensilità. Nella voce “Trattamento di fine rapporto” è stato incluso il costo attualizzato riferito al personale in forza alla fine dell'esercizio.

Come già indicato in precedenza e nel rispetto dello IAS n.19 sono stati inseriti gli emolumenti degli Amministratori e dei Co.co.co. La riduzione dei compensi amministratori è dovuta alla cessazione della carica dell'Amministratore Delegato e quindi del relativo compenso.

### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali

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

Si ricorda che in seguito all'adozione degli IFRS la società non effettua, dal 2005, l'ammortamento del complesso immobiliare di Cernobbio e del terreno su cui insiste il complesso alberghiero di Villa La Massa.

Di seguito si riporta il dettaglio della voce Ammortamenti e svalutazioni per gli esercizi 2012 e 2011:

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.594	33.075
Ammortamento immobilizzazioni materiali	977.340	1.204.970
Svalutazioni immobilizzazioni materiali	-	99.923
	<b>1.016.934</b>	<b>1.337.968</b>

### Oneri diversi di gestione

L'importo 2012 di € 383 mila è così composto:

- Imposta IMU per € 126 mila;
- erogazioni liberali per € 9 mila;
- costi canoni licenze e demanio per € 44 mila;
- accantonamento fondo per contenzioso tributario per € 32 mila;
- sopravvenienze per € 15 mila;
- tasse e imposte diverse per € 17 mila;
- associazioni di categoria per € 29 mila;
- minusvalenza su vendita cespiti per € 34 mila;
- iva pro-rata per € 34 mila;
- costi diversi di gestione di minore importanza per € 43 mila.

## Proventi (oneri) finanziari

### Proventi (oneri) finanziari (Nota 21)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>1.917.967</b>	1.089.186	828.781

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Da disponibilità liquide	1.696.670	915.636	781.034
Da altre attività finanziarie	235.691	182.260	53.431
Interessi e altri oneri finanziari	(11.287)	(11.412)	125
Utili (perdite) su cambi	(3.107)	2.702	(5.809)
	<b>1.917.967</b>	<b>1.089.186</b>	<b>828.781</b>

### Proventi finanziari da disponibilità liquide

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali			1.696.670	1.696.670
			<b>1.696.670</b>	<b>1.696.670</b>

### Proventi finanziari da altre attività finanziarie

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su titoli di stato			48.269	48.269
Interessi diversi			236	236
Sconti finanziari			3.380	3.380
Rettifica valore su titoli afs			30.357	30.357
Plusvalore da valutazione titoli di stato			135.929	135.929
Comm.ni multivaluta			17.520	17.520
			<b>235.691</b>	<b>235.691</b>

### Interessi passivi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi vari			322	322
Spese bancarie e abbuoni			10.965	10.965
			<b>11.287</b>	<b>11.287</b>

## Imposte sul reddito d'esercizio

### Imposte sul reddito (Nota 22)

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
<b>2.255.615</b>	3.417.080	(1.161.465)

Descrizione	Anno 2012	Anno 2011	Anno 2010
ONERI DA CONSOLIDATO FISCALE (IRES)	2.118.083	2.682.878	2.132.976
IRAP	757.337	856.607	752.404
<b>TOTALE IMPOSTE CORRENTI</b>	<b>2.875.420</b>	<b>3.539.485</b>	<b>2.885.381</b>
IMPOSTE ANTICIPATE	(6.446)	(9.330)	(7.582)
IMPOSTE DIFFERITE	(88.181)	(113.074)	(108.785)
<b>TOTALE IMPOSTE E DIFFERITE</b>	<b>(94.627)</b>	<b>(122.404)</b>	<b>(116.367)</b>
MINORI IMPOSTE ESERCIZI PRECEDENTI	(525.178)		
<b>TOTALE IMPOSTE ESERCIZIO</b>	<b>2.255.615</b>	<b>3.417.081</b>	<b>2.769.013</b>

