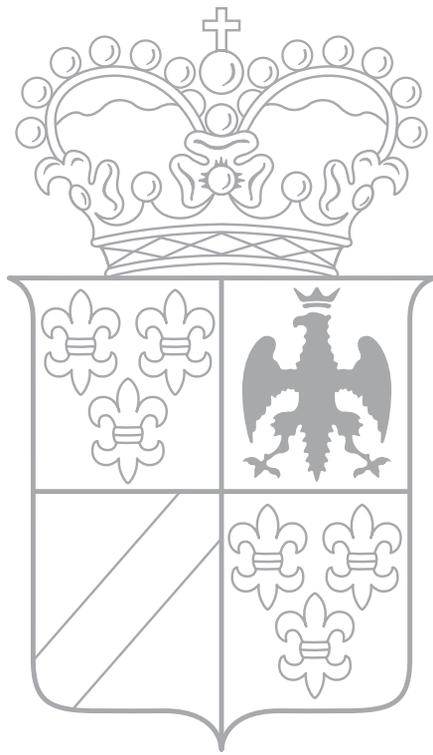


SOCIETÀ PER AZIONI
VILLA D'ESTE

CERNOBBIO - LAGO DI COMO - ITALIA

151° ESERCIZIO

RELAZIONE E BILANCIO
AL
31 DICEMBRE 2023









**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
(triennio 2023/2024/2025)**

PRESIDENTE

Giuseppe Fontana

VICE PRESIDENTE

Luigi Fontana

CONSIGLIERI

Guido Corbetta

Carlotta Fontana

Fabrizio Fontana

Alberto Santa Maria

Davide Bertilaccio

**COLLEGIO SINDACALE
(triennio 2023/2024/2025)**

SINDACI EFFETTIVI

Pasquale Salvatore, Presidente

Magda Sala

Luca Occhetta

SINDACI SUPPLENTI

Giuseppe Pigoli

Nicola Guglielmo Bianchi

**SOCIETÀ DI REVISIONE
(2019-2027)**

Deloitte & Touche S.p.A.



INDICE

Assemblea ordinaria	pag.	9
<i>Bilancio Società per Azioni Villa d'Este</i>	pag.	11
- Relazione sulla gestione	pag.	13
- Situazione Patrimoniale e Finanziaria	pag.	32
- Note esplicative	pag.	39
- Relazione del Collegio Sindacale	pag.	100
- Relazione della Società di Revisione	pag.	105



ASSEMBLEA ORDINARIA

DEL 9 MAGGIO 2024

ORDINE DEL GIORNO:

1. Bilancio al 31 dicembre 2023. Deliberazioni inerenti e conseguenti;
2. Modifica della durata dell'incarico alla Società di Revisione per il triennio 2024-2026 per adeguamento normativo. Deliberazioni inerenti e conseguenti.



Villa La Massa

FIRENZE • CANDELI



Villa la Massa

via della Massa, 24 - 50012 Florence, Candeli - Italy

+39 05562611 - www.villalamassa.com - reservations@villalamassa.it - @villalamassaofficial

Società per Azioni Villa d'Este

Bilancio al 31 dicembre 2023

SOCIETÀ PER AZIONI VILLA D'ESTE

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

* * * * *

Relazione sulla Gestione al 31/12/2023

Signori Azionisti,

Il bilancio di esercizio 2023 che Vi presentiamo per l'approvazione è il 151° dalla costituzione della Società per Azioni Villa d'Este ("Villa d'Este SpA" o "Società").

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

I ricavi netti ammontano a € 94.631 mila e il risultato netto realizzato nell'esercizio è pari ad un utile di € 22.669 mila mentre il risultato economico complessivo, con le variazioni di natura economica che transitano direttamente a Patrimonio Netto in base ai principi contabili internazionali adottati, presenta un utile di € 22.130 mila.

Sintesi della situazione patrimoniale, economico e finanziaria

	2023 €	2022 €	2021 €
Ricavi netti	94.631.016	78.515.515	34.512.946
Margine operativo lordo (Ebitda)	38.209.175	31.291.506	7.484.965
Risultato operativo (Ebit)	32.981.450	26.657.629	3.820.505
Risultato prima delle imposte (Ebt)	29.770.705	25.104.689	3.017.621
Risultato dell'esercizio	22.668.799	19.142.694	3.584.329
Immobilizzazioni	466.153.069	473.667.350	423.304.366
Patrimonio Netto	330.387.076	311.244.195	291.856.096
Posizione finanziaria netta	(65.488.071)	(94.109.409)	(68.505.511)

Esaminando i principali dati sopra riportati si può notare un netto miglioramento di tutti i dati economici della Società registrando, rispetto al 2022 (primo anno post-pandemia), un incremento dei ricavi del 21% (+76% rispetto al 2019, ultimo anno pre-pandemia).

I risultati dell'esercizio nel loro complesso evidenziano una crescita importante sia nei volumi che nei prezzi applicati nelle diverse aree operative, nonché un attento utilizzo delle risorse disponibili. Il combinato disposto dei sopraccitati elementi ha permesso di raggiungere un Ebitda pari al 40% dei

ricavi netti registrando un miglioramento dell'indicatore rispetto al 2022 del 22% (+120% rispetto al 2019).

Il risultato prima delle imposte (Ebt) migliora rispetto al 2022 del 19% seppur influenzato dalle dinamiche dei tassi di interessi passivi che nel corso del 2023 hanno registrato una crescita rispetto all'anno precedente. L'effetto dell'andamento dei tassi è stato parzialmente calmierato per effetto delle coperture adottate.

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

	2023	2022	2021
R.O.S. (return on sales)	34,9%	34,0%	11,1%
R.O.I. (return on investments)	6,6%	5,4%	0,9%
R.O.E. (return on equity)	7,4%	6,6%	1,2%

Quadro economico ed andamento del mercato

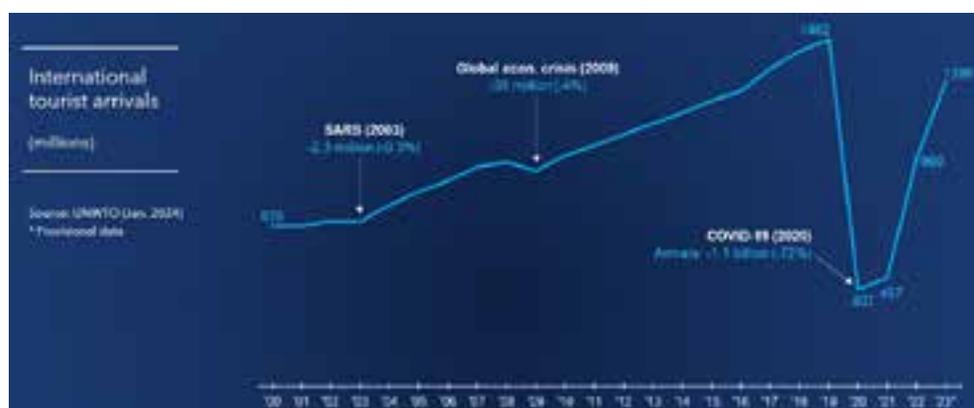
L'Organizzazione mondiale del turismo (World Tourism Organization, UNWTO) ha registrato per il 2023 circa 1,3 miliardi di turisti internazionali in tutto il mondo, un aumento del 34% rispetto al 2022 pari a 325 milioni. Nel 2023 il turismo internazionale ha dunque recuperato l'88% dei livelli pre-pandemici.

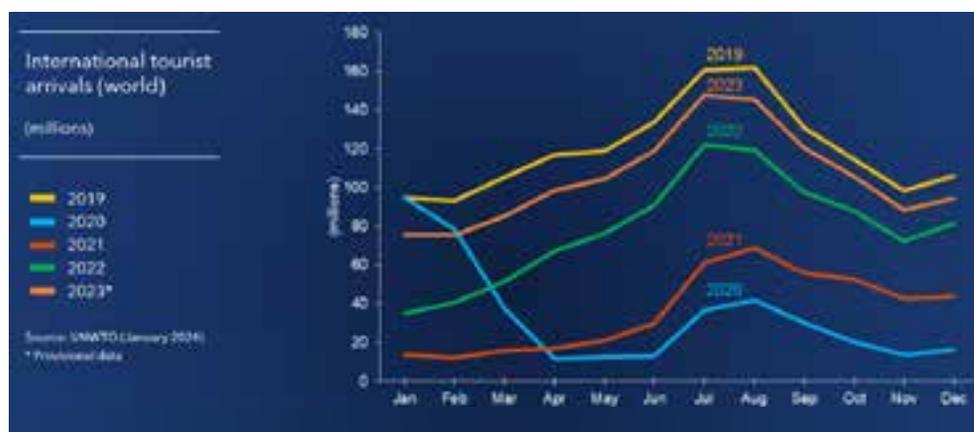
Il Medio Oriente ha guidato la ripresa essendo l'unica regione a superare i livelli pre-pandemici, con arrivi superiori del 22% rispetto al 2019.

L'Africa ha recuperato il 96% dei visitatori pre-pandemia e le Americhe hanno raggiunto il 90%.

L'Europa, la regione più visitata al mondo, ha raggiunto il 94% dei livelli del 2019.

L'Asia e il Pacifico hanno raggiunto il 65% dei livelli pre-pandemia a seguito della riapertura diversi mercati e destinazioni.





In totale nel 2023 gli arrivi in Italia sono stati 125 milioni (+6% rispetto al 2022) di cui 63 milioni stranieri (+14%) e 62 milioni domestici (-2%). Stesso discorso vale per le presenze che in totale sono state oltre 431 milioni (+5% rispetto al 2022) di cui 223 milioni i pernottamenti degli stranieri (+11%) e 208 milioni quelli dei turisti interni (-1%).

Va detto però che il numero degli arrivi nel 2023 non ha ancora eguagliato quello del 2019, mentre in termini di presenze, il numero dei turisti internazionali ha superato dell'1% quello registrato nel 2019, quando erano 220 milioni.

Le tensioni geopolitiche accentuate dagli attacchi terroristici in Israele di ottobre hanno pesato sull'evoluzione del quadro congiunturale globale. La debolezza dell'interscambio di merci ha gravato sulle prospettive del commercio internazionale.

Nel secondo trimestre del 2023 l'attività economica globale ha frenato, risentendo del minore dinamismo di alcune economie emergenti e della stretta monetaria in atto nelle principali economie avanzate.

Negli Stati Uniti grazie alla ripresa degli investimenti fissi non residenziali e alla tenuta dei consumi la crescita è rimasta sostanzialmente stabile.

Il prodotto interno lordo (PIL) ha accelerato nettamente in Giappone mentre si è espanso a un tasso contenuto nel Regno Unito. In Cina l'attività economica ha rallentato significativamente, risentendo della crisi del settore immobiliare e della debolezza della domanda interna ed estera.

Il PIL dell'area Euro ad inizio anno ha continuato a crescere marginalmente, la spesa delle famiglie ha ristagnato e gli investimenti hanno fornito un modesto contributo alla dinamica di crescita del PIL. L'attività economica si è evoluta in misura eterogenea fra i principali paesi europei: è cresciuta in Francia e in Spagna, è rimasta stazionaria in Germania ed in Italia, la fase ciclica ha mostrato una spiccata volatilità. Dopo il forte rialzo del primo trimestre 2023, il PIL si è ridotto nel secondo trimestre, registrando un calo maggiore delle attese.

Sviluppo dell'attività

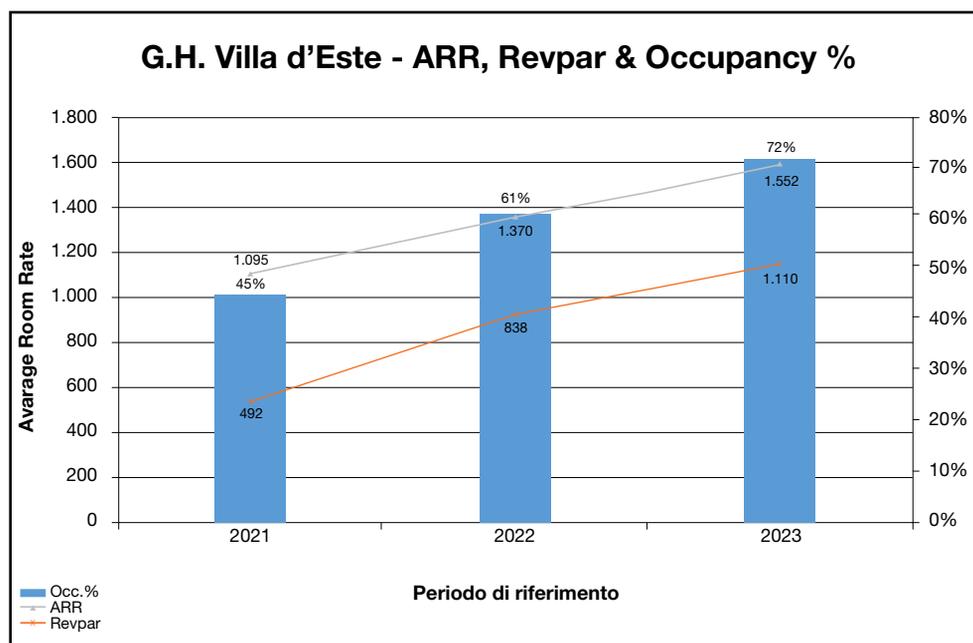
La stagione 2023 ha registrato un dato storico di presenze per le strutture affacciate sul lago di Como con il forte ritorno della clientela statunitense e con la realizzazione di eventi che hanno portato la destinazione, ed in particolare Villa d'Este, al primo posto tra le mete mondiali.

Dopo due anni di restrizioni e limitazioni ai viaggi, il 2023 ha visto la concretizzazione del cosiddetto *revenge travel* - la volontà di cancellare i ricordi delle troppe rinunce imposte dalle restrizioni legate al periodo di pandemia vissuto.

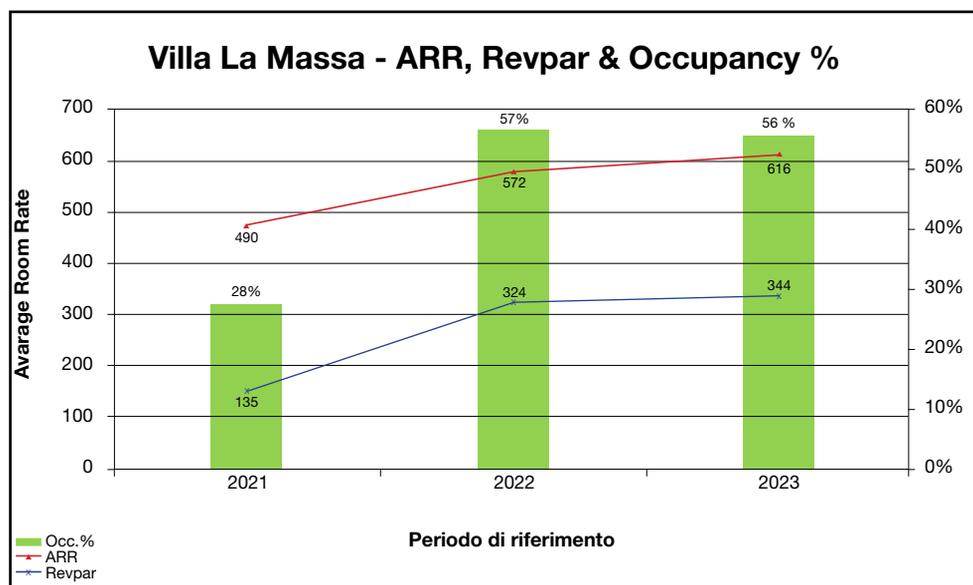
Il **G.H. Villa d'Este** a fronte di 293 giorni di apertura (-3,6% giorni rispetto al 2022) ha registrato lo storico dato occupazionale del 71,5% (+17%) con 58.344 presenze (+6%). Per il secondo anno consecutivo la struttura è rimasta aperta durante le festività natalizie ottenendo risultati soddisfacenti soprattutto per il comparto food and beverage. I coperti, pari a 91.874, hanno infatti registrato una crescita del 7% rispetto alla stagione passata.

Si è registrato inoltre il definitivo ritorno della clientela statunitense (28.792 presenze pari al 49% delle presenze totali). Agli eventi istituzionali, nel 2023 si sono aggiunti numerosi eventi che hanno utilizzato l'intera struttura trovando in Villa d'Este la perfetta location.

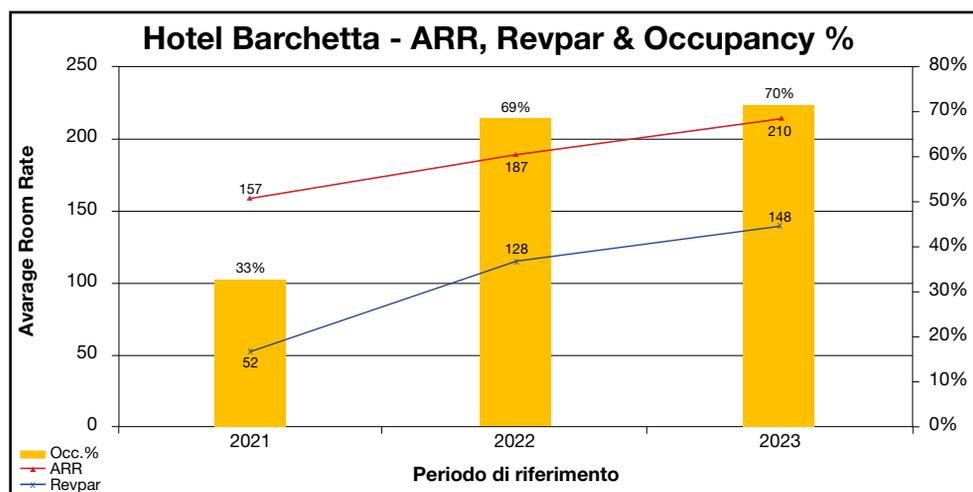
L'ottima stagione ha permesso il raggiungimento di un prezzo medio camera di € 1.552 (+13% rispetto al 2022) ed un ricavo medio per camera di € 1.110 (+33% rispetto alla passata stagione).