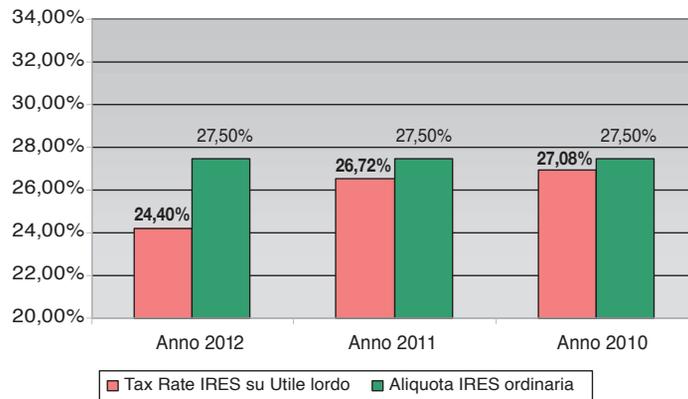
Nel seguente prospetto sono evidenziate le imposte di competenza della società negli ultimi tre esercizi (correnti + imposte anticipate/differite). Nell'esercizio 2012 le imposte dell'esercizio, conformemente ai principi contabili adottati, sono comprensive del rimborso IRES richiesto (Minori imposte da esercizi precedenti) di € 525 mila relativo alla deducibilità dell'IRAP sul costo del lavoro per gli anni 2007/2011. Nell'esposizione dei dati percentuali non è stata volutamente considerata la variazione in diminuzione derivante dal rimborso IRES per la quota IRAP relativa al costo del lavoro, in quanto di natura eccezionale e non ricorrente:

Descrizione	Anno 2012	Anno 2011	Anno 2010
% IRES su utile lordo	24,40%	26,72%	27,08%
% IRAP su utile lordo	8,73%	8,53%	9,55%
<b>TOTALE</b>	<b>33,13%</b>	<b>35,25%</b>	<b>36,63%</b>
Imposte anticipate e differite	(1,09%)	(1,22%)	(1,48%)
<b>TOTALE</b>	<b>32,04%</b>	<b>34,03%</b>	<b>35,16%</b>

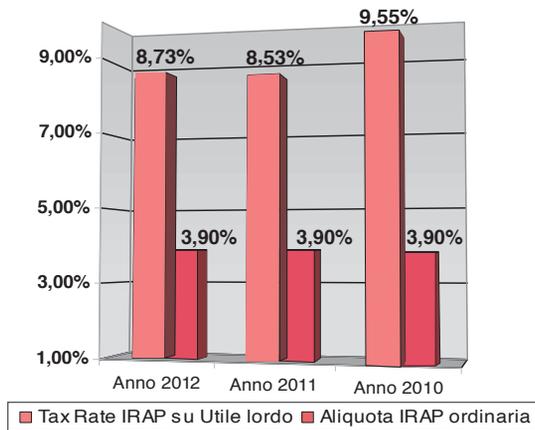
La riduzione del tax rate dell'anno 2012 rispetto all'anno precedente è dovuta principalmente alle sopravvenienze attive sopra indicate non imponibili e alle nuove norme fiscali introdotte. In particolare la deduzione come componente negativo IRES dell'IRAP pagata sul costo del lavoro e all'applicazione della normativa fiscale c.d. ACE (Aiuto alla Crescita Economica), che permette alle società di detassare dal reddito imponibile un importo pari al 3% della somma degli utili realizzati e non distribuiti a partire dall'esercizio 2011.

Le imposte correnti versate dalla società all'Amministrazione finanziaria e l'incidenza delle stesse sull'utile lordo realizzato sono evidenziate nei seguenti grafici:

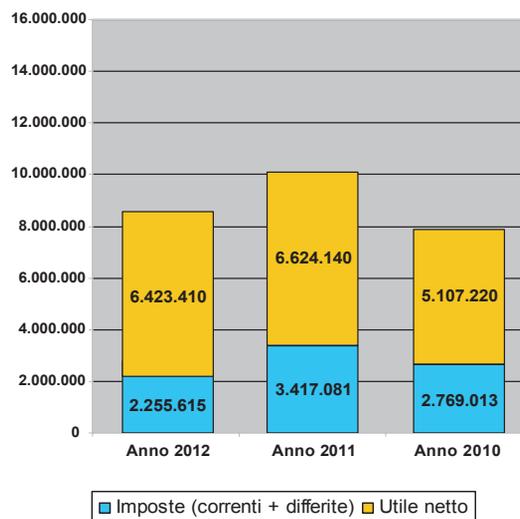
### Villa d'Este 2012 - Imposte correnti IRES