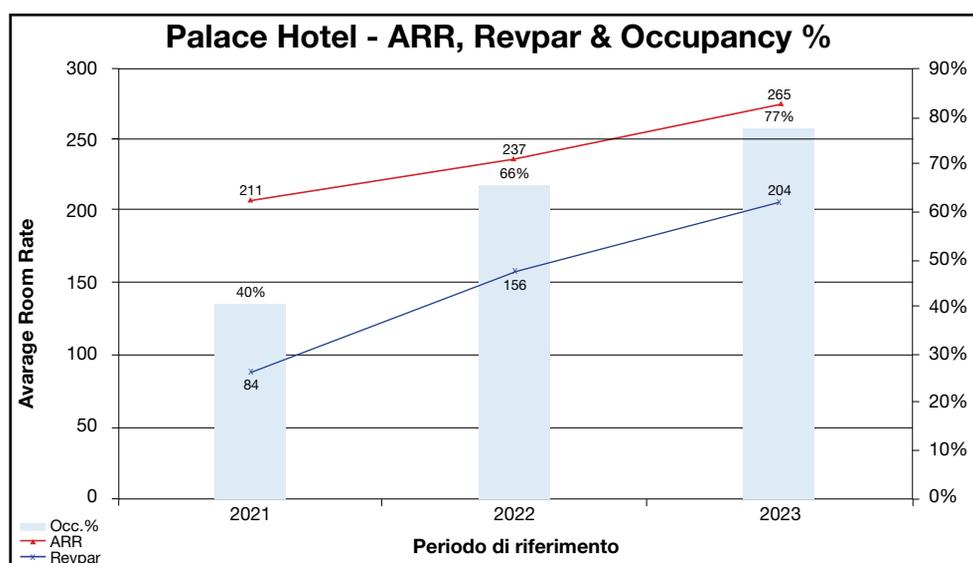
Villa la Massa, con 206 giorni di apertura nel 2023, in riduzione del 10% rispetto al 2022, ha registrato un calo delle presenze pari all'8% con un tasso di occupazione del 55,9%. Da segnalare il buon andamento del prezzo medio camera pari ad € 616 (+8% rispetto al 2022).



L'**Hotel Barchetta** con l'apertura di 325 giorni, in aumento del 3% rispetto al 2022, registra una crescita delle presenze pari al 7% rispetto all'anno precedente ed un buon incremento del prezzo medio camera del 13%, pari a € 210.



Il **Palace Hotel** registra 365 giorni di apertura, in aumento dell'1% rispetto al 2022, con un incremento delle presenze del 19%. Si registra un ottimo incremento del prezzo medio camera del 12% rispetto al 2022, pari ad € 265.



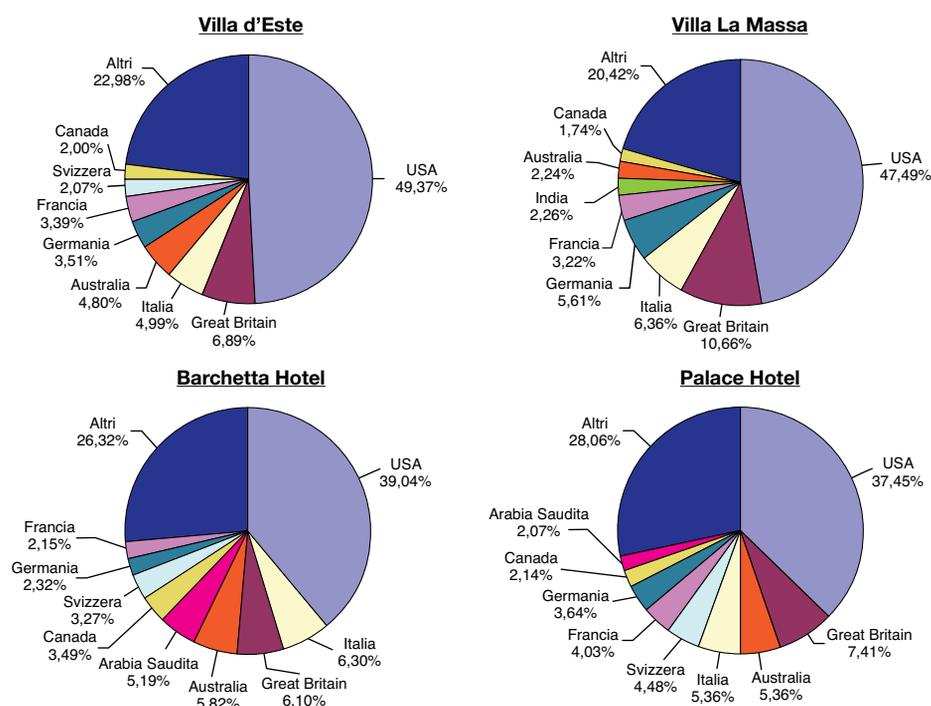
Di seguito forniamo alcuni dati statistici relativi agli alberghi gestiti dalla Società:

Dati statistici per Bilancio 2023

G. H. Villa d'Este ☆☆☆☆☆	2023	2022	Variazione
Giorni d'apertura	293	304	(3,6)%
Presenze	58.344	54.985	6,1%
Camere occupate	30.621	28.189	8,6%
Tasso occupazione camere	71,5 %	61,1 %	17,0%
Prezzo medio camera	1.552,3 €	1.369,5 €	13,3%
Ricavo medio per camera (Revpar)	1.110,1 €	837,3 €	32,6%
N. coperti	91.874	85.611	7,3%
Ricavo medio per coperto	147,3 €	134,5 €	9,5%

Villa La Massa ☆☆☆☆	2023	2022	Variazione
Giorni d'apertura	206	230	(10,4)%
Presenze	12.108	13.103	(7,6)%
Camere occupate	6.222	7.003	(11,2)%
Tasso occupazione camere	55,9 %	56,6 %	(1,2)%
Prezzo medio camera	615,8 €	572,1 €	7,6%
Ricavo medio per camera (Revpar)	344,4 €	323,6 €	6,4%
N. coperti	11.971	12.906	(7,2)%
Ricavo medio per coperto	71,0 €	73,5 €	(3,4)%
Hotel Barchetta ☆☆☆☆	2023	2022	Variazione
Giorni d'apertura	325	316	2,8%
Presenze	35.522	33.149	7,2%
Camere occupate	19.210	18.220	5,4%
Tasso occupazione camere	70,4 %	68,6 %	2,6%
Prezzo medio camera	210,1 €	186,7 €	12,5%
Ricavo medio per camera (Revpar)	147,9 €	128,1 €	15,5%
N. coperti	11.121	10.871	2,3%
Ricavo medio per coperto	39,5 €	36,9 €	7,0%
Palace Hotel ☆☆☆☆	2023	2022	Variazione
Giorni d'apertura	365	360	1,4%
Presenze	47.886	40.267	18,9%
Camere occupate	26.379	22.352	18,0%
Tasso occupazione camere	76,9 %	66,1 %	16,3%
Prezzo medio camera	264,7 €	236,7 €	11,8%
Ricavo medio per camera (Revpar)	203,5 €	156,4 €	30,1%
N. coperti	15.237	16.228	(6,1)%
Ricavo medio per coperto	58,4 €	52,8 €	10,6%

PRESENZE per NAZIONALITÀ



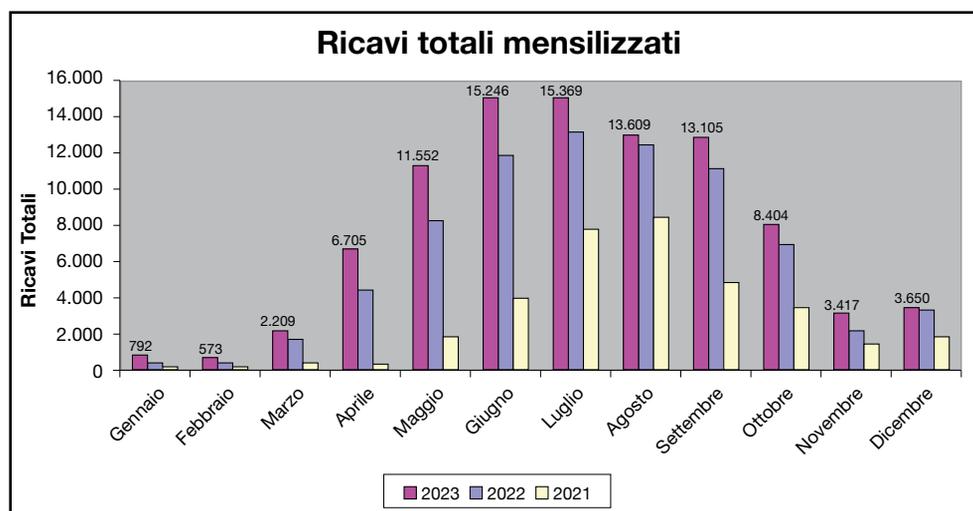
Ricavi

Descrizione	2023 €	2022 €	2021 €
Grand Hotel Villa d'Este	69.595.562	56.830.203	24.746.921
Hotel Villa La Massa	5.321.657	5.536.996	1.834.350
Hotel Barchetta Excelsior	5.322.173	4.498.546	1.498.928
Palace Hotel	9.515.593	7.531.123	3.050.316
Proventi Attività sussidiarie e vari	3.188.290	2.620.763	1.263.383
Totale Ricavi delle vendite e prestazioni	92.943.275	77.017.631	32.393.898
Proventi Immobiliari	699.804	586.382	624.938
Altri ricavi e proventi	987.937	911.502	1.494.110
Totale ricavi gestioni accessorie	1.687.741	1.497.884	2.119.048
Totale ricavi	94.631.016	78.515.515	34.512.946

Il 2023, con ricavi complessivi pari ad € 94.631 mila, si conferma essere il migliore anno della storia della Società, superando in termini di ricavi l'esercizio 2022 che aveva registrato ricavi per € 78.516 mila e rilevando un incremento della voce del 21%.

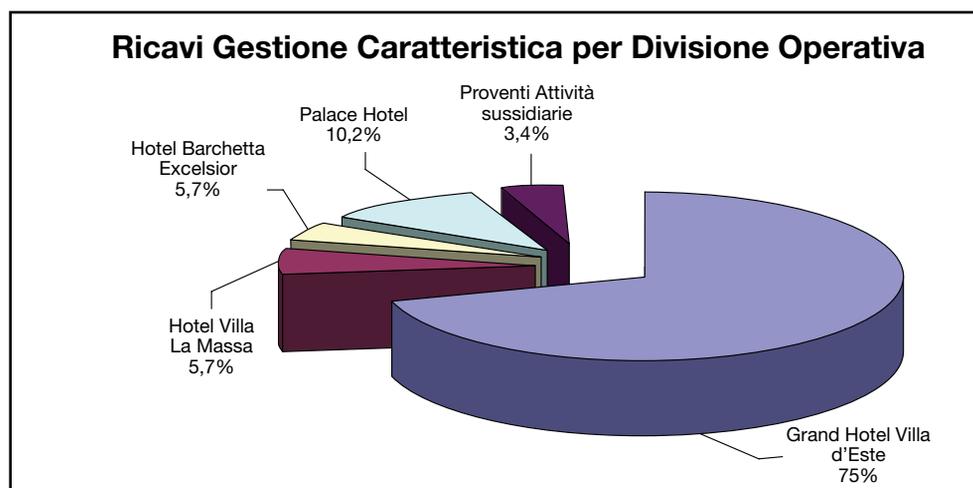
Come evidenzia il grafico sottostante, il fatturato mensile 2023 risulta notevolmente superiore in tutti i periodi della stagione rispetto agli esercizi passati (2022, 2021, 2020 e 2019) grazie ad un aumento delle presenze e del prezzo medio camera.

Di seguito l'evoluzione mensile dei ricavi, con il raffronto dell'anno 2023 con gli anni 2022 e 2021:



In relazione all'attività alberghiera, i ricavi risultano in aumento rispetto all'esercizio passato del 21%, attestandosi a € 64.730 mila (€ 53.351 mila nel 2022 ed € 35.221 mila nel 2019).

I ricavi dell'attività di ristorazione nei quattro alberghi ammontano ad € 25.551 mila contro € 21.349 mila del 2022 (€ 15.573 mila dell'anno 2019), con un incremento rispetto all'esercizio precedente del 20%.



Costi

Descrizione	2023 €	2022 €	2021 €
Acquisti di merci	14.285.376	10.498.285	4.091.467
Variazione delle rimanenze	(4.214.743)	(1.686.571)	58.163
Prestazioni di servizi	22.363.818	17.740.246	9.019.602
Costo del lavoro	23.112.988	19.926.468	13.168.971
Amm.ti e sval. di immob.	5.227.725	4.633.877	3.664.460
Oneri diversi di gestione	874.402	745.581	689.778
Totale costi operativi	61.649.566	51.857.886	30.692.441

Il Risultato Operativo (Ebit) dell'esercizio è pari a € 32.981 mila (€ 26.658 mila nel 2022 e € 13.759 mila nel 2019).

La dinamica dei costi di esercizio, correlata all'incremento dei ricavi (+21%), registra un aumento rispetto all'esercizio 2022 del 19% ed è puntualmente elencata nelle Note esplicative a cui si rimanda:

- L'incidenza degli **acquisti di merce al netto della variazione delle rimanenze** sui ricavi complessivi è dell'11% (11% nel 2022 e 12% nel 2019) migliorando così i livelli raggiunti in pre-pandemia ed evidenziando un rapporto pressoché costante con i ricavi;
- L'incidenza delle **prestazioni di servizi** sui ricavi complessivi è del 24% in leggero aumento sia rispetto all'esercizio precedente (23%) che al 2019 (23%). Si rimanda all'apposito prospetto riportato nelle Note esplicative per un maggiore dettaglio della voce;
- Il **costo del lavoro** è aumentato del 16% rispetto all'esercizio precedente, attestandosi ad € 23.113 mila, con un'incidenza sui ricavi complessivi del 24% rispetto al 25% del 2022 e al 31% del 2019. L'organico, calcolato come media aritmetica annua, è stato nel 2023 di 454 collaboratori (414 nel 2022 e

366 nel 2019). Il fatturato per addetto è stato di € 208 mila contro € 190 mila nel 2022 e € 147 mila del 2019;

- Gli **ammortamenti e le svalutazioni** ammontano ad € 5.228 mila di cui € 3.494 mila relativi al *Right of Use* delle locazioni (leasing operativi) identificati;
- Gli **oneri diversi di gestione** pari ad € 874 mila risultano in aumento rispetto al 2022 del 17%. L'incidenza della sopraccitata voce sui ricavi complessivi è dello 0,9%, in linea con il 2022 (0,9%) ed in diminuzione rispetto al 2019 (1,3%)

Investimenti

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati effettuati investimenti per € 4.111 mila (al netto dei *Right of Use* dei leasing operativi identificati, pari a € 209 mila) di cui € 107 mila in immobilizzazioni immateriali.

I principali investimenti sono stati così destinati:

- € 2.497 mila al **Grand Hotel Villa d'Este**. Nel corso del 2023, la Società ha proceduto all'ampliamento del pontile della marina con l'aggiunta di 6 posti barca. Si è proseguito con l'ampliamento della flotta dei natanti di proprietà di Villa d'Este commissionando al cantiere Ernesto Riva quattro natanti che saranno locati ai clienti senza necessità di conducente (di cui tre consegnati prima della stagione 2023) ed una Vaporina per ampliare il pacchetto delle esperienze da offrire ai clienti. Tale imbarcazione sarà disponibile a partire dalla stagione 2024. È stato quindi effettuato durante i primi mesi dell'anno, un intervento di ammodernamento con la sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS). Tale investimento è stato poi seguito dalla sostituzione delle rimanenti caldaie a vapore utilizzate per il riscaldamento di tutta la struttura, il cui intervento si concluderà nei primi mesi del 2024. Oltre a ciò, si è proseguito con l'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il primo e secondo piano del Cardinal Building finendo così, per l'apertura della stagione 2024, tutta la conversione impiantistica delle camere che permetterà di avere quindi la contemporaneità di utilizzo di riscaldamento e raffrescamento in base alla richiesta del cliente. Nell'ambito del continuo rinnovamento delle camere, è stata aggiornata la dotazione letti e TV di un primo lotto di camere del Cardinal building. Nei primi mesi dell'anno infine si è proceduto ad un adeguamento tecnico di parte degli alloggi dei dipendenti oltre che l'implementazione del sistema CCTV sugli interni ed esterni della proprietà;
- € 1.111 mila a **Villa La Massa**, impiegati principalmente per il proseguimento dell'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il Villino, comprensivo del rifacimento della copertura del tetto dello stesso e ripristino delle facciate. Si è proseguito con interventi di restyling su diverse camere oltre che interventi di rinnovo di parte dell'attrezzatura della cucina. Oltre a ciò, si è proseguito con l'aggiornamento di software gestionali;
- -€ 110 mila all'**Hotel Barchetta** riferiti principalmente all'installazione di

nuove TV nelle camere, al nuovo centralino telefonico con relativa sostituzione degli apparati telefonici e ad aggiornamenti dei software gestionali;

- -€ 393 mila al **Palace Hotel** principalmente impiegati per gli acconti a fornitori coinvolti nella ristrutturazione del Garden Bar Ceccato effettuata durante i mesi invernali per la riapertura dello stesso al 15 marzo 2024. Oltre a ciò, si è proseguito con i necessari miglioramenti tecnologici.

Gestione finanziaria

	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Impieghi			
Rimanenze	8.370.820	4.156.077	2.469.506
Crediti commerciali	1.822.730	1.826.641	1.402.647
Debiti commerciali	(8.276.543)	(5.564.402)	(3.113.688)
Capitale Circolante Netto Commerciale (A)	1.917.007	418.316	758.465
Altre attività correnti	535.235	491.973	252.878
Altre passività correnti	(14.219.179)	(8.746.063)	(4.271.853)
Crediti tributari correnti	404.038	649.440	313.134
Debiti tributari correnti	(1.043.707)	(3.050.305)	(2.202.660)
Altre voci del Capitale Circolante Netto (B)	(14.323.613)	(10.654.955)	(5.908.501)
Capitale Circolante Netto (A+B)	(12.406.606)	(10.236.639)	(5.150.036)
Immobili, impianti e macchinari	273.743.075	274.957.144	265.736.525
Attività immateriali	144.242.096	144.199.095	144.164.166
Partecipazioni in società controllate e collegate	42.203.906	42.203.906	359.964
Altre partecipazioni	644.846	587.464	5.761.490
Crediti tributari non correnti	4.024.401	4.157.734	4.244.748
Altre attività non correnti	322.122	259.727	2.992.488
Altre attività finanziarie non correnti	972.623	7.302.280	44.985
Attività non correnti (C)	466.153.069	473.667.350	423.304.366
Fondi per rischi ed oneri	(13.000)	(13.000)	(13.000)
Fondi per benefici ai dipendenti	(500.839)	(534.979)	(687.048)
Passività per imposte differite	(57.357.477)	(57.529.128)	(55.651.539)
Debiti tributari non correnti	-	-	(1.441.136)
Altre passività non correnti	-	-	-
Passività non correnti (D)	(57.871.316)	(58.077.107)	(57.792.723)
Capitale Investito Netto (A+B+C+D)	395.875.147	405.353.604	360.361.607

Fonti			
Patrimonio Netto	330.387.076	311.244.195	291.856.096
Indebitamento finanziario netto	65.488.071	94.109.409	68.505.511
Fonti di finanziamento	395.875.147	405.353.604	360.361.607

Nell'esercizio, all'interno della gestione del **Capitale Circolante Netto Commerciale**, rispetto all'anno precedente, si registra una crescita dei debiti commerciali e delle rimanenze, derivante dalla maggiore operatività registrata nel corso dell'anno oltre che dagli acconti versati ai fornitori che stanno effettuando gli investimenti nel corso dei mesi invernali e dalla volontà di sviluppare una cantina dei vini più articolata e ricca, facendo divenire così il G.H. Villa d'Este anche una *wine destination*. Da sottolineare come la voce Crediti commerciali sia rimasta in linea con il 2022 seppure i ricavi siano aumentati del 21% rispetto all'anno passato.

Per le **Altre voci del Capitale Circolante Netto** si registra una crescita delle altre passività per effetto di maggiori caparre confirmatorie ed acconti ricevuti dai clienti relativi alle prenotazioni per l'esercizio successivo, oltre a un aumento dei debiti verso il personale dipendente e ad un aumento delle imposte da versare alla società consolidante.

Nell'ambito delle **Attività non correnti** la diminuzione è legata principalmente alle seguenti voci:

- **Immobili, impianti e macchinari**: la diminuzione si riferisce perlopiù agli ammortamenti dell'anno, pari ad € 5.228 mila di cui € 3.494 mila relativi al *Right of Use* delle locazioni (leasing operativi);
- **Altre attività finanziarie non correnti**: la Società nel corso del 2023 ha ricevuto dalla società controllata Reservimm Srl il rimborso del credito erogato per il finanziamento infruttifero soci di € 5.599 mila riveniente dall'operazione di acquisizione conclusasi nel corso del 2022 della società Reservimm Srl.

Dalla tabella sopra riportata si evidenzia come il Capitale Investito Netto (CIN), al 31 dicembre 2023 pari ad € 395.875 mila, sia finanziato per l'83% dal Capitale Proprio e per il 17% dai debiti finanziari in essere.

L'**Indebitamento finanziario netto** al 31 dicembre 2023 risulta diminuito per € 28.621 mila grazie ai flussi della gestione operativa.

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

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

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti

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

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

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

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

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

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

Informazione sui rischi

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso del mese di febbraio 2024, al fine di ampliare la gamma delle esperienze e dei servizi che possano essere offerti alla propria clientela, la Società ha acquistato la totalità delle quote di Harry's Bar S.r.l., titolare dell'omonimo ristorante sito in Cernobbio.

Sempre nel corso del mese di febbraio 2024, la Società ha costituito Lake Como Hospitality Campus S.r.l., società interamente controllata, che ha sottoscritto un contratto di compravendita del complesso immobiliare sito nel comune di Como, Monte Olimpino, denominato "Salesianum". Tale complesso sarà utilizzato per la realizzazione di alloggi a disposizione perlopiù dei dipendenti della Società e dove potranno essere realizzate attività di sviluppo e formazione nell'ambito dell'attività alberghiera e della ristorazione. Il complesso immobiliare è dichiarato di interesse culturale e, pertanto, l'acquisto è condizionato al mancato esercizio della prelazione da parte degli enti territoriali competenti nei termini di legge.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'Organizzazione Mondiale del Turismo (UNWTO) ipotizza che nel 2024 ci sarà il pieno recupero dei livelli pre-pandemici, con una stima di crescita

del 2% rispetto ai volumi 2019. Questa previsione tuttavia dipenderà molto dal ritmo di ripresa dell'area Asia e dall'evoluzione dei conflitti e delle tensioni mondiali. Gli ostacoli economici e geopolitici continuano a porre sfide significative alla ripresa del turismo internazionale e ai livelli di fiducia. L'inflazione persistente, i tassi di interesse elevati, la volatilità dei prezzi del petrolio e le interruzioni degli scambi commerciali possono continuare a incidere sui costi di trasporto e alloggio nel 2024.

Le più recenti stime dell'OCSE prefigurano per il 2024 un rallentamento del PIL globale al 2,7% per effetto delle politiche monetarie restrittive e del peggioramento della fiducia di consumatori e imprese. Permangono elevati rischi al ribasso derivanti dalle tensioni politiche internazionali in particolare in Medio Oriente.

Le strutture del gruppo ubicate sul lago di Como presentano una dinamica nei volumi delle prenotazioni simile ai livelli pre-pandemici e con un lieve ritardo rispetto al 2023, anno di ritorno da parte del turismo internazionale che ha visto un forte anticipo sulle prenotazioni rispetto al passato. Si registra nel contempo un ricavo medio camera delle prenotazioni in essere più alto rispetto al medesimo periodo di riferimento dello scorso anno.

I volumi dei gruppi delle sopraccitate strutture sono sostanzialmente in linea con quelli dello scorso anno sia per gli eventi a carattere celebrativo che per il segmento business.

Villa La Massa presenta, per la stagione 2024, un andamento delle prenotazioni migliore rispetto al 2023 con un relativo anticipo monetario grazie anche alla concretizzazione di numerosi eventi che hanno riservato la struttura in esclusiva.

Salute, Sicurezza ed Ambiente

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela della salute, sicurezza sul lavoro, ambientali e di gestione della qualità alimentare e igienico-sanitaria, nel corso del 2023 è stata data continuità alle attività del Servizio di Prevenzione e Protezione (SPP), con accessi costanti alle strutture e definizione di protocolli interni ed interventi di informazione ed addestramento. In particolare nel 2023 si è data attuazione al progetto di sensibilizzazione al ruolo dei preposti ai sensi del D.lgs. 81/08. Tale progetto si è concretizzato presso il G.H. Villa d'Este con incontri mensili tra Servizio di Prevenzione e Protezione, Direzione e Preposti. Gli incontri hanno avuto come finalità la discussione e condivisione delle tematiche e degli indicatori Salute & Sicurezza e la definizione di azioni di miglioramento a fronte di *near miss* o segnalazioni ricevute.

Presso le strutture del Gruppo i preposti sono inoltre stati coinvolti nella rilevazione periodica delle condizioni di sicurezza dei propri reparti attraverso compilazione di check-list sviluppate *ad hoc*.

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

Per quanto riguarda gli aspetti di gestione emergenze, si è mantenuta costante sorveglianza e verifica della adeguatezza delle procedure di gestione emergenza ed evacuazione. È stato integrato il numero di defibrillatori (DAE) già esistenti presso il G.H. Hotel Villa d'Este e Villa La Massa.

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

Vi è un costante monitoraggio relativamente all'adeguatezza della composizione delle squadre di prevenzione incendi e primo soccorso, con particolare attenzione alla copertura dei turni notturni. A tal proposito presso il G.H. Villa d'Este è stato attivato il coinvolgimento del servizio di Security nelle procedure di emergenza ed evacuazione.

Con riferimento al tema Dispositivi di Protezione Individuale (DPI), permane da parte dei soggetti preposti l'attività di verifica e sorveglianza del corretto utilizzo dei dispositivi stabiliti nelle valutazioni dei rischi.

In tema di formazione/informazione/addestramento, è proseguita per la sede del G.H. Villa d'Este, l'attività di incontri informativi e di addestramento on the job per il personale operativo con tema misure di prevenzione e protezione.

In merito agli infortuni del personale, il Servizio di Prevenzione e Protezione mantiene la sorveglianza sull'andamento nelle strutture del Gruppo. Nel corso dell'anno 2023 non si rilevano situazioni significative in termini infortunistici.

Confermato il datore di lavoro nella figura dell'Amministratore Delegato Sig. Davide Bertilaccio, nel corso del 2023 sono state predisposte le deleghe di funzione previste dal D.lgs. 81/08 per i responsabili delle singole strutture:

- Dirigente Delegato G. H. Villa d'Este: Sig. Massimo Moreschini
- Dirigente Delegato Villa La Massa: Sig.ra Elisa Peroli
- Dirigente Delegato Hotel Barchetta e Palace Hotel: Sig. Robert Webber

Viene sorvegliata la costante attuazione dei compiti anche attraverso l'Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/01 cui riferisce con cadenza periodica al Consiglio di Amministrazione.

Con riferimento al tema ambientale, le attività di monitoraggio periodico non hanno evidenziato situazioni anomale o di non conformità. Da un punto di vista sistemico, si è provveduto ad una costante verifica del rispetto degli obblighi normativi e a garantire la definizione delle regole e delle prassi operative per la corretta gestione di tutti gli aspetti ambientali.

Riguardo al tema igienico-sanitario ed alimentare, gli audit periodici condotti nelle cucine non hanno evidenziato condizioni di non conformità.

Modello Organizzativo e Codice Etico

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

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

L'Organismo di Vigilanza si coordina costantemente con il Collegio Sindacale e periodicamente predispone una relazione per il Consiglio di Amministrazione. Anche per il 2023, l'Organismo di Vigilanza, dopo avere elencato le attività di controllo poste in essere, ha concluso che, dagli esami svolti, non sono emersi fatti censurabili o violazioni del Modello Organizzativo adottato dalla Società.

Norme di Comportamento con parti correlate

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

Rischio cambiamento climatico

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

Per avvalorare il nostro lavoro e sforzo, abbiamo intrapreso un percorso di sostenibilità con un ente di certificazione, Green Globe (<https://www.greenglobe.com/>), che ha permesso di creare maggiore consapevolezza all'interno della Società sulle sopraccitate tematiche e nel contempo di aumentare e migliorare le azioni messe in campo.

Grazie al percorso intrapreso, che ha visto inizialmente un self assessment e quindi un audit da parte di terzi che verrà effettuato nel corso del primo trimestre 2024, è stato possibile fotografare al meglio l'impegno della Società in merito alla sostenibilità e dunque definire una *road-map* coerente e perseguibile.

Energia

Oltre all'utilizzo di elettricità e acqua, le nostre strutture sfruttano combustibili fossili come gas naturale per il riscaldamento e per i servizi offerti. Per

ridurre sia le emissioni che i costi di energia acquistati, dove possibile (Villa La Massa) si producono piccole quantità di energia rinnovabile da impianti fotovoltaici in copertura agli alloggi dei dipendenti. La Società ha lavorato a iniziative di risparmio che ridurranno il consumo energetico annuale ed i costi operativi. Questi progetti includono strategie di riduzione dei consumi avendo operato un aggiornamento della dotazione impiantistica e avendo orientato gli acquisti verso prodotti tecnicamente più efficienti e dalla migliore classe energetica.

Si ricorda che nel corso della stagione invernale 2023-2024, la Società ha terminato il progetto di conversione dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi delle camere presso il G.H. Villa d'Este.

Oltre a ciò, la Società ha proceduto con un importante intervento di ammodernamento della centrale termica del G.H. Villa d'Este con la sostituzione della caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria (ACS) e delle rimanenti caldaie a vapore utilizzate per il riscaldamento di tutta la struttura. L'intervento si concluderà nei primi mesi del 2024. Tale investimento permetterà risparmi energetici dati dalle migliori prestazioni dei macchinari e dalla possibilità degli stessi di modulare i consumi in funzione della reale richiesta dell'impianto.

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

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

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

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

Gestione dei rifiuti

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

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

Lotta allo spreco alimentare

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

Riduzione dell'impiego di plastica

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

Biodiversità e conservazione del territorio e identità storica

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

Nell'ottica di preservare la fauna e la flora sia terrestre che acquatica, le strutture si sono orientate verso prodotti fitosanitari di origine biologica ed eco-compatibili, che non rappresentino un pericolo per l'ambiente circostante, le falde acquifere né tantomeno i bacini e corsi d'acqua di notevole interesse paesaggistico su cui le strutture stesse affacciano.

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

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

La nostra Società sta procedendo alla creazione dell'"Archivio storico Villa d'Este". Villa d'Este rappresenta l'immagine storica, culturale e sociale dell'evoluzione di quasi cinque secoli del lago di Como e dei costumi del nostro paese e a valorizzare la propria storia e ruolo all'interno della comunità.

Ci siamo rivolgendo alla comunità chiedendo di partecipare a questo importante progetto, condividendo con noi documentazione utile così da poter ulteriormente arricchire la ricerca.

Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Azionisti,

L'esercizio 2023 si è chiuso con un utile di **€ 22.668.799,39**.

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

A seguito dell'adeguamento dei depositi cauzionali in valuta, si procede a svincolare integralmente la specifica riserva denominata "Riserva utili netti su cambi non realizzati" per € 4.338,40 a Riserva Straordinaria.

Con riferimento alle partecipazioni valutate al Patrimonio Netto, si deve libera-

re, ai sensi dell'art. 2426, n. 4 del codice civile, una parte della specifica riserva del Patrimonio Netto denominata "Riserva da valutazione delle partecipazioni con il metodo del patrimonio netto" per effetto della riduzione del plusvalore iscritto a conto economico e non realizzato, che per l'esercizio 2023 è pari a € 86.618,19 che viene girato alla Riserva straordinaria per pari importo.

Vi proponiamo la distribuzione di un dividendo di € 0,72 per azione mediante lo stacco della cedola n. 69. Per le 4.148.258 azioni in circolazione l'importo complessivo della distribuzione sarà di € 2.986.745,76.

Nell'ambito di una prudente gestione, tenuto conto del piano di investimento, Vi proponiamo inoltre di trasferire il residuo importo di € 19.682.053,63 a Riserva Straordinaria.