### Villa d'Este 2012 - Imposte correnti IRAP



### Villa d'Este 2012 - Composizione utile lordo



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>Utile esercizio</b>	<b>9.204.203</b>	
Onere fiscale teorico	27,5%	2.531.156
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	-	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	7.072	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	(1.439.787)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>7.771.488</b>	
<b>IRES dell'esercizio</b>		<b>2.137.159</b>
Detrazioni d'imposta		(19.076)
<b>IRES dell'esercizio</b>		<b>2.118.083</b>

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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Utile esercizio</b>	<b>20.584.875</b>	
Onere fiscale teorico	3,90%	802.810
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	-	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	1.014.456	
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi	(2.180.432)	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>19.418.899</b>	
<b>IRAP dell'esercizio</b>		<b>757.337</b>

#### Utile per azione

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Numero azioni	5.953.500	5.953.500
Utile per azione base	1,08	1,11
Utile per azione diluito	1,08	1,11

Il calcolo dell'utile netto per azione è stato effettuato considerando l'utile netto della società e il numero medio ponderato di azioni ordinarie della società in circolazione.

L'utile per azione diluito nei periodi considerati presenta gli stessi valori in quanto non risultano in bilancio effetti diluitivi.

**Informazione sui rischi e incertezze**

Relativamente all'andamento dell'attività nel 2012 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 2012 non ha situazioni in contenzioso particolari o significative da riportare all'attenzione degli azionisti.

*Contenzioso tributario*

La società alla fine dell'esercizio 2012 ha due posizioni in contenzioso: uno con l'Amministrazione finanziaria sorto nell'esercizio 2006 avanti alla Commissione Tributaria Regionale per la quale ha stanziato uno specifico fondo rischi e l'altro con il Consorzio del Lario sulla quantificazione degli oneri allo stesso dovuti in merito all'utilizzo delle aree demaniali.

Per maggiori dettagli si rinvia alla Nota 15.

**Dati sull'occupazione**

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

<b>Organico</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	2	3	(1)
Impiegati	79	80	(1)
Operai	251	242	9
Altri	1	2	(1)
	<b>333</b>	<b>327</b>	<b>6</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 è stato rinnovato in data 9 Luglio 2010 con validità dal 1 Gennaio 2010 e fino a tutto il 30 aprile 2013.

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

**Operazioni con parti correlate**

Le operazioni compiute dalla Società con le Parti correlate sono regolate a normali condizioni di mercato. Viene segnalato, per la sua particolare natura e significatività, il rapporto con la controllante Finanziaria Lago con la quale Villa d'Este Spa ha stipulato un contratto per regolare i rapporti di consolidato fiscale che alla data di redazione del bilancio originano un credito di complessivi € 719 mila di cui:

- € 197 mila classificati tra le "Altre attività correnti" e relative ai maggiori acconti IRES versati rispetto all'imposta dovuta trasferiti nel corso dell'esercizio;
- € 230 mila classificati tra le "Altre attività correnti" e originati dalla cessione

alla consolidante fiscale, nei limiti dei propri interessi passivi indeducibili, dell'eccedenza di ROL della società;

- € 292 mila classificati tra le "Altre attività non correnti" relativi al rimborso IRES per l'IRAP pagata per gli esercizi 2009-2011 richiesti dalla consolidante fiscale all'Amministrazione finanziaria.

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni relative al consolidato fiscale:

	2012	2011
Crediti	718.535	-
Debiti	-	136.262
Proventi (ROL + Rimborso Ires x ded. IRAP)	521.646	400.000
Oneri (Ires)	2.118.083	2.682.878

### Operazioni atipiche e/o inusuali

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

### Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 28 luglio 2006 e in conformità alle raccomandazioni del CESR del 10 febbraio 2005 si segnala che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2012 è la seguente:

#### POSIZIONE FINANZIARIA NETTA AL 31 DICEMBRE 2012

(Comunicazione CONSOB 28 luglio 2006)