Schema riassuntivo destinazione utile esercizio 2023:

Utile dell'esercizio	€	22.668.799,39
A dividendo	€	2.986.745,76
A riserva straordinaria	€	19.682.053,63

Signori Azionisti

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

Cernobbio, il 27 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Giuseppe Fontana

SOCIETÀ PER AZIONI VILLA D'ESTE

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

* * * * *

Situazione Patrimoniale e Finanziaria

Gli importi presenti sono espressi in Euro

ATTIVO	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	Note
Attività correnti			
Disponibilità liquide ed equivalenti	25.817.518	8.721.077	1
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	600	1.480	2
Crediti commerciali	1.822.730	1.826.641	3
Rimanenze	8.370.820	4.156.077	4
Crediti tributari correnti	404.038	649.440	5
Altre attività finanziarie correnti	1.750	321.750	6
Altre attività correnti	535.235	491.973	7
Totale attività correnti	36.952.691	16.168.438	
Attività non correnti			
Immobili, impianti e macchinari	273.743.075	274.957.144	8
Attività immateriali	144.242.096	144.199.095	9
Partecipazioni in società controllate e collegate	42.203.906	42.203.906	10
Altre partecipazioni	644.846	587.464	11
Crediti tributari non correnti	4.024.401	4.157.734	12
Altre attività non correnti	322.122	259.727	13
Altre attività finanziarie non correnti	972.623	7.302.280	14
Totale attività non correnti	466.153.069	473.667.350	
TOTALE ATTIVO	503.105.760	489.835.788	

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	31 dicembre 2023	31 dicembre 2022	Note
Passività correnti			
Passività finanziarie a breve termine	39.000.417	40.013.628	15
Debiti commerciali e altri debiti	8.276.543	5.564.402	16
Debiti tributari correnti	1.043.707	3.050.305	17
Altre passività correnti	14.219.179	8.746.063	18
Totale passività correnti	62.539.846	57.374.398	
Passività non correnti			
Passività finanziarie a lungo termine	52.307.522	63.140.088	19
Fondi per rischi ed oneri	13.000	13.000	20
Fondi per benefici ai dipendenti	500.839	534.979	21
Passività per imposte differite	57.357.477	57.529.128	22
Totale passività non correnti	110.178.838	121.217.195	
TOTALE PASSIVO	172.718.684	178.591.593	
PATRIMONIO NETTO			
Capitale Sociale	2.157.094	2.157.094	
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	118.076	
Riserva legale	619.164	619.164	
Altre riserve	170.032.284	170.323.653	
Riserva straordinaria	134.148.140	118.239.995	
Utile/(Perdite) di esercizi precedenti	643.519	643.519	
Risultato d'esercizio	22.668.799	19.142.694	
TOTALE PATRIMONIO NETTO	330.387.076	311.244.195	23
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	503.105.760	489.835.788	

Prospetto di Conto Economico

	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Note
RICAVI			
Ricavi della gestione caratteristica	93.643.078	77.604.013	
Altri proventi	987.938	911.502	
Totale ricavi	94.631.016	78.515.515	24
COSTI OPERATIVI			
Acquisti e variazione delle rimanenze	(10.070.633)	(8.811.714)	
Prestazioni di servizi	(22.363.818)	(17.740.246)	
Costo del lavoro	(23.112.988)	(19.926.468)	
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(5.227.725)	(4.633.877)	
Altri oneri	(874.402)	(745.581)	
Totale costi operativi	(61.649.566)	(51.857.886)	25
RISULTATO OPERATIVO	32.981.450	26.657.629	
PROVENTI (ONERI) FINANZIARI			
Proventi (oneri) finanziari netti	(3.124.127)	(1.550.514)	
Totale proventi (oneri) finanziari	(3.124.127)	(1.550.514)	26
PROVENTI (ONERI) DA PARTECIPAZIONI			
Altri proventi (oneri) su partecipazioni	(86.618)	(2.426)	
Totale proventi (oneri) da partecipazioni	(86.618)	(2.426)	27
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	29.770.705	25.104.689	
Imposte sul reddito	(7.101.906)	(5.961.995)	28
RISULTATO NETTO	22.668.799	19.142.694	

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
Valori al 31 dicembre 2021	2.157.094	118.076	619.164	116.149.039	169.228.394	3.584.329	291.856.096
Risultato dell'esercizio 2022						19.142.694	19.142.694
Altre componenti del conto economico complessivo					1.738.778		1.738.778
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	1.738.778	19.142.694	20.881.472
Destinazione risultato dell'esercizio 2021:							
- a riserva straordinaria				3.584.329		(3.584.329)	-
- a dividendo				(1.493.373)			(1.493.373)
<i>Operazioni con gli azionisti</i>	-	-	-	2.090.956	-	(3.584.329)	(1.493.373)
Valori al 31 dicembre 2022	2.157.094	118.076	619.164	118.239.995	170.967.172	19.142.694	311.244.195
Risultato dell'esercizio 2023						22.668.799	22.668.799
Altre componenti del conto economico complessivo					(539.172)		(539.172)
<i>Risultato del periodo e utili e perdite rilevati direttamente a patrimonio netto</i>	-	-	-	-	(539.172)	22.668.799	22.129.627
Destinazione risultato dell'esercizio 2022:							
- a riserva straordinaria				18.894.891		(18.894.891)	-
- a riserva utile su cambi non realizzati					4.338	(4.338)	-
- a riserva da valutazione delle partecipazioni a PN					243.465	(243.465)	-
- a dividendo				(2.986.746)			(2.986.746)
<i>Operazioni con gli azionisti</i>	-	-	-	15.908.145	247.803	(19.142.694)	(2.986.746)
Valori al 31 dicembre 2023	2.157.094	118.076	619.164	134.148.140	170.675.803	22.668.799	330.387.076

Prospetto del risultato complessivo

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022
Risultato netto dell'esercizio	22.668.799	19.142.694
Altre componenti del conto economico complessivo:		
Componenti non riclassificabili in periodi successivi nel risultato d'esercizio:		
- Utili e perdite attuariali dai piani a benefici definiti	19.194	52.815
- Effetto fiscale relativo a utili e perdite attuariali	(4.607)	(10.482)
Componenti riclassificabili in periodi successivi nel risultato d'esercizio:		
- Utili e perdite da adeguamento a fair value strumenti di copertura cash flow hedge	(728.631)	2.232.164
- Effetto fiscale relativo all'adeguamento del fair value degli strumenti di copertura	174.872	(535.719)
Totale altre componenti del conto economico complessivo dell'esercizio al netto dell'effetto fiscale	(539.172)	1.738.778
Risultato economico complessivo	22.129.627	20.881.472

Rendiconto Finanziario

	Esercizio 2023	Esercizio 2022
Risultato netto	22.668.799	19.142.694
Ammortamenti e svalutazioni	5.227.725	4.633.877
Svalutazione crediti verso clienti	(61.482)	(34.861)
Accantonamento a fondi rischi al netto di utilizzi	-	-
Accantonamento fondi per benefici ai dipendenti	974.050	1.061.393
Variazione imposte differite/anticipate	(1.386)	1.331.388
Interessi attivi	(292.483)	(102.143)
Interessi passivi	3.403.996	1.638.864
Valutazione partecipazioni al <i>fair value</i>	86.618	2.426
Imposte sul reddito	7.291.773	4.630.606
Risultato operativo prima della variazione del capitale d'esercizio	39.297.610	32.304.244
Variazioni:		
- rimanenze	(4.214.743)	(1.686.571)
- crediti commerciali	65.393	(389.133)
- altre attività	(105.657)	2.493.666
- crediti/debiti tributari	(11.275.354)	(5.200.681)
- debiti commerciali e diversi	2.712.141	2.450.714
- altre passività	4.744.485	6.097.916
Flusso di cassa del risultato operativo	31.223.875	36.070.155
Interessi incassati	292.483	102.143
Interessi pagati	(3.403.996)	(1.638.864)
Imposte sul reddito pagate	2.355.718	(272.708)
Pagamento benefici ai dipendenti	(988.996)	(1.160.647)
Variazione per pagamenti dei fondi per rischi	-	-
Flusso di cassa netto da attività di esercizio	29.479.084	33.100.079
Investimenti netti:		
- attività immateriali	(107.147)	(74.034)
- variazione partecipazioni	(144.000)	(36.672.342)
- variazione altre attività finanziarie	6.649.657	(7.577.295)
- variazione attività finanziarie negoziabili o disponibili per la vendita	880	400
- immobili, impianti e macchinari	(3.740.453)	(11.317.767)
Flusso di cassa netto da attività di investimento	2.658.937	(55.641.038)
Incremento (decremento) di passività finanziarie a lungo	(10.972.258)	2.458.375
Incremento (decremento) di passività finanziarie a breve	(1.082.576)	27.401.932
Dividendi pagati	(2.986.746)	(1.493.373)
Flusso di cassa netto da attività di finanziamento	(15.041.580)	28.366.934
Flusso di cassa netto del periodo	17.096.441	5.825.975
Disponibilità liquide a inizio periodo	8.721.077	2.895.102
Disponibilità liquide da apporto di fusione	-	-
Disponibilità liquide a fine periodo	25.817.518	8.721.077



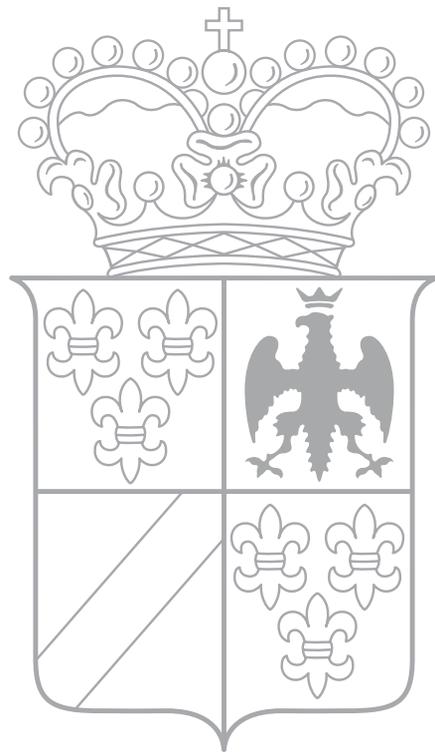
Palace Hotel



Palace Hotel

Lungo Lario Trieste, 16 - 22100 Como - Italy

+39 03123391 - www.palacehotel.it - info@palacehotel.it - @palacehotel_lakecomo



SOCIETÀ PER AZIONI VILLA D'ESTE

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

* * * * *

Note esplicative al Bilancio al 31/12/2023

Premessa

Attività svolte

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

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

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

Il Progetto di bilancio della Società è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2024.

Principi generali

Il bilancio al 31 dicembre 2023 è stato redatto in conformità ai principi contabili internazionali EU-IAS/IFRS in vigore al 31 dicembre 2023. Per EU-IAS/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-IAS/IFRS sono stati applicati in modo coerente a tutti i periodi presentati nel presente documento.

Criteri generali di redazione e presentazione

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

Il bilancio è redatto nella prospettiva della continuazione dell'attività, nel rispetto del principio della competenza economica e nel rispetto della coerenza di presenta-

zione e classificazione delle voci di bilancio. Le attività e le passività, i proventi ed i costi non sono stati soggetti a compensazione se non richiesto o consentito da un principio o da un'interpretazione.

La continuità aziendale è uno dei presupposti fondamentali che occorre valutare nella predisposizione del bilancio. In relazione a ciò gli Amministratori sono chiamati a un esercizio prognostico circa eventi futuri al fine di comprendere e valutare se l'impresa sia in grado di continuare a svolgere la propria attività in un prevedibile futuro di almeno 12 mesi facendo fronte alle proprie obbligazioni.

All'esito della disamina condotta al riguardo dagli Amministratori di Villa d'Este S.p.A., il bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 - che evidenzia un Risultato netto complessivo d'esercizio di € 22.130 mila e un patrimonio netto di € 330.387 mila e una posizione finanziaria netta negativa di € 65.488 mila è stato redatto nel presupposto della continuità dell'attività non sussistendo incertezze a riguardo.

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

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

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

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

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

Forma e contenuto dei prospetti contabili

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

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

v) Il rendiconto finanziario è rappresentato secondo il metodo indiretto.

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

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

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

Il presente bilancio è assoggettato a revisione legale da parte della società di revisione Deloitte & Touche SpA il cui incarico si estende per nove anni a partire dal 2019, secondo le norme previste dal D.lgs. 39/2010.

Criteria applicativi per la valutazione delle principali voci di bilancio

Principi generali

I principi ed i criteri di valutazione applicati per la redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 sono omogenei con quelli applicati al bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022.

Principi contabili e criteri di valutazione

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

Attività non correnti

Immobili, impianti e macchinari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I terreni, sia annessi a fabbricati civili sia liberi da costruzione e le opere d'arte, non

sono ammortizzati in quanto la loro vita utile è illimitata.

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

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

Diritti d'uso

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

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

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

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

- i diritti d'uso e le passività finanziarie relative ai contratti di leasing sono classificati nella situazione patrimoniale e finanziaria alle voci del bene materiale/immateriale cui è relativo il diritto d'uso;

- l'eventuale componente relativa a prestazioni di servizi inclusa nei canoni di leasing non è esclusa dall'ambito IFRS 16;
- con riferimento ai tassi di attualizzazione sono utilizzati i tassi di finanziamento marginale in luogo dei tassi di interesse impliciti dei vari contratti di leasing in quanto di difficile determinazione;
- i contratti con elementi sottostanti affini sono valutati utilizzando un unico tasso di attualizzazione;
- i contratti di leasing precedentemente valutati come leasing finanziari ai sensi dello IAS 17 hanno mantenuto i valori precedentemente iscritti, andando in piena continuità con il passato.

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

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

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

Attività immateriali

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

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

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

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

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

Avviamento

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

Al 31 dicembre 2023 non vi sono altre attività immateriali a vita indefinita oltre all'avviamento.

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

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

Partecipazioni in società controllate e collegate

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

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

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

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

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

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

Altre partecipazioni

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

Al momento dell'acquisto della partecipazione, l'IFRS 9 prevede l'opzione irrevocabile di iscrivere tali partecipazioni tra le "attività finanziarie valutate al fair value

attraverso il conto economico”; le variazioni di valore di dette partecipazioni sono iscritte direttamente a conto economico come i relativi dividendi percepiti.

Altre attività

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

Altre attività finanziarie

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

Attività correnti

Disponibilità liquide ed equivalenti

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

Attività finanziarie

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

- *Hold to Collect*: trattasi di strumenti finanziari impiegati per assorbire i surplus di cassa temporanei; sono caratterizzati da un basso livello di rischio e detenuti principalmente fino alla scadenza; la valutazione avviene al costo ammortizzato;
- *Hold to Collect and Sell*: trattasi di strumenti monetari o obbligazionari impiegati per assorbire i surplus di cassa di breve / medio termine; sono caratterizzati da un basso livello di rischio e detenuti, di norma, fino alla scadenza o venduti per coprire specifiche necessità di liquidità; la valutazione avviene al *fair value* rilevato nelle altre componenti del conto economico complessivo;
- *Hold to Sell*: trattasi di strumenti monetari, obbligazionari e di equity trading

impiegati per la gestione dinamica dei surplus di cassa non riconducibili ai precedenti modelli di business; sono caratterizzati da un livello di rischio più elevato e da acquisti e vendite ripetuti nel tempo; la valutazione avviene al fair value attraverso il conto economico.

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

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

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

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

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

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

Rimanenze

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

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

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

Crediti tributari ed altre attività

Le poste iscritte nelle voci sono valutate, al momento della prima iscrizione al costo, che corrisponde al *fair value* aumentato degli oneri accessori all'acquisto. Il valore di iscrizione iniziale è successivamente rettificato per tener conto dei rimborsi in quota capitale, delle eventuali svalutazioni e dell'ammortamento della differenza tra il valore di rimborso e il valore di iscrizione iniziale. L'ammorta-

mento è effettuato sulla base del tasso di interesse interno effettivo rappresentato dal tasso che allinea, al momento della rilevazione iniziale, il valore attuale dei flussi di cassa attesi ed il valore di iscrizione iniziale (metodo del costo ammortizzato). Qualora vi sia una obiettiva evidenza di indicatori di riduzioni di valore, l'attività viene ridotta in misura tale da risultare pari al valore scontato dei flussi ottenibili in futuro. Le perdite di valore sono rilevate a conto economico. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe derivato dall'applicazione del costo ammortizzato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

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

Passività non correnti

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

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

Fondi per benefici ai dipendenti

I benefici garantiti ai dipendenti erogati in coincidenza o successivamente alla cessazione del rapporto di lavoro, sono costituiti dal Trattamento di Fine Rapporto (TFR) disciplinato dalla legislazione italiana all'art. 2120 del Codice Civile. Il TFR rappresenta un piano a benefici definiti, ovvero un programma formalizzato

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

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

Passività per imposte differite ed attività per imposte anticipate

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

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

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

Passività correnti

Debiti commerciali ed altri debiti, debiti tributari ed altre passività

I debiti commerciali ed altri debiti, i debiti tributari e le altre passività sono inizialmente iscritti al loro *fair value*, al netto dei costi accessori di diretta imputazione, e successivamente sono valutati al costo ammortizzato, applicando il criterio del tasso di interesse effettivo. Se vi è un cambiamento stimabile nei flussi di cassa attesi, il valore delle passività è ricalcolato per riflettere tale cambiamento

sulla base del valore attuale dei nuovi flussi di cassa attesi e del tasso interno di rendimento inizialmente determinato. Le passività, se con scadenza oltre dodici mesi, vengono attualizzate al fine di riportarle al valore corrente attraverso l'utilizzo di un tasso tale da riflettere le valutazioni di mercato del valore attuale del denaro e i rischi specifici connessi alla passività. Gli interessi di attualizzazione vengono classificati negli oneri finanziari.

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

Debiti verso banche e altre passività finanziarie

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

Strumenti finanziari derivati

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

In tal caso, le metodologie di contabilizzazione risultano essere:

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

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

Ricavi e costi

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

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

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

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

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

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

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

Proventi ed oneri finanziari

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

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

Imposte sul reddito

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

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

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

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

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

Nel 2021, con l'adesione al regime fiscale dell'affrancamento dell'Avviamento, Villa d'Este, in ottemperanza ai dettami applicativi suggeriti dall'OIC (Documento interpretativo 7 e 10 e Applicazione n.1 – febbraio 2009) non ha rilevato alcun effetto a conto economico ma ha iscritto, in contropartita all'importo dovuto all'Amministrazione Finanziaria per imposta sostitutiva, un anticipo di imposte correnti future tra le attività. Nel contempo, a partire dal 2021 e nei futuri periodi tale anticipo è riversato a conto economico per un ammontare pari alla deduzione dell'Avviamento moltiplicato per l'aliquota fiscale del 3%, a fronte del risparmio fiscale d'imposta conseguito e pari alla deduzione dell'Avviamento moltiplicato per l'aliquota fiscale vigente. L'effetto netto annuo per 50 anni è rilevato a conto economico dall'impresa via via che le deduzioni fiscali dell'Avviamento si manifestano.

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

Conversione delle poste in valuta estera

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

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

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

Dividendi

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

ALTRE INFORMAZIONI

Uso di stime

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

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

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

- a) Fondo svalutazione crediti commerciali: il fondo svalutazione crediti riflette la miglior stima degli Amministratori circa le perdite relative al portafoglio crediti nei confronti della clientela. Tale stima si basa sulle perdite attese da parte della Società, determinate in funzione dell'esperienza passata per crediti simili, degli scaduti correnti e storici, dell'attento monitoraggio della qualità del credito e di proiezioni circa le condizioni economiche e di mercato;
- b) Fondi rischi e oneri: a fronte dei rischi legali e fiscali sono rilevati accantonamenti rappresentativi del rischio di esito negativo. Il valore dei fondi iscritti in bilancio relativi a tali rischi rappresenta la miglior stima alla data operata degli Amministratori. Tale stima comporta l'adozione di assunzioni che dipendono da fattori che possono cambiare nel tempo e che potrebbero

pertanto avere effetti significativi rispetto alle stime correnti effettuate dagli Amministratori per la redazione del bilancio della Società;

- c) Recuperabilità del valore delle attività immobilizzate, incluse l'avviamento: la Società effettua l'analisi sul valore residuo dei complessi immobiliari e della eventuale riduzione di valore quando le circostanze indicano la possibilità di una riduzione di detti valori. Il valore dei complessi immobiliari è basato necessariamente su stime relative all'andamento del mercato di riferimento, delle transazioni immobiliari e di specifiche variabili finanziarie;

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

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

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

Operazioni straordinarie dell'esercizio

Non si riportano operazioni straordinarie effettuate nel corso dell'esercizio 2023.

Principi IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati in Europa

La seguente tabella indica gli IFRS/Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa la cui data di efficacia obbligatoria è successiva al 31 dicembre 2023.

Descrizione	Applicazione a partire da
Modifiche allo IAS 1 <i>"Presentation of Financial Statements – Classification of liabilities as current or non-current"</i>	1 gennaio 2024
Modifiche a IFRS 16 <i>"Lease Liability in a Sale and Leaseback"</i>	1 gennaio 2024

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

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

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le

modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa al 31 dicembre 2023.

Descrizione	Applicazione a partire da
Modifiche a: <ul style="list-style-type: none"> • IAS 7 “<i>Statement of Cash Flows</i> “ • IFRS 7 “<i>Financial Instruments: Disclosures</i>” 	1 gennaio 2024
Modifiche a IAS 21 “ <i>The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates</i> ”	1 gennaio 2025

Informativa sui rischi

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

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

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

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

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

Rischi di credito

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

L'esposizione complessiva al rischio di credito al 31 dicembre 2023 e 2022 è rappresentata dalla sommatoria delle attività finanziarie iscritte in bilancio, riepilogate di seguito e suddivise per scadenze:

	Al 31 dicembre 2023						Totale
	A scadere	Scaduto in giorni					
		0-30	31-60	61-90	91-365	Oltre 365	
Crediti non correnti	4.024.401	-	-	-	-	-	4.024.401
Crediti commerciali	1.334.899	262.565	25.398	65.293	176.593	5.898	1.870.645
Fondo svalutazione crediti	-	-	-	-	(42.017)	(5.898)	(47.915)
Altri crediti correnti	535.235	-	-	-	-	-	535.235
Totale esposizione al rischio di credito	5.894.535	262.565	25.398	65.293	134.576	-	6.382.366

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

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

La Società gestisce direttamente il rischio di credito verso i clienti, in quanto generalmente il pagamento delle prestazioni di servizi e delle cessioni di beni effettuate dalla Società viene effettuato prima della partenza del cliente dalla struttura alberghiera. Relativamente ai clienti che effettuano il pagamento in via differita a seguito di emissione di fattura, che sono una percentuale minoritaria, la Società analizza e tiene costantemente monitorati i flussi di cassa attesi in base alle scadenze contrattuali. Tale prassi rappresenta una garanzia sostanziale, ma dato l'attuale andamento del mercato, non sempre è in grado di annullare totalmente ed in tempi brevi il rischio finanziario. Su tali posizioni "differite" la Società tiene costantemente monitorato il rischio analizzandolo anche sulla base dell'anzianità del credito, della presenza di procedure legali o concorsuali in corso, al fine di poter porre tempestivamente in atto le azioni correttive atte a minimizzare i possibili impatti finanziari negativi.

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

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

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

Rischi di liquidità

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

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

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

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

Nella tabella sottostante è riportata un'analisi per scadenza delle passività finanziarie. Le varie fasce di scadenza sono determinate sulla base del periodo intercorrente tra la data di riferimento del bilancio e la scadenza contrattuale delle obbligazioni. Per le passività finanziarie onerose a tasso fisso e variabile, sono state considerate sia le quote capitale sia le quote interesse nelle varie fasce di scadenza; in particolare, per le passività a tasso variabile è stato utilizzato il tasso al 31 dicembre 2023 più lo spread relativo:

	Al 31 dicembre 2023			
	Anni di scadenza			Totale
	< 1 anno	2-5 anni	> 5 anni	
Passività finanziarie a lungo termine	-	37.436.054	14.871.468	52.307.522
Passività finanziarie a breve termine	39.000.417	-	-	39.000.417
Debiti Commerciali	8.276.543	-	-	8.276.543
Altre passività correnti	14.216.179	-	-	14.216.179
Totale passività finanziarie	61.493.139	37.436.054	14.871.468	113.800.661

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

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

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

Rischio valutario

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

Rischio di tasso di interesse

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

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

Al 31 dicembre 2023 sono in essere coperture del rischio di fluttuazione dei tassi di interesse sui mutui ipotecari contratti a medio/lungo termine mediante strumenti finanziari derivati che convertono in tasso fisso il tasso variabile applicato con il contratto sottoscritto. Tale copertura è stata effettuata non per la totalità dei finanziamenti, ma per parte di essi. Il tasso di interesse cui la Società è esposta è l'Euribor.

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

Rischio di prezzo

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

Sensitivity Analysis (IFRS 7.40 - 7.42)

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

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

	Valori al 31 dicembre 2023	Giacenza media	Proventi/ (Oneri)	Tassi	+0,5%	-0,5%
Disponibilità liquide ed equivalenti	25.817.518	18.279.214	258.366	1,41%	349.762	166.969
Passività finanziarie*	(91.307.939)	(96.827.199)	(3.897.802)	4,03%	(4.381.938)	(3.413.666)

*: Gli oneri finanziari non comprendono i proventi finanziari derivanti dagli strumenti derivati di copertura sottoscritti. Nel 2023 i suddetti proventi ammontano a € 493.806.

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

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

Attività e passività finanziarie per categoria

La tabella seguente fornisce una ripartizione delle attività e passività finanziarie per categoria al 31 dicembre 2023 e 2022:

Al 31 dicembre 2023				
	<i>Fair Value rilevato a conto economico</i>	<i>Fair Value rilevato a Patrimonio Netto</i>	Costo ammortizzato	Totale
Altre attività non correnti	-	-	322.122	322.122
Altre attività finanziarie non correnti	-	931.139	41.484	972.623
Altre partecipazioni	644.846	-	-	644.846
Crediti commerciali	-	-	1.822.730	1.822.730
Altre attività correnti	-	-	535.235	535.253
Altre attività finanziarie negoziabili o detenute per la vendita	-	600	-	600
Crediti tributari	-	-	4.428.439	4.428.439
Altre attività finanziarie correnti	-	-	1.750	1.750
Disponibilità liquide ed equivalenti	-	-	25.817.518	25.817.518
Totale	644.846	931.739	32.969.278	34.545.863
Passività finanziarie a breve termine	-	-	39.000.417	39.000.417
Passività finanziarie a lungo termine	-	-	52.307.522	52.307.522
Debiti Commerciali e altri debiti	-	-	8.276.543	8.276.543
Debiti tributari	-	-	1.235.187	1.235.187
Altre passività correnti	-	-	14.216.179	14.216.179
Altre passività non correnti	-	-	-	-
Totale	-	-	115.035.848	115.035.848

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

Livelli gerarchici di valutazione del fair value

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

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

La Società al 31 dicembre 2023 ha iscritto:

- Attività finanziarie (obbligazioni e strumenti derivati) valutate al fair value pari a € 931 mila di livello gerarchico 2;

Si segnala inoltre che nel corso del 2023 non vi sono stati trasferimenti tra diversi livelli della gerarchia del *fair value*.

ATTIVO

Attività correnti

Disponibilità liquide ed equivalenti (Nota 1)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
25.817.518	8.721.077	17.096.441
Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Depositi bancari	25.737.557	8.657.227
Assegni in cassa	44.965	29.654
Denaro e altri valori in cassa	34.996	34.196
Totale Disponibilità liquide	25.817.518	8.721.077

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Intesa Sanpaolo SpA	1.518.998	484.135
Banca Popolare di Sondrio	7.721.714	2.884.301
Credito Valtellinese	176.690	71.987
Banca di Credito Coop. Lezzeno	8.072.626	4.237.224
Banco di Desio e della Brianza SpA	9.957	2.644
Banca di Credito Coop. Cantù	45.175	915.899
Banco BPM	8.017.049	-
Altri Istituti	175.348	61.037
Totale Depositi bancari	25.737.557	8.657.227

Nell'anno 2023 la remunerazione lorda dei depositi bancari è stata in media pari al 1,41% circa (nel 2022 era pari allo 0,39%). In merito alla variazione del saldo delle disponibilità liquide tra il 31 dicembre 2023 e l'esercizio passato, si rimanda allo schema del Rendiconto Finanziario.

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
600	1.480	(880)

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Obbligazioni Lehman Brothers	600	1.480

L'importo si riferisce ad obbligazioni Lehman del valore nominale di € 400 mila. Dopo il fallimento della Lehman Brothers Holding sono state oggetto di impairment in passati esercizi. Il valore esposto in bilancio tiene conto della valutazione dell'attività al valore di mercato al 31 dicembre 2023 e del rimborso parziale avvenuto nel corso dello stesso anno.

Crediti Commerciali (Nota 3)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.822.730	1.826.641	(3.911)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti verso clienti	1.864.728	5.917	-	1.870.645
Fondo svalutazione crediti	(41.998)	(5.917)	-	(47.915)
Totale Crediti commerciali	1.822.730	-	-	1.822.730

I crediti commerciali risultano essere in linea con gli importi al 31 dicembre 2022 seppure i ricavi dell'anno 2023 siano aumentati del 21%. La voce è composta perlopiù da crediti maturati durante gli ultimi mesi di attività dell'anno a fronte dell'apertura straordinaria del G.H. Villa d'Este durante le festività natalizie.

Dettaglio Crediti commerciali:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Crediti verso clienti per fatture emesse	1.184.590	1.110.482
Crediti verso clienti per fatture da emettere	713.527	835.619
Note credito da emettere	(27.472)	(10.063)
Fondo svalutazione crediti	(47.915)	(109.397)
Totale Crediti commerciali	1.822.730	1.826.641

I crediti commerciali si riferiscono principalmente ai crediti collegati all'attività di vendita di servizi alberghieri e di ristorazione incassati nei primi mesi del 2024. I crediti in sofferenza o di dubbia esigibilità sono pari a € 48 mila per i quali è stato stanziato un apposito fondo.

Dettaglio fondo svalutazione crediti

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Accantonamenti	Utilizzi/Rilasci	Saldo al 31/12/2023
F.do svalutazione crediti	(109.397)	(47.915)	109.397	(47.915)
Totale F.do svalutazione crediti	(109.397)	(47.915)	109.397	(47.915)

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

Rimanenze (Nota 4)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
8.370.820	4.156.077	4.214.743

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Prodotti Food	212.220	122.203
Prodotti Beverage	5.820.137	2.049.626
Prodotti Gift Shop	890.027	742.076
Prodotti diversi	1.448.436	1.242.172
Totale Rimanenze	8.370.820	4.156.077

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

Crediti tributari (Nota 5)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
404.038	649.440	(245.402)

L’importo in esame si riferisce alle seguenti voci:

- Credito IVA per € 264 mila in essere al 31 dicembre 2023 di cui € 259 mila che sarà utilizzato in compensazione con il debito IVA che maturerà dall’attività nel corso dell’esercizio 2024 e € 5 mila per IVA chiesta a rimborso agli altri Stati dell’Unione Europea per fatture con IVA locale pagata in tali Stati;
- Credito d’imposta per € 54 mila di cui € 51 mila relativi all’acquisto di beni strumentali introdotto dalla Legge n.160/2019 e poi riproposto dalla Legge n.178/2020, € 3 mila in riferimento all’acquisto di beni strumentali interconnessi (Industry 4.0);
- Crediti per anticipo di imposte correnti per € 86 mila. L’importo si riferisce alla quota parte dell’imposta sostitutiva sul riallineamento dell’Avviamento che concorre alla formazione del risultato di esercizio in base alla durata della deducibilità dell’Avviamento stesso. La voce in oggetto risulta essere la quota annuale di competenza del 2023 dell’imposta sostitutiva ripartita su una durata di 50 anni.

Altre attività finanziarie correnti (Nota 6)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.750.	321.750	(320.000)

L'importo in esame si riferisce al credito verso la società Immobiliare Bosco Montorfano Srl per € 2 mila. Trattasi di quota scadente entro i 12 mesi del prestito obbligazionario non convertibile emesso dalla società partecipata per un valore di € 11 mila nel corso del 2018. Tale prestito prevede un tasso d'interesse lordo del 3% annuo rimborsabile in 6 anni. La terza rata è stata rimborsata nei primi mesi del 2024.

La variazione intervenuta nel periodo di Euro 320 mila è relativa all'incasso del finanziamento soci infruttifero verso la società controllata Reservimm Srl avvenuta nel corso del 2023.

Altre attività (Nota 7)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
535.235	491.973	43.262

La voce Altre attività è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Credito verso fornitori per anticipi	142.542	73.725
Crediti tributari v/controlante	-	61.636
Credito da assicurazioni per rimborso sinistri	2.140	17.271
Credito Inail	440	-
Risconti attivi diversi	377.252	323.515
Altri crediti di minor importo	12.861	15.826
Totale Altre attività	535.235	491.973

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

La voce “**Credito da assicurazioni per rimborso sinistri**” è relativa all'anticipo riconosciuto dalle assicurazioni nel corso del 2023 ed erogato ad inizio 2024.

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Quote associazioni categoria	76.622	77.125
Fiere	66.233	33.062
Varie	61.407	32.516
Costo marchi e altri diritti	51.089	59.176
Locazioni e imposta di registro	43.483	32.632
Noleggi e manutenzioni	37.934	42.863
Consulenze varie	34.472	39.587
Spese telefoniche	3.020	3.290
Abbonamenti	2.992	3.264
Totale Risconti attivi diversi	377.252	323.515

Attività non correnti

Immobili, impianti e macchinari (Nota 8)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
273.743.075	274.957.144	(1.214.069)

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Incrementi dell'esercizio (comprensivi dei g/c da lavori in corso)	4.003.919
Incrementi per Diritto d'uso	209.057
Ammortamenti dell'esercizio	(5.163.580)
Dismissioni cespiti	(679.841)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	640.319
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(223.943)
Totale variazioni	(1.214.069)

Terreni e fabbricati

Terreni

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	99.963.010
Saldo al 31/12/2022	99.963.010
Incrementi dell'esercizio	-
Saldo al 31/12/2023	99.963.010

Fabbricati

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	156.259.471
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.751.251)
Saldo al 31/12/2022	145.508.220
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	438.622
Dismissioni cespiti	(7.487)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	501
Ammortamenti dell'esercizio	(51.261)
Saldo al 31/12/2023	145.888.595

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

L'incremento del periodo, pari a € 439 mila, è relativo principalmente al rifacimento del tetto e delle facciate del Villino ubicato nel compendio immobiliare di Villa La Massa.

Diritto d'uso

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo
Costo storico	12.194.517
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.360.567)
Saldo al 31/12/2021	10.833.950
Incrementi per Diritto d'uso	2.383.613
Ammortamento per Diritto d'uso	(2.942.043)
Saldo al 31/12/2022	10.275.520

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	14.578.130
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.302.610)
Saldo al 31/12/2022	10.275.520
Incrementi per Diritto d'uso	19.097
Ammortamento per Diritto d'uso	(3.400.055)
Saldo al 31/12/2023	6.894.562

Nel corso del 2023 è stato sottoscritto un contratto di locazione passiva di una unità immobiliare ad uso industriale sita in Maslianico (Como) adibita a magazzino della durata di 18 mesi.

Impianti e macchinari

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	29.189.511
Ammortamenti esercizi precedenti	(19.713.383)
Saldo al 31/12/2022	9.476.128
Incrementi dell'esercizio e giroconto da Imm. in corso	995.358
Dismissioni cespiti	(394.922)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	378.170
Ammortamenti dell'esercizio	(994.516)
Saldo al 31/12/2023	9.460.218

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

Gli incrementi del 2023 sono perlopiù relativi a investimenti sostenuti per il completamento dell'ammodernamento dell'impianto di climatizzazione a 4 tubi per il primo e secondo piano del Cardinal Building del G.H. Villa d'Este e per il Villino di Villa La Massa.

Diritto d'uso

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	207.803
Ammortamenti esercizi precedenti	(71.162)
Saldo al 31/12/2022	136.641
Incrementi per Diritto d'uso	-
Ammortamento per Diritto d'uso	(51.951)
Saldo al 31/12/2023	84.690

Questa voce include le attrezzature Technogym delle palestre delle strutture del Gruppo.

Attrezzature industriali e commerciali

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	3.033.837
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.865.423)
Saldo al 31/12/2022	168.414
Incrementi dell'esercizio	199.385
Dismissioni cespiti	(7.142)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	6.955
Ammortamenti dell'esercizio	(91.606)
Saldo al 31/12/2023	276.006

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

Altri beni

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	26.055.595
Ammortamenti esercizi precedenti	(17.044.619)
Saldo al 31/12/2022	9.010.976
Incrementi dell'esercizio	725.198
Dismissioni cespiti	(270.290)
Diminuzioni fondo ammortamento per dismissione cespiti	254.693
Ammortamenti dell'esercizio	(532.110)
Saldo al 31/12/2023	9.188.467

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

Nel corso del 2023 è stata terminata la costruzione tre natanti di proprietà del G.H. Villa d’Este commissionati al cantiere Ernesto Riva che saranno locati ai clienti senza necessità di conducente. Sempre nel corso dell’anno sono state svolte opere di ripristino e rinnovo di una delle villelocate ad uso turistico all’interno del compendio immobiliare del G.H. Villa d’Este e degli uffici amministrativi del Gruppo.