Posizione finanziaria netta	31/12/2012	31/12/2011
A. Disponibilità liquide ed equivalenti	43.837.196	22.479.369
B. Titoli detenuti per la negoziazione	93.836	19.438.695
<b>C. Totale liquidità (A+B)</b>	<b>43.931.032</b>	<b>41.918.064</b>
<b>D. Crediti finanziari non strumentali all'attività operativa</b>		
E. Passività finanziarie a breve termine		
F. Parte corrente dell'indebitamento finanziario a lungo termine		
G. Altri debiti finanziari correnti		
<b>H. Indebitamento finanziario corrente (E+F+G)</b>		
<b>I. Posizione finanziaria corrente netta (C+D+H)</b>	<b>43.931.032</b>	<b>41.918.064</b>
J. Passività finanziarie a lungo termine		
K. Obbligazioni emesse		
L. Altri debiti finanziari non correnti		
<b>M. Indebitamento finanziario non corrente (J+K+L)</b>		
<b>N. Posizione finanziaria netta (H+M)</b>	<b>43.931.032</b>	<b>41.918.064</b>

L'incremento della posizione finanziaria netta della Società è dovuto all'incremento del flusso di cassa generato dall'attività svolta nell'esercizio 2012.

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

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio sindacale.

Qualifica	Compenso
Amministratori	189.289
Collegio sindacale	51.480

### **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: Euro 20 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, 29 Marzo 2013

**Per il Consiglio di Amministrazione**  
**Il Presidente**  
 Cav. Del Lavoro Loris FONTANA



Hotel Barchetta  
Excelsior

22100 COMO - PIAZZA CAVOUR, 1 - TEL. 031 322 1 - FAX 031 302 622  
website: [www.hotelbarchetta.it](http://www.hotelbarchetta.it) - e-mail: [info@hotelbarchetta.it](mailto:info@hotelbarchetta.it)

## **VILLA D'ESTE S.P.A.**

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

Capitale sociale € 3.095.820,00,=

Codice Fiscale/Registro Imprese di Como n. 00192900132

R.E.A. di Como n. 4720

⊗ ⊗ ⊗

### **Bilancio al 31 dicembre 2012**

#### **Relazione del Collegio Sindacale**

Signori Azionisti,

nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 il Collegio Sindacale ha svolto la propria attività di vigilanza attenendosi alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Tale attività è stata svolta partecipando all'Assemblea degli Azionisti e a tutte le riunioni del Consiglio di Amministrazione tenutesi nel corso dell'esercizio, in quella sede ottenendo dagli Amministratori idonee e tempestive informazioni sul generale andamento della gestione e sui fatti di maggior rilievo della società.

Le informazioni acquisite hanno consentito di riscontrare la conformità alla legge e allo statuto sociale delle azioni deliberate e poste in essere e che le stesse non fossero manifestamente imprudenti o azzardate, in potenziale conflitto di interessi o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea, ovvero lesive dei diritti dei soci o dei terzi; riteniamo, altresì, che tali operazioni, esaurientemente descritte nella Relazione sulla gestione, non richiedano specifiche osservazioni da parte del Collegio.

Le operazioni con parti correlate, di importo non significativo, sono state regolate a condizioni di mercato, osservando l'indirizzo disciplinato dagli Amministratori.

Il Collegio ha valutato, per quanto di sua competenza, l'affidabilità del sistema amministrativo e contabile a recepire e rappresentare correttamente i fatti di gestione sia mediante indagini dirette sui documenti aziendali, sia tramite l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, sia con periodici incontri con la società di revisione e l'analisi dei risultati del lavoro svolto dalla stessa.

La struttura organizzativa risulta costantemente adeguata alle dimensioni ed alla complessità raggiunta dalla società.

Il controllo della regolare tenuta della contabilità e la corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili è affidata alla società di revisione che in merito, ci ha riferito sulla assenza di situazioni di criticità.

Nel corso del 2012 è stato integrato il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo di cui la società è dotata ai sensi del D.Lgs. 231/2001 in conformità anche all'art. 30 del D.Lgs. 81/08. L'integrazione consegue alla introduzione di nuove specie di reato individuate nel D.Lgs. 121/2011.

Abbiamo partecipato ad incontri con l'Organismo di Vigilanza per la condivisione delle attività di controllo in esito alle quali non sono emersi fatti censurabili o violazioni al Modello Organizzativo adottato dalla società.