Diritto d’uso

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Costo storico	96.339
Ammortamenti esercizi precedenti	(30.007)
Saldo al 31/12/2022	66.332
Incrementi per Diritto d’uso	189.960
Ammortamento per Diritto d’uso	(42.081)
Saldo al 31/12/2023	214.211

La voce comprende le autovetture ed automezzi aziendali che nel corso del 2023 sono stati rinnovati con vetture a propulsione elettrica ed ibrida.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Dettaglio variazioni intervenute nell’esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	351.903
Giroconto da immobilizzazioni in corso per lavori completati	(223.943)
Incrementi dell'esercizio	1.645.356
Saldo al 31/12/2023	1.773.316

Gli incrementi del 2023 sono relativi principalmente agli acconti versati dalla Società per le attività di investimento iniziate a fine 2023 la cui realizzazione si avrà nei primi mesi del 2024.

Attività immateriali (Nota 9)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
144.242.096	144.199.095	43.001

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Incremento / (decremento)	Amm.to	Saldo al 31/12/2023
Progettazione Sito	12.664	-	(6.331)	6.333
Software e licenze d'uso	72.805	107.146	(57.814)	122.137
Avviamento	144.113.626	-	-	144.113.626
Immobilizzazioni in corso	-	-	-	-
Totale Attività immateriali	144.199.095	107.146	(64.145)	144.242.096

L'incremento di € 107 mila è relativo all'aggiornamento dei software e all'acquisto di nuovi applicativi gestionali.

Test di impairment dell'Avviamento

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

La determinazione del valore recuperabile si è basata sul metodo della somma delle parti, ovvero sulla somma tra la valutazione immobiliare e la valutazio-

ne della gestione alberghiera, calcolata in base all'attualizzazione dei flussi di reddito attesi derivanti dal business plan aziendale quinquennale, al netto dell'onere fiscale e dei flussi d'investimento previsti per il mantenimento di un'adeguata capacità operativa. Quanto emerso dal test di "impairment", ha confermato che il valore recuperabile dell'attività alberghiera al 31 dicembre 2023 è maggiore del relativo valore contabile.

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

- Valutazione immobiliare: è basata su perizie predisposte da esperti indipendenti nel corso del 2024 con riferimento alla data di chiusura del bilancio;
- Determinazione del valore delle gestioni alberghiere: i flussi di cassa attesi desunti dal business plan aziendale sono stati oggetto di attualizzazione con applicazione del WACC pari al 10,22%; il valore terminale assunto nel modello in oggetto è stato determinato considerando un tasso di crescita del 2,5%.

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

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

Partecipazioni in società controllate e collegate (Nota 10)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
42.203.906	42.203.906	-

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2023
Imprese controllate	41.843.942	-	-	41.843.942
Imprese collegate	359.964	-	-	359.964
Totale Partecipazioni	42.203.906	-	-	42.203.906

La voce "Imprese controllate" si riferisce alla partecipazione nella società controllata Reservimm Srl la cui acquisizione dell'intero capitale sociale della società è stata completata nel corso del 2022.

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

Si forniscono le seguenti informazioni relative alla sopraccitata partecipazione:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore di carico
Reservimm Srl *	Como	60.000	727.162	637.737	100,0	41.843.942

*: Dati disponibili al 31.12.2023

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

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore di carico
Como Imprenditori Alberghieri Srl *	Como	1.070.000	1.026.223	129.121	34,3	359.964

*: Dati disponibili al 31.12.2022

Il valore di carico al 31 dicembre 2023 della partecipazione è sostanzialmente in linea con la valutazione della società partecipata adottando il metodo del patrimonio netto, conseguentemente non si è effettuato alcun adeguamento al valore di carico in bilancio.

Altre Partecipazioni (Nota 11)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
644.846	587.464	57.382

Si forniscono le seguenti informazioni relative alle altre partecipazioni possedute al 31 dicembre 2023:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ (Perdita)	% di possesso	Valore in € in bilancio 31/12/2023	Valore in € in bilancio 31/12/2022
Immob. Bosco Montorfano (*)	Milano	3.507.500	5.546.816	16.244	3,9	228.886	84.886
Hotel Representative AG (**)	Svizzera					408.168	494.786
SAGIA Srl (*)	Roma	23.241	198.719	15.662	0,9	201	201
Kerros Scarl in liquidaz. (***)	Como	24.452	-	-	0,6	155	155
Immobiliare Mercatores (*)	Como	10.850	240.600	11.695	0,3	36	36
Lake Como Net (****)	Cernobbio					1.000	1.000
Fondazione Istituto Tecnico Superiore del Turismo e dell’Ospitalità (*****)	Cernobbio					6.000	6.000
Polo Tecnico Professionale del Turismo e dell’Ospitalità (*****)	Gallarate					400	400

*: Dati disponibili al 31.12.2022

**.: Trattasi dell’Associazione “The Leading Hotels of the World”. La Società detiene 90 quote della sopraccitata Associazione

***.: Dati disponibili al 31.12.2011

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

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

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

Durante l’esercizio 2023 la Società, alla luce delle evidenze ottenute, ha adeguato il valore di carico della partecipazione “Hotel Representative AG” all’ultimo dato di fair value disponibile (31 dicembre 2022), portando il valore della partecipazione a € 408 mila registrando un effetto a conto economico iscritto nella

voce “Altri proventi (oneri) su partecipazioni” per € 87 mila. In tal senso, sulla base delle informazioni disponibili, non si ravvedono elementi che evidenziano significative variazioni del fair value dell’esercizio 2023.

Crediti tributari (Nota 12)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/20212	Variazioni
4.024.401	4.157.734	(133.333)

La voce Crediti tributari è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Credito d'imposta	46.866	93.731
Crediti per Anticipo di imposte correnti	3.977.535	4.064.003
Totale Crediti tributari	4.024.401	4.157.734

La voce “**Credito d'imposta**” ammonta a € 47 mila di cui € 44 mila relativi all’acquisto di beni strumentali introdotto dalla Legge n.160/2019 e poi riproposto dalla Legge n.178/2020 ed € 3 mila in riferimento all’acquisto di beni strumentali interconnessi (Industry 4.0).

La voce “**Crediti per anticipo di imposte correnti**” per € 3.977 mila si riferisce alla quota a lungo termine dell’imposta sostitutiva pagata nel 2021 per il riallineamento fiscale dell’Avviamento. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 5.

Altre attività (Nota 13)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
322.122	259.727	62.395

La voce Altre attività è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Depositi cauzionali in denaro	217.478	202.387
Titoli a cauzione	3.992	3.992
Crediti tributari v/controlante	25.018	-
Altre attività	75.633	53.348
Totale Altre attività	322.122	259.727

Depositi cauzionali in denaro

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2023
Depositi cauzionali	202.387	20.936	(5.845)	217.478

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

Titoli a cauzione

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/2023
Titoli a cauzione	3.992	-	-	3.992

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

Crediti tributari

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Crediti d'imposta	25.018	-
Totale Crediti tributari	25.018	-

La voce in esame si riferisce a crediti tributari scadenti oltre i 12 mesi relativi a detrazioni fiscali che la Società ha ottenuto durante il 2023 in seguito a lavori oggetto di risparmio energetico.

Altre attività

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Risconti attivi diversi	75.633	53.348
Totale Altre attività	75.633	53.348

La voce in esame si riferisce principalmente a costi sostenuti per il rinnovo dei marchi che la Società ha registrato nel corso degli anni la cui durata è decennale.

Altre attività finanziarie (Nota 14)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
972.623	7.302.280	(6.329.657)

L'importo in esame si riferisce alle seguenti voci:

- Credito verso società controllata Reservimm Srl: € 0 mila. Nel corso del 2022, la Società nell'acquisire l'intero capitale sociale della società Reservimm Srl, ha acquisito anche un finanziamento soci infruttifero concesso a favore della stessa dal socio venditore per € 5.599 mila. Tale valore è stato rimborsato nel corso del 2023;
- Crediti per strumenti derivati per € 932 mila. La voce in esame si riferisce al valore di mercato al 31 dicembre 2023 degli strumenti derivati sottoscritti per coprire la variazione dei tassi di interesse connessi ai mutui ipotecari in essere di cui alla Nota 19. La Società ha sottoscritto in data 23 novembre 2016 due contratti di copertura Interest Rate Swap (IRS) con decorrenza dal 30 dicembre 2016 per la metà dell'importo di ciascun mutuo ipotecario acceso nel corso del 2016, seguendo il piano di ammortamento di ciascun debito sottostante. I sopraccitati strumenti derivati sono designati, come scritto, ai fini di copertura dell'esposizione alla variabilità dei tassi di interesse dei debiti finanziari in essere; in seguito ai test di efficacia effettuati con esito positivo, il fair value degli strumenti al 31 dicembre 2023 è stato rilevato direttamente nel Patrimonio netto quale componente del Conto economico complessivo (Cash Flow Hedge);
- Credito verso società collegata C.I.A. x finanziamento infruttifero per € 36 mila;
- Prestito obbligazionario non convertibile emesso dalla società partecipata Immobiliare Bosco Montorfano per € 5 mila. Si rimanda per maggiori dettagli alla Nota 6.

PASSIVO

Passività correnti

Passività finanziarie a breve termine (Nota 15)

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
	39.000.417	40.013.628	(1.013.211)

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo	2.972.725	2.827.396
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo (ex UBI Banca)	1.773.273	1.717.232
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	-	767.441
Finanziamento Chirografario Banco Desio	1.004.218	998.557
Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio	1.104.717	1.096.738
Finanziamento Chirografario Banca BCC Cantù	363.623	361.076
Nuovo Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio (Sottoscrizione 2022)	1.837.819	1.809.915
Anticipi finanziari Banca Popolare di Sondrio	26.285.642	26.000.000
Passività finanziarie per diritto d'uso	3.658.400	4.435.273
Totale Passività finanziarie a breve termine	39.000.417	40.013.628

Le passività finanziarie a breve termine includono la quota scadente nel 2024 dei finanziamenti chirografari sopra descritti e delle passività finanziarie relative ai diritti d'uso delle strutture in gestione.

La voce “**Anticipi finanziari Banca Popolare di Sondrio**” è relativa ad un affidamento bancario rinnovato in settembre 2023 dalla suddetta banca alla Società con scadenza al 1 marzo 2024 per un importo complessivo di € 26.000 mila ad un tasso fisso pari a 437,5 b.p.s.

Tale concessione ha avuto origine nel corso del 2022 per far fronte agli impegni finanziari legati all'acquisto della società Reservimm Srl. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 26.286 mila.

Di seguito la movimentazione del conto in esame:

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2022	40.013.628
Rimborsi dell'esercizio	(9.915.412)
Incrementi per sottoscrizione rinnovo contratti di leasing	66.713
Riclassifica da lungo a breve termine	8.835.488
Incrementi per sottoscrizione nuovi finanziamenti	-
Saldo al 31/12/2023	39.000.417

Si rimanda alla Nota 19 “Passività finanziarie a lungo termine” per maggiori dettagli.

Debiti commerciali e altri debiti (Nota 16)

	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
	8.276.543	5.564.402	2.712.141

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Debiti verso fornitori	6.239.848	3.674.599
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	2.107.239	2.062.458
Note credito da ricevere	(70.544)	(172.655)
Totale Debiti commerciali e altri debiti	8.276.543	5.564.402

I debiti verso i fornitori al 31 dicembre 2023 includono principalmente i debiti per l'acquisto di materie prime e servizi da soggetti terzi per le tre strutture di Como e per le attività di manutenzione ed investimento svolte durante i mesi invernali.

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

Debiti tributari (Nota 17)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.043.707	3.050.305	(2.006.598)

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

- Debiti verso Erario per imposte Irap pari ad € 266 mila;
- Debiti verso Erario per € 761 mila per ritenute operate alla fonte nel mese di dicembre 2023 principalmente verso dipendenti e versate nel mese di gennaio 2024;
- Debiti verso Erario per € 17 mila per ritenute operate alla fonte nel mese di dicembre 2023 verso lavoratori autonomi e versate nel mese di gennaio 2024.

Altre Passività (Nota 18)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
14.219.179	8.746.063	5.473.116

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Acconti da clienti	3.858.227	3.190.247
Debiti verso istituti di previdenza	1.192.639	1.116.347
Altri debiti	8.075.294	3.450.351
Ratei e risconti	1.093.019	989.118
Totale Altre passività	14.219.179	8.746.063

La voce “**Acconti da clienti**” per € 3.858 mila accoglie le caparre confirmatorie ricevute dai clienti dei diversi alberghi e relative alle prenotazioni per l'esercizio successivo.

La voce “**Debiti verso istituti di previdenza**” per € 1.193 mila comprende i contributi pagati nel mese di gennaio 2024 relativi alle retribuzioni di dicembre oltre che alla quattordicesima mensilità ed ai contributi su ratei ferie al 31 dicembre 2023.

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

- Debiti verso il personale per € 3.024 mila per stipendi, ratei ferie non godute, quattordicesima, premi obiettivo 2023 al personale direttivo oltre al premio di risultato 2023 come da contrattazione di secondo livello;
- Debito tributario v/controllante per consolidato fiscale (Ires) per € 4.608 mila;
- Debiti per spese condominiali pari a € 60 mila;
- Debiti verso fondi per previdenza complementare dei dipendenti per € 29 mila;
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi relativi agli esercizi dal 2018 al 2023 per complessivi € 21 mila;
- Debiti v/amministratori per € 258 mila;
- Altri debiti di minore importo unitario per totali € 75 mila.

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

La composizione della voce è così dettagliata:

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Quote associative annuali Sporting Club	918.153	797.697
Canoni locazione anticipati e rimborsi spese	69.460	63.074
Quote canoni ormeggio	25.104	20.370
Ratei passivi	636	610
Risconti su credito d'imposta sull'acquisto di beni strumentali	76.401	107.367
Ratei diversi	3.265	-
Totale Ratei e risconti	1.093.019	989.118

Passività non correnti

Passività finanziarie a lungo termine (Nota 19)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
52.307.522	63.140.088	(10.832.566)

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo	17.585.291	20.457.492
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo (ex UBI Banca)	15.410.251	17.082.691
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	-	-
Finanziamento Chirografario Banco Desio	1.515.777	2.518.745
Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio	1.857.516	2.960.347
Finanziamento Chirografario Banca BCC Cantù	888.957	1.252.091
Nuovo Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio (Sottoscrizione 2022)	9.916.319	11.738.234
Passività finanziarie per diritto d'uso	5.133.410	7.130.488
Totale Passività finanziarie a lungo termine	52.307.522	63.140.088

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

di locazione sono stati sottoscritti nel corso del 2022.

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

- Banca IMI SpA e Banca Intesa Sanpaolo SpA hanno erogato in data 30 giugno 2016 un mutuo ipotecario per l'importo di € 35.000 mila con scadenza al 22 giugno 2028 rimborsabile in n. 24 rate semestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a sei mesi) maggiorato di uno spread pari a 138 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del mutuo ipotecario sia della quota capitale che interessi per 24 mesi. La prima scadenza è stata quindi il 30 giugno 2022. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 20.558 mila di cui € 17.585 mila a lungo termine;
- Banca Intesa Sanpaolo SpA (ex UBI Banca) ha erogato in data 22 giugno 2016 un mutuo ipotecario di € 35.000 mila con scadenza al 31 dicembre 2030 rimborsabile in n. 1 rata posticipata di preammortamento e n. 29 rate semestrali posticipate. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a sei mesi) maggiorato di uno spread pari a 143 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del mutuo ipotecario sia della quota capitale che interessi per la scadenza del 30 giugno 2020. La Società, quindi ha poi ottenuto una ulteriore moratoria per la sospensione del rimborso del mutuo ipotecario della sola quota capitale per ulteriori 18 mesi. La prima scadenza di rimborso della quota capitale è stata quindi il 30 giugno 2022. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 17.184 mila di cui € 15.410 mila a lungo termine;
- Banco Desio e della Brianza SpA ha erogato in data 24 settembre 2018 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.000 mila con scadenza 10 aprile 2025 rimborsabile in n. 60 rate mensili posticipate a partire dal 10 maggio 2020. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 60 b.p.s.. Nel corso del 2020, la Società ha ottenuto una moratoria da parte dell'Istituto di credito sospendendo il rimborso del finanziamento a partire dalla scadenza di maggio 2020 sia della quota capitale che interessi per 15 mesi. A far data da luglio 2021 la Società è ripartita a rimborsato le rate dovute. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 2.520 mila di cui € 1.516 mila a lungo termine;
- Banca Popolare di Sondrio ha erogato in data 9 luglio 2020 un finanziamento chirografario per l'importo di € 5.500 mila con garanzia fidejussoria prestata dal Fondo Centrale di Garanzia per € 4.950 mila, pari al 90% dell'importo del finanziamento con scadenza 1 agosto 2026 rimborsabile in n. 72 rate mensili posticipate di cui 12 rate mensili di preammortamento. Il

finanziamento prevede un tasso fisso pari a 79 b.p.s.. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 2.962 mila di cui € 1.858 mila a lungo termine;

- **Banca di Credito Cooperativo di Cantù** ha erogato in data 12 maggio 2020 un finanziamento chirografario per l'importo di € 2.000 mila con scadenza 12 maggio 2027 rimborsabile in n. 84 rate mensili posticipate di cui 18 rate mensili di preammortamento. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 75 b.p.s.. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 1.268 mila di cui € 889 mila a lungo termine;
- **Banca Popolare di Sondrio** ha erogato in data 24 gennaio 2022 un finanziamento chirografario per l'importo di € 15.000 mila con scadenza 1 febbraio 2030 rimborsabile in n. 96 rate mensili posticipate. Il finanziamento prevede un tasso fisso pari a 168 b.p.s.. Al 31 dicembre 2023 il debito finanziario complessivo verso l'Istituto di credito è pari a € 11.738 mila di cui € 9.916 mila a lungo termine.