In ottemperanza all'art. 19 del D.Lgs. n. 39/2010 abbiamo vigilato sull'indipendenza della PricewaterhouseCoopers S.p.A., incaricata della revisione legale della società, accertando il rispetto delle disposizioni normative in materia.

Il Collegio Sindacale ha svolto proprie verifiche sulla osservanza delle norme di legge inerenti la formazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012, della rispettiva Nota esplicativa e della Relazione degli Amministratori a corredo degli stessi.

In particolare da atto che il bilancio è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore al 31 dicembre 2012 e nel presupposto della continuità aziendale.

È stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ha avuto conoscenza nell'espletamento dei suoi doveri e non sono emerse osservazioni al riguardo.

La società di revisione PricewaterhouseCoopers S.p.A. ha emesso in data 12 aprile 2013 la relazione a sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39 del 27 gennaio 2010, la quale non reca rilievi o richiami di informativa e conferma che il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2012 è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della società. Conclude con il positivo giudizio di coerenza della Relazione sulla gestione con il bilancio di esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2012 si dà atto di non aver ricevuto denunce ai sensi dell'art. 2408 codice civile, né di aver ricevuto esposti da parte di terzi.

Il Collegio ha rilasciato pareri su quanto previsto unicamente dall'art. 2389 codice civile.

Il Collegio Sindacale, sulla base dell'attività svolta nel corso dell'esercizio, non rileva motivi ostativi alla approvazione del bilancio al 31 dicembre 2012 ed alla relativa proposta di delibera formulata dal Consiglio di Amministrazione.

Cernobbio, 13 aprile 2013

Dott. Pietro Angelo Pallini

Dott. Luciano Dallù

Rag. Magda Sala

Il Collegio Sindacale  
  


**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 14 E 16 DEL  
DLGS 27 GENNAIO 2010, N° 39**

Agli azionisti della  
Villa d'Este SpA

- 1** Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio, costituito dalla situazione patrimoniale e finanziaria, dal conto economico, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal prospetto del risultato complessivo, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Villa d'Este SpA chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea compete agli amministratori della Villa d'Este SpA. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.
  
- 2** Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se i risultati, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  
  
Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 13 aprile 2012.
  
- 3** A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della Villa d'Este SpA al 31 dicembre 2012 è conforme agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico ed i flussi di cassa della Villa d'Este SpA per l'esercizio chiuso a tale data.

---

**PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.812.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70124 Via Don Luigi Guanella 17 Tel. 0805640211 - **Bologna** Zola Predosa 40069 Via Tevere 18 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25123 Via Borgo Pietro Wuhrer 23 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 095753311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Dante 7 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Piazza dei Martiri 58 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43100 Viale Tanara 20/A Tel. 0521242848 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Via Grazioli 73 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)



- 4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di legge compete agli amministratori della Villa d'Este SpA. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dalla legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n° 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Villa d'Este SpA al 31 dicembre 2012.

Milano, 15 aprile 2013

PricewaterhouseCoopers SpA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Colombo', is written over the printed name of the signatory.

Matteo Colombo  
(Revisore legale)



*Villa La Massa*



THE LEADING HOTELS  
OF THE WORLD®

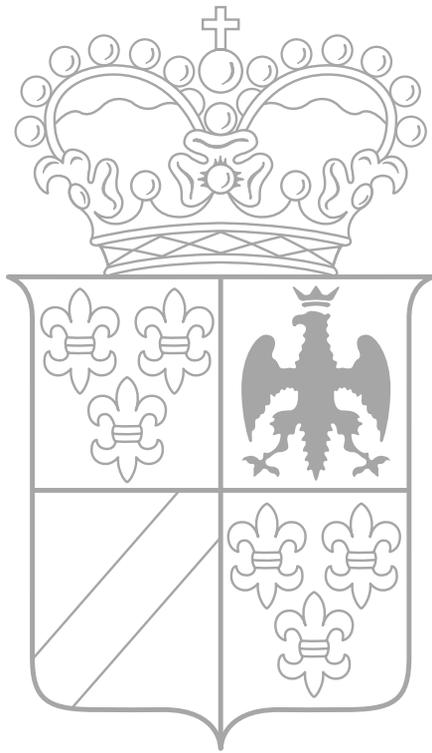
50012 FIRENZE - CANDELI - ITALIA  
VIA DELLA MASSA, 24 - TEL. +39 055 626 11 - FAX +39 055 633 102  
WEBSITE: WWW.VILLALAMASSA.COM - E-MAIL: INFO@VILLALAMASSA.IT



VILLA D'ESTE HOTELS

# AWARDS

2010	The Web Marketing Association	WebAward per il miglior Sito Internet
2009	Prix Villegiature, Paris	Miglior Servizio in Europa
2008	Forbes Traveller 400 Experts	Tra i 25 Migliori Hotels in Italia
2007	Condé Nast Traveller Italia	Nella Hot List dei "Ristoranti con vista"
2005	Travel & Leisure Condé Nast Traveler	Tra i 500 Migliori Hotels al Mondo The Gold List: The Reserve
2003	Condé Nast Traveler	The Gold List: The Reserve
2001	Condé Nast Traveler	Uno dei 25 Migliori Boutique Hotels del Mondo
2000	Andrew Harper's Hideaway Report	Vincitrice del "Grand Award"



# AWARDS

2012	Travel + Leisure Andrew Harper  Robb Report	Miglior Hotel in Europa per la sua posizione "Readers' Choice Awards 2012" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort" Classificato tra i migliori 100 Resort di Robb Report 2012
2011	The Telegraph Andrew Harper  Centurion Magazine Rivista CLASS (Italia)	Premiati come 'Favourite Hotel Worldwide' dai lettori del Telegraph "Reader Survey 2011" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort" Readers' Choice ha classificato Villa d'Este "Top Favourite Resort in Europe" N. 1 "I migliori Alberghi Italiani" e N. 4 "I migliori Alberghi nel Mondo"
2010	Condé Nast Traveler  The Web Marketing Association Travel & Leisure	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Resorts" in Europa WebAward per il miglior Sito Internet Terzo Miglior Resort in Europa
2009	FORBES Travel & Leisure (Gen. 2009)  Class (Italia)	Miglior Hotel al Mondo anno 2009 N. 3 in Italia tra i 500 Miglior Hotels al Mondo Hotel n.1 in Italia e n. 3 nel mondo
2008	Andrew Harper's Hideaway Report	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este n. 3 nei "Top 20 Resorts Internazionali"
2007	Condé Nast Traveller Italia  Travel + Leisure Prix Villégiature – France	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 10 in Italia" Nei Top 5 Hotel SPA in Europa "Miglior Resort in Europa 2007"
2006	Confindustria (National Association of the Italian Enterprises) Bonnie Carrol's Life Bites News  Leaders' Club at Leading Hotels of the World Condé Nast Traveler  Condé Nast Traveler Italia  Travel & Leisure Luxury Resorts Robb Report Andrew Harper's Hideaway Report	Premio dell'Eccellenza per la valorizzazione dell'ambiente  Miglior Chef Internazionale Miglior Nuovo Libro di Cucina: " <i>Tales of Risotto</i> " pubblicato da <i>Glitterati Inc.</i> Premio dell'Eccellenza  N. 4 tra i Top Resorts Europei e tra i Top 100 de "The best of the best" "Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 10 Hotels" in Italia N.1 Hotel SPA in Europa Classificato tra i 100 luoghi migliori dove stare N. 2 nei Top 20 Resorts Internazionali (siamo nei Top 20 sin dalla prima votazione nel 1982)
2005	Luxury Link- The World's Leading Luxury Travel Website Bonnie Carroll's Life Bites	Classificata tra i 50 Migliori Hotels del Mondo Ha selezionato Villa d'Este per il "Best del 2005"
2004	Condé Nast Traveler Travel & Leisure Niagara University  Prix Villégiature – France Departures Harpers Abroad The Ultimate Travel Guide Job in Tourism Bar Giornale - Italy	Miglior Resort in Europa Centro Benessere n. 1 in Europa per valore Premio "Lifetime Hotelier" al Dr. Jean-Marc Droulers, Amministratore Delegato di Villa d'Este "Miglior Resort in Europa 2004" n. 1 Resort di Lusso nei "Preferiti dai Lettori"  Miglior Residenza sul Lago "Miglior Sito Internet" in Italia Bar n.1 in Italia