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

Descrizione	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo	20.558.016	23.284.888
Mutuo Ipotecario Intesa Sanpaolo (ex UBI Banca)	17.183.524	18.799.923
Finanziamento Chirografario BCC Lezzeno	-	767.440
Finanziamento Chirografario Banco Desio	2.519.995	3.517.302
Finanziamento Chirografario Banca Popolare Sondrio*	40.986.110	43.605.236
Finanziamento Chirografario Banca BCC Cantù	1.268.484	1.613.167
Totale Mutui ipotecari e finanziamenti chirografari	82.516.129	91.587.956

*: La voce comprende anche anticipi finanziari sottoscritti nel corso del 2022 dalla Società con l'Istituto di Credito che ha scadenza nel corso del 2023 ed il cui debito, pari a € 26.286 mila, è stato quindi classificato nei debiti a breve termine. Si rimanda per maggiori dettagli quindi alla Nota 15.

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

Si ricorda inoltre che, in data 22 giugno 2016, Banca Intesa Sanpaolo SpA (ex UBI Banca) ha deliberato in favore della Società una linea di credito per un importo complessivo massimo a scalare di € 10.000 mila con scadenza al 31 dicembre 2030 per fare fronte ad eventuali fabbisogni finanziari in merito agli investimenti connessi al Piano Attuativo di Villa La Massa. Il finanziamento prevede un tasso variabile (Euribor a tre mesi) maggiorato di uno spread pari a 163,5 b.p.s. Tale linea di credito, che al 31 dicembre 2023 è pari a € 8.000 mila, non è stata al momento ancora utilizzata dalla Società.

Alla luce di specifiche clausole contrattuali del mutuo ipotecario sottoscritto con Banca IMI SpA e Banca Intesa Sanpaolo SpA (*covenants finanziari*), la banca finanziatrice può fare richiesta (in ogni caso per non più di una volta ogni due anni) di una perizia immobiliare predisposta da un esperto indipendente nomi-

nato dalla Società attestante il valore di mercato del complesso immobiliare del Grand Hotel Villa d'Este.

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

Al 31 dicembre 2023 il parametro sopra esposto è stato rispettato sulla base del valore dell'immobile risultante da perizia effettuata nei primi mesi del 2024.

Fondi per Rischi ed oneri (Nota 20)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
13.000	13.000	-

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2022:

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

Dettaglio variazioni intervenute nell'esercizio 2023:

Descrizione	Saldo al 31/12/2022	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Saldo al 31/12/2023
Fondo rischi vari	13.000	-	-	-	13.000
Totale Fondi rischi ed oneri	13.000	-	-	-	13.000

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

Si segnala che, in data 11 luglio 2023, l'Agenzia delle Entrate ha notificato alla Società un avviso di accertamento relativo all'anno d'imposta 2016. I rilievi formulati dall'AdE riguardano pretese violazioni in tema di determinazione dell'agevolazione ACE, nonché pretese violazioni nel trattamento fiscale degli immobili concessi in locazione.

In data 9 ottobre 2023 è stato presentato un ricorso avanti la Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Como, con cui sono state illustrate le ragioni per cui la Società ritenesse che l'avviso di accertamento impugnato dovesse essere annullato.

In data 14 marzo 2024, la Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Como ha depositato una sentenza con cui ha accolto integralmente il ricorso della Società, annullando l'avviso di accertamento 2016.

Nelle more del procedimento relativo all'anno 2016 e prima del deposito della sentenza, in data 11 marzo 2024, l'Agenzia delle Entrate ha notificato un avviso di accertamento relativo all'anno d'imposta 2017, fondato sui medesimi rilievi già contenuti nell'accertamento per l'annualità precedente.

L'avviso di accertamento per l'anno 2017 sarà impugnato dalla Società entro il 10 maggio 2024, al fine di far valere le medesime ragioni che hanno condotto all'annullamento dell'avviso di accertamento relativo all'anno 2016.

Alla data di riferimento, in ragione delle valide motivazioni a supporto dell'operato della Società e del procedimento conclusosi positivamente per l'anno di imposta 2016, non si è ritenuto necessario provvedere ad alcun accantonamento nel bilancio chiuso al 31 dicembre 2023.

Fondi per benefici a dipendenti (Nota 21)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
500.839	534.979	(34.140)

La variazione è così costituita:

Descrizione	Importo
Incremento per accantonamento dell'esercizio	1.032.173
Decremento per pagamento diretto al dipendente	(856.719)
Decremento per TFR versato all'Inps - Tesoreria	(917.254)
Recupero TFR da INPS - Tesoreria	816.188
Decremento per TFR versato ai Fondi	(84.944)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(11.246)
Altre variazioni	(38.929)
Adeguamento attuariale anno 2023 (OCI)	(51.267)
Totale variazioni	(34.140)

Il decremento di € 857 mila si riferisce alla liquidazione del TFR maturato e liquidato ai dipendenti, prevalentemente stagionali, che hanno cessato la loro attività nel corso dell'esercizio in seguito alla chiusura invernale degli alberghi Grand Hotel Villa d'Este e Hotel Villa la Massa.

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

Pertanto il fondo a fine esercizio rappresenta il debito attualizzato della Società al 31 dicembre 2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti, dell'imposta sostitutiva e dei trasferimenti sopra esposti. La valutazione attuariale è stata effettuata tenendo in considerazione le modifiche normative apportate al Trattamento di Fine Rapporto dei dipendenti (TFR) dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007) e successivi Decreti e Regolamenti emanati nei primi mesi del 2007.

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

		31 dicembre	
		2023	2022
IPOSTESI ECONOMICHE			
Incremento del costo della vita:		per il 2023: 5,6% per il 2024: 2,4% per il 2025: 2%	per il 2023: 5,9% per il 2024: 2,3% per il 2025: 2%
Tasso di attualizzazione:		3,08%	3,63%
Tasso annuo incremento TFR:		3,00%	per il 2023: 5,9% per il 2024: 3,2% per il 2025: 3%”
IPOSTESI DEMOGRAFICHE			
Probabilità di decesso:	quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso	quelle determinate dalla Ragioneria Generale dello Stato denominate RG48, distinte per sesso	
Probabilità di inabilità:	quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010	quelle, distinte per sesso, adottate nel modello INPS per le proiezioni al 2010	
Probabilità di dimissioni:	5,00%	5,00%	
Probabilità di pensionamento:	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria	si è supposto il raggiungimento del primo dei requisiti pensionabili validi per l'Assicurazione Generale Obbligatoria	
Probabilità di anticipazione:	3,00%	3,00%	

In merito al tasso di attualizzazione, è stato preso come riferimento per la valorizzazione di detto parametro l'indice iBoxx Eurozone Corporates AA 7-10 con durata commisurata alla permanenza media residua del collettivo oggetto di valutazione al 31 dicembre 2023.

Passività per imposte differite (Nota 22)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
57.357.477	57.529.128	(171.651)

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

Di seguito si riporta il dettaglio del fondo imposte differite passive che al 31 dicembre 2023 ammonta ad € 57.399 mila:

Descrizione	Base imponibile al 31/12/2023	Aliquota	Imposte differite al 31/12/2023	Base imponibile al 31/12/2022	Aliquota	Imposte differite al 31/12/2022
Differenza ammortamento IFRS	4.482.773	24,00%	1.075.866	4.482.773	24,00%	1.075.866
Altre variazioni di modesto importo	156.848	24,00%	37.643	247.854	24,00%	59.485
Rivalutazione attività al <i>fair value</i> seguito fusione*	200.734.088	27,90%	56.004.811	200.734.088	27,90%	56.004.811
Adeguamento strumenti derivati	931.139	24,00%	223.473	1.659.771	24,00%	398.345
Scorporo valore terreno	239.850	24,00%	57.564	239.850	24,00%	57.564
Totale	206.544.698		57.399.357	207.364.336		57.596.070

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

Si rileva che per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023, sono state rilasciate imposte differite sull'adeguamento degli strumenti derivati in essere per € 175 mila.

Di seguito si riporta il dettaglio del credito per imposte anticipate che al 31 dicembre 2023 ammonta ad € 42 mila:

Descrizione	Base imponibile al 31/12/2023	Aliquota	Imposte anticipate al 31/12/2023	Base imponibile al 31/12/2022	Aliquota	Imposte anticipate al 31/12/2022
Svalutazione crediti	(38.465)	24,00%	(9.231)	(109.397)	24,00%	(26.255)
Fondo adeguamento strumento derivati			-			-
Fondo rischi vari	(13.000)	24,00%	(3.120)	(13.000)	24,00%	(3.120)
Fondi benefici ai dipendenti	(93.599)	24,00%	(22.464)	(100.353)	24,00%	(24.085)
Altre variazioni di modesto importo	(1.351)	24,00%	(324)	-		-
Detrazione 55%	(28.087)	24,00%	(6.741)	(56.175)	24,00%	(13.482)
Totale	(174.502)		(41.880)	(278.925)		(66.942)

Patrimonio netto (Nota 23)

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
330.387.076	311.244.195	19.142.881

La variazione del Patrimonio netto rispetto all'esercizio precedente è dovuta esclusivamente al risultato complessivo dell'esercizio 2023 pari ad un utile di € 22.130 mila.

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

Si ricorda che l'assemblea degli azionisti in data 27 luglio 2021 ha deliberato di vincolare, ai fini fiscali, una delle riserve di patrimonio netto, nello specifico la riserva denominata "Riserva Rivalutazione Cespiti da fusione ex art. 6, comma 1 lettera b)", per l'importo di € 139.790 mila al fine di poter usufruire della norma sulla deducibilità fiscale (Ires e Irap) dell'Avviamento indicato nell'attivo dello stato patrimoniale. Tale importo è stato imputato, come previsto dalle disposizioni normative in vigore, ad una nuova riserva denominata "Riserva riallineamento ex D.L. 104/2020", che ha lo stesso regime di indisponibilità e indistribuibilità della riserva da cui ha origine, mentre ai fini fiscali è considerata una riserva in sospensione di imposta.

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

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

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

Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo	Quota disponibile	Utilizz. 3 es. prec. per copertura perdite	Utilizz. 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale sociale	2.157.094				
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076	A,B,C	118.076		
Riserva legale	619.164	B			
Riserva straordinaria	134.148.140	A,B,C	134.148.140	6.749.309	
Riserva riallineamento ex D.L. 104/2020	139.790.217	B***			
Riserva utile/perdita attuariale	(71.135)				
Riserva cash flow hedge (art. 6, comma 1, lett. b)	326.306				
Riserva art. 7, c. 4 D.lgs. 38/2005, (art. 6, comma 1 lett. b)	135.669	A,B,C*	135.669		
Riserva art. 7, c. 6 D.lgs. 38/2005	643.519	A,B,C**			
Riserva rivalutazione cespiti da fusione (art. 6, c. 1 lett. b)	29.603.422	B			
Riserva da valutazione anticipata non realizzata	243.465	A,B			
Riserva utili su cambi non realizzati	4.338	A,B			
Totale	307.718.277		134.401.885	6.749.309	-
Quota non distribuibile			135.669		
Residua quota distribuibile			134.266.216		

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

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

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

(***) La riserva è stata costituita a seguito del riallineamento dell'Avviamento ex D.L. 104/2020 e mantiene la natura civilistica della riserva da cui ha origine che è la riserva rivalutazione cespiti da fusione (art. 6 c, 1 lett. b)

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

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

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

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

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

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

Descrizione	Importo
Riserva sovrapprezzo azioni	118.076

Riserve incorporate nel capitale sociale

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

Descrizione	Importo
Riserva rivalutazione Legge n.74/1952	84.384
Riserva rivalutazione Legge n.576/1975	258.822
Riserva rivalutazione Legge n.72/1983	1.401.462
Totale Riserve	1.744.668

Impegni e garanzie

Esistono impegni per € 68 mila relativi a fidejussioni prestate per conto della Società da Istituti di credito per garanzie a favore di:

- Pubblica Amministrazione per concessioni demaniali per € 23 mila;
- Comune di Bagno a Ripoli a garanzia della corretta esecuzione delle opere relative alla realizzazione del nuovo tracciato di via della Massa per € 45 mila.

Come descritto nella Nota 19, il debito in essere verso il sistema bancario in relazione ai mutui ipotecari al 31 dicembre 2023 è garantito dall'ipoteca sull'immobile di Cernobbio.

CONTO ECONOMICO

Ricavi

Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni
94.631.016	78.515.515	16.115.501

Ricavi per categoria di attività (Nota 24)

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni	%
Ricavi delle vendite e prestazioni:				
Hotel - G.H. Villa d'Este	49.113.045	39.851.303	9.261.742	23,2
Ristorazione - G.H. Villa d'Este	20.482.517	16.978.900	3.503.617	20,6
Hotel Villa La Massa	5.321.657	5.536.996	(215.339)	(3,9)
Hotel Barchetta Excelsior	5.322.173	4.498.546	823.627	18,3
Palace Hotel	9.515.593	7.531.123	1.984.470	26,4
Proventi attività sussidiarie	3.169.975	2.617.115	552.860	21,1
Proventi immobiliari	699.804	586.382	113.422	19,3
Ricavi vari	18.314	3.648	14.666	402,0
Totale Ricavi delle vendite e prestazioni	93.643.078	77.604.013	16.039.065	20,7
Altri ricavi e proventi:				
Servizi addebitati ai dipendenti	174.741	159.616	15.125	9,5
Plusvalenza realizzo cespiti	29.157	961	28.196	2.934,0
Sopravvenienze attive	150.406	46.429	103.977	223,9
Altri ricavi e proventi	633.634	704.496	(70.862)	(10,1)
Totale Altri ricavi e proventi	987.938	911.502	76.436	8,4
Totale Ricavi	94.631.016	78.515.515	16.115.501	20,5

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

La voce “**Altri ricavi e proventi**” per € 988 mila si riferisce principalmente a:

- Interventi di sostegno per € 362 mila in relazione al bonus riconosciuto a favore delle imprese non energivore e non gasivore per il primo e secondo trimestre 2023 sulle spese sostenute per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale;
- Detrazione fiscale relativa agli interventi di risparmio energetico effettuati nel 2023 per € 3 mila;
- Contributi relativi all'acquisto di beni strumentali per € 66 mila introdotto dalla Legge n.160/2019, poi riproposto dalla Legge n.178/2020;
- Rimborsi assicurativi per € 141 mila.

Costi operativi

Costi operativi (Nota 25)

	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni	
	61.649.566	51.857.886	9.791.680	
Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni	%
Costo del lavoro	23.112.988	19.926.468	3.186.520	16,0
Prestazioni di servizi	22.363.818	17.740.246	4.623.572	26,1
Acquisti e variazioni delle rimanenze	10.070.633	8.811.714	1.258.919	14,3
Ammort. Immobilizzazioni materiali	5.163.579	4.594.772	568.807	12,4
Ammort. Immobilizzazioni immateriali	64.146	39.105	25.041	64,0
Svalutazioni Immobilizzazioni	-	-	-	-
Oneri diversi di gestione	874.402	745.581	128.821	17,3
Totale Costi operativi	61.649.566	51.857.886	9.791.680	18,9

Costo del lavoro

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

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	%
Salari e stipendi	16.235.850	14.083.477	15,3
Oneri sociali	4.965.556	3.944.978	25,9
Trattamento di fine rapporto	982.353	1.317.337	(25,4)
Altri costi del personale	359.405	275.337	30,5
Totale costo del personale	22.543.164	19.621.129	14,9
Compensi Amministratori	569.824	305.339	86,6
Totale costo del lavoro	23.112.988	19.926.468	16,0

L'importo del “Costo del personale” nel 2023 è di € 22.543 mila. Si rileva pertanto un incremento nel costo del lavoro del 15% rispetto al 2022, legato ad un aumento delle assunzioni di lavoratori stagionali ed extra a fronte di una maggiore attività operativa che ha generato un incremento dei ricavi nell'esercizio. Tale incremento deve essere quindi letto di concerto con la sopraccitata voce; l'incidenza infatti dei costi del lavoro sui ricavi complessivi risulta per il 2023 pari al 24% rispetto al 25% del 2022.

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

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

Prestazioni di servizi

La voce include tutte le prestazioni rese da terzi per servizi. L'importo 2023 è di € 22.364 mila con un aumento sul 2022 del 26% circa. L'incidenza della voce sui ricavi complessivi è del 24%, in leggero aumento rispetto al 2023 (23%). La voce di spesa più rilevante registrata nel corso del 2023 è stata quella relativa alle Utenze, pari a € 4.019 mila, con una differenza rispetto all'esercizio precedente del 9%. Tale variazione è dettata dalla maggior operatività delle strutture e dall'andamento dei prezzi dell'energia elettrica e del gas.

Il dettaglio del costo dei servizi è così composto:

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Differenza %
Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)	4.018.587	3.687.126	9,0
Costi di manutenzioni	3.429.070	2.480.041	38,3
Commissioni agenzie di viaggio	3.279.461	2.595.706	26,3
Consulenze diverse e collaborazioni	2.554.970	1.610.496	58,6
Noleggi attrezzatura e biancheria	1.865.803	1.680.854	11,0
Commissioni sugli incassi con carta di credito	1.554.601	1.301.998	19,4
Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti	1.184.492	797.460	48,5
Servizi commerciali	752.464	470.590	59,9
Quote associative	605.910	543.133	11,6
Assicurazioni	460.900	371.641	24,0
Gestione del verde	405.177	307.308	31,8
Servizi a clienti	393.866	239.549	64,4
Servizi di vigilanza	393.303	167.528	134,8
Mostre e fiere	290.353	177.112	63,9
Ricerca, addestramento e formazione	218.321	99.472	119,5
Altri costi	176.213	524.283	(66,4)
Servizi di terzi per manovalanza e facchinaggio	158.578	55.951	183,4
Spese legali e notarili	134.390	212.562	(36,8)
Spese telefoniche e postali	117.579	112.045	4,9
SIAE su intrattenimenti musicali e spettacoli	116.054	92.092	26,0
Affitti e locazioni	71.474	56.698	26,1
Rimborsi a piè di lista al personale	57.089	24.864	129,6
Emolumenti sindaci	51.480	51.480	-
Servizi amministrativi	36.630	34.169	7,2
Pubblicità	31.671	23.137	36,9
Costi per overbooking	5.382	735	632,2
Servizio tamponi	-	22.216	(100,0)
Totale Prestazioni di servizi	22.363.818	17.740.246	26,1

Di seguito il dettaglio della voce “Consulenze diverse e collaborazioni” relative all’anno 2023 per totali € 2.555 mila:

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Differenza %
Consulenze artistiche e organizzazione spettacoli	1.516.554	893.778	69,7
Consulenza commerciale e di marketing	373.991	280.575	33,3
Consulenze tecniche e di manutenzione	137.438	45.511	202,0
Consulenze amministrative/fiscali/tributarie e del lavoro	130.798	126.914	3,1
Consulenze generali/diverse (sicurezza)	128.680	107.617	19,6
Consulenze informatiche	105.205	28.011	275,6
Consulenze professionali Sporting Club e SPA	84.851	83.075	2,1
Consulenze arredamento	54.943	35.076	56,6
Consulenze F&B	11.952	-	100,0
Consulenze direzionali	10.558	9.939	6,2
Totale Consulenze diverse e collaborazioni	2.554.970	1.610.496	58,6

La voce “Consulenze artistiche e organizzazioni spettacoli”, pari a € 1.517 mila, comprende i costi sostenuti dalla Società per l’organizzazione di tutti gli eventi e feste della stagione. In particolare, la voce comprende anche le spese avute per l’organizzazione e l’allestimento delle decorazioni natalizie.

Acquisti e variazione delle rimanenze

L'acquisto di materie prime al netto delle variazioni delle rimanenze è passato da € 8.812 mila del 2022 ad € 10.071 mila del 2023. Si è rilevato pertanto un aumento degli acquisti del 14,3% legato all'aumento dell'attività operativa e dei ricavi delle vendite e prestazioni realizzati (+20,7%).

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Differenza %
Prodotti alimentari e di cantina	11.126.544	7.716.479	44,2
Variazione delle rimanenze	(4.214.743)	(1.686.571)	149,9
Materiali di consumo	845.497	711.956	18,8
Articoli per la rivendita nel "Gift shop"	752.691	773.030	(2,6)
Stoviglie, posaterie e materiali vari	417.471	238.147	75,3
Materiale di pulizia	258.980	201.569	28,5
Fiori per interno	251.081	256.659	(2,2)
Materiali di manutenzione	158.731	104.717	51,6
Dépliant, stampati e cancelleria	139.791	191.145	(26,9)
Altri acquisti	138.595	39.848	247,8
Indumenti di lavoro	84.992	136.063	(37,5)
Acquisti per beauty farm e Sporting	71.494	76.401	(6,4)
Generi di monopolio	24.802	19.905	24,6
Riviste e quotidiani	14.707	32.366	(54,6)
Totale Acquisti e Variazioni delle rimanenze	10.070.633	8.811.714	14,3

La voce "Prodotti alimentari e di cantina", pari a € 11.127 mila, ha subito un incremento rispetto all'esercizio passato in linea con l'aumento dei ricavi della ristorazione e all'aumento dei prezzi rilevati sulle materie prime nel corso dell'anno.

Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni

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

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

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

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.163.579	4.594.772
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	64.146	39.105
Svalutazioni immobilizzazioni materiali	-	-
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.227.725	4.633.877

Oneri diversi di gestione

L'importo 2023 di € 874 mila è così composto:

- Imposta IMU per € 412 mila;
- Licenze d'uso e canoni relativi a concessioni aree demaniali per € 193 mila;
- Sopravvenienze passive per € 57 mila;

- Tasse e imposte diverse per € 32 mila;
- Associazioni di categoria per € 27 mila;
- Minusvalenza sulla vendita di cespiti effettuate nell'esercizio per € 24 mila;
- Erogazioni liberali per € 19 mila;
- Costi diversi di gestione di minore importanza per € 110 mila.

Proventi (oneri) finanziari

Proventi (oneri) finanziari (Nota 26)

	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni
	(3.124.127)	(1.550.514)	(1.573.613)
Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni
Da disponibilità liquide	227.443	78.970	148.473
Da altre attività finanziarie	64.370	23.054	8.079
Interessi passivi e altri oneri finanziari	(3.404.013)	(1.638.863)	(1.731.913)
Utili (perdite) su cambi	(11.927)	(13.675)	1.748
Totale Proventi (oneri) finanziari	(3.124.127)	(1.550.514)	(1.573.613)

Proventi finanziari da disponibilità liquide

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	-	-	227.443	227.443
Totale proventi da disp. liquide	-	-	227.443	227.443

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

Proventi finanziari da altre attività finanziarie

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi diversi e abbuoni	-	-	31.861	31.861
Comm.ni multivaluta	-	-	25.777	25.777
Sconti finanziari	-	-	7.419	7.419
Rettifica valore su titoli afs	-	-	(687)	(687)
Totale proventi da altre attività	-	-	64.370	64.370

Interessi passivi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su finanziamento e mutui ipotecari	-	-	(3.114.464)	(3.114.464)
Interessi su canoni di leasing operativi	-	-	(289.073)	(289.073)
Abbuoni	-	-	(476)	(476)
Totale interessi passivi	-	-	(3.404.013)	(3.404.013)

Gli "Interessi su finanziamento e mutui ipotecari" pari a € 3.404 mila (nel 2022 pari ad € 1.639 mila) si riferiscono ai mutui ipotecari e finanziamenti sottoscritti con gli istituti finanziari. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 19.

Nella voce in esame sono inclusi inoltre i proventi finanziari legati agli strumenti derivati di copertura IRS (Interest Rate Swap) per € 494 mila (nel 2022 oneri pari ad € 170 mila).

Proventi (oneri) da partecipazioni

Altri Proventi (oneri) su partecipazioni (Nota 27)

Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni
(86.618)	(2.426)	(84.192)

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

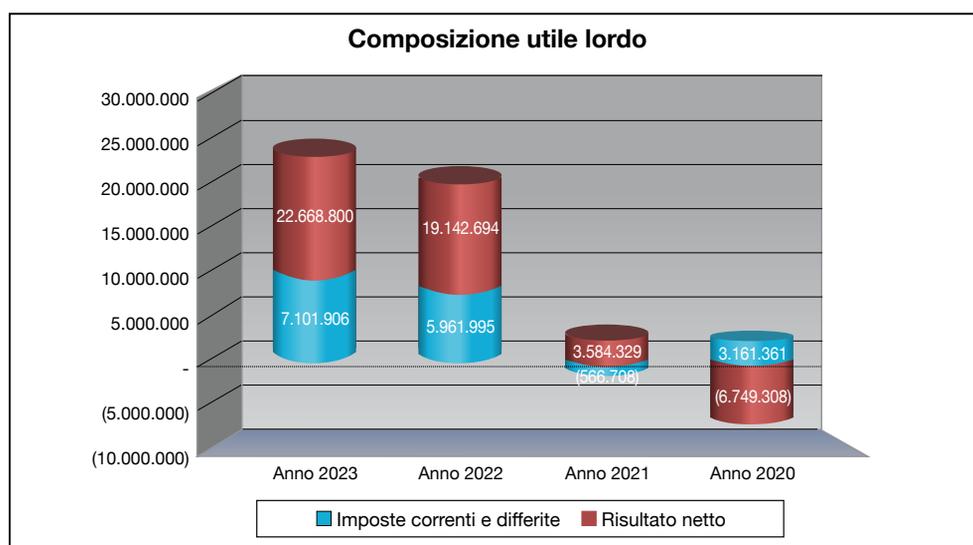
Imposte sul reddito d'esercizio

Imposte sul reddito (Nota 28)

Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni
7.101.906	5.961.995	1.139.911

Descrizione	Anno 2023	Anno 2022
IRES da consolidato	5.543.181	3.312.056
Proventi adesione cons. fiscale	(46.387)	(22.313)
Imposta da riallineamento	86.468	86.468
IRAP	1.520.030	1.254.395
Totale imposte correnti	7.103.292	4.630.606
Imposte anticipate	20.455	1.277.721
Imposte differite	(21.841)	53.667
Totale imposte e differite	(1.386)	1.331.389
+/- Imposte es. precedenti	-	-
Totale imposte esercizio	7.101.906	5.961.995

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



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

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

Descrizione	Anno 2023	Anno 2022
% IRES su utile lordo	18,75%	13,45%
% IRAP su utile lordo	5,11%	5,00%
Totale imposte correnti	23,86%	18,45%
Imposte anticipate e differite	0,00%	5,30%
Imposte es. precedenti	0,00%	0,00%
Totale	23,86%	23,75%

La variazione del tax-rate complessivo rispetto all'esercizio 2022 è dovuta principalmente:

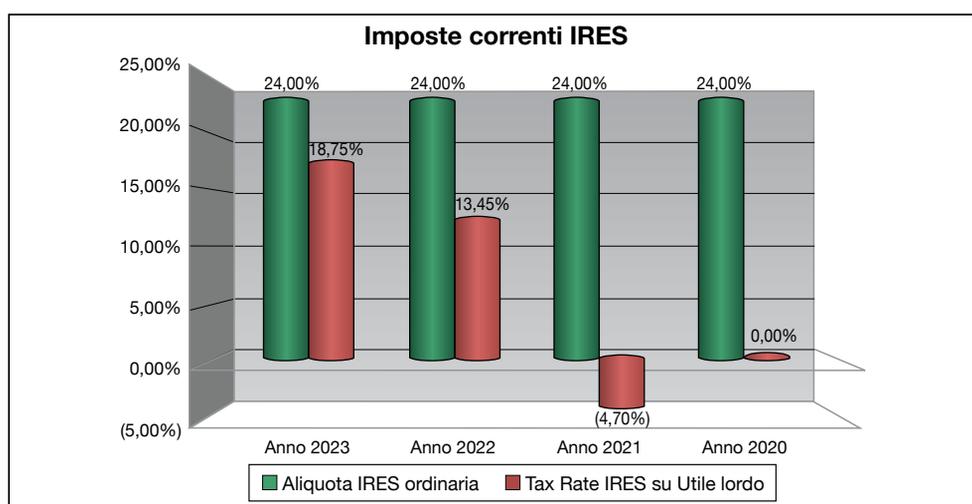
Imposte correnti

- Ai fini Ires: all'importante reddito imponibile generato dall'attività nonostante la deducibilità della quota di avviamento (€ 2.883 mila) affrancata ai fini fiscali e la mancanza dell'agevolazione ACE pregressa (2021 e 2020) che è stata utilizzata integralmente nel 2022;
- Ai fini Irap: dall'incremento della base imponibile per effetto dell'aumento del reddito operativo lordo su cui si calcola l'imposta pur tenendo conto dell'effetto della deducibilità fiscale della quota di ammortamento dell'Avviamento.

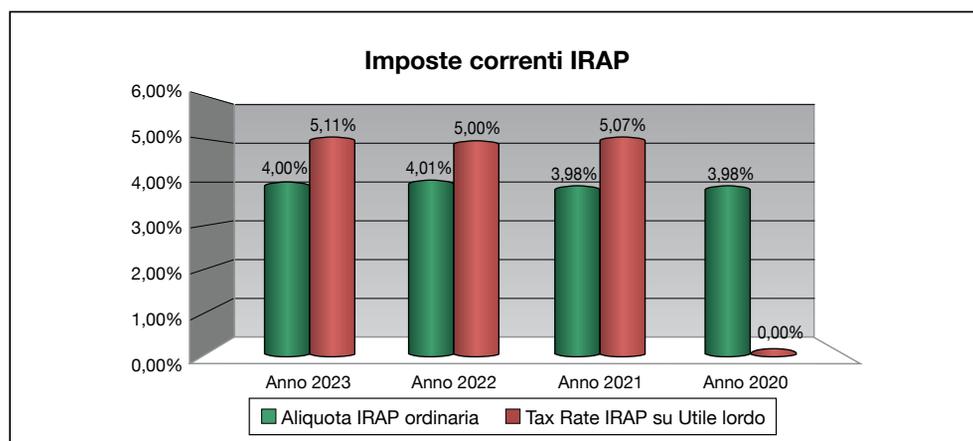
Imposte anticipate e differite

Le imposte anticipate e differite con effetti sul conto economico sono dettagliate nella Nota 22 e non hanno generato effetti significativi nell'esercizio.

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



L'aliquota IRAP nominale del 3,9%, tiene conto dell'aumento dell'aliquota IRAP applicata dalla regione Toscana (4,82%) per le attività alberghiere a partire dall'esercizio 2013 e pertanto l'aliquota nominale è stata rideterminata tenendo conto di tale variazione in 4,00% per l'esercizio 2023.



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
Risultato prima delle imposte	22.477.319	
Onere fiscale teorico	24,0%	5.394.557
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	142.328	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	9.678	
Costi indeducibili	8.679.218	
Ricavi non tassabili	(4.555.184)	
Agevolazioni fiscali	(3.628.685)	
Imponibile fiscale	23.124.674	
IRES dell'esercizio		5.549.922
Detrazioni d'imposta		(6.741)
IRES dell'esercizio		5.543.181

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

Descrizione	Valore	Imposte
Valore della produzione lorda	55.109.687	
Onere fiscale teorico	4,01%	2.209.898
Differenze tassabili in esercizi successivi	-	
Differenze deducibili in esercizi successivi	-	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	-	
Costi indeducibili	959.989	
Ricavi non tassabili o costi deducibili dalla base imponibile	(18.144.507)	
Imponibile fiscale	37.925.169	
IRAP dell'esercizio		1.520.030
di cui aliquota 3,9%		1.328.549
di cui aliquota 4,82%		191.481

Altre informazioni

Informazione sui rischi e incertezze

Relativamente all'andamento dell'attività nel 2023 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 2023 non ha situazioni in contenzioso significative da riportare all'attenzione degli azionisti.

Contenzioso tributario

Si rimanda alla Nota 20 per maggiori informazioni in merito ad un avviso di accertamento ricevuto in data 11 marzo 2024 dall'Agenzia delle Entrate relativo all'anno d'imposta 2017.

Dati sull'occupazione

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

Descrizione	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni
Dirigenti	2	3	(1)
Impiegati	112	90	22
Operai	340	321	19
Altri	-	-	-
Totale Organico	454	414	40

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

Operazioni con parti correlate

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

- Remunerazione degli Amministratori, Sindaci e Dirigenti strategici. Si rimanda a tale proposito all'apposito paragrafo "Ammontare dei compensi corrisposti ai componenti degli organi di amministrazione, controllo e dirigenti strategici";
- Transazioni commerciali effettuate a valori di mercato con altre parti correlate di importo non significativo;
- Contratto di locazione della durata di 19 mesi con la controllata Reservimm Srl sottoscritto nel corso del 2022 per l'immobile di Villa Belinzaghi. Gli effetti del sopraccitato rapporto portano ad un debito finanziario al 31 dicembre 2023 per € 1.358 mila;

- Rapporto con la controllante Finago Srl di natura tributaria (consolidato fiscale) che alla data di redazione del bilancio origina un debito per imposte correnti (Ires) pari a € 4.608 mila classificato nella voce “Altre passività correnti”.

Informazioni sull'obbligo di redazione del bilancio consolidato

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

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

Operazioni atipiche e/o inusuali

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

Posizione finanziaria netta

Secondo quanto richiesto dalla comunicazione CONSOB del 29 aprile 2021 si segnala che la posizione finanziaria netta al 31 dicembre 2023 è la seguente:

POSIZIONE FINANZIARIA NETTA AL 31 DICEMBRE 2023

(Comunicazione CONSOB 29 aprile 2021)

Posizione finanziaria netta	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
A. Disponibilità liquide	25.817.518	8.721.077	17.096.441
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	-	-	-
C. Altre attività finanziarie correnti	2.350	323.230	(320.880)
D. Totale liquidità (A+B+C)	25.819.868	9.044.307	16.775.561
E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	(26.285.642)	(26.000.000)	(285.642)
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	(12.714.775)	(14.013.628)	1.298.853
G. Indebitamento finanziario corrente (E+F)	(39.000.417)	(40.013.628)	1.013.211
H. Indebitamento finanziario corrente netto (D-G)	(13.180.549)	(30.969.321)	17.788.772
I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(52.307.522)	(63.140.088)	10.832.566
J. Strumenti di debito	-	-	-
K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti	-	-	-
L. Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	(52.307.522)	(63.140.088)	10.832.566
M. Totale Indebitamento Finanziario (H-L)	(65.488.071)	(94.109.409)	28.621.338

L'**Indebitamento Finanziario Netto** al 31 dicembre 2023 risulta diminuito per € 28.621 mila principalmente per i flussi di cassa generati dall'operatività dell'esercizio per € 29.479 mila. Si rimanda al Rendiconto finanziario per una disanima dell'andamento dei flussi di cassa di periodo.

Al 31 dicembre 2023, l'indebitamento finanziario è comprensivo di € 8.792 mila relativo ai debiti per diritti d'uso (al 31 dicembre 2022: € 11.566 mila).

Indebitamento indiretto e soggetto a condizioni

In linea con le Raccomandazioni ESMA 32-382-1138, si riporta la composizione dell'indebitamento indiretto e soggetto a condizioni della Società al 31 dicembre 2023:

- La Società ha iscritto "Debiti commerciali e altri debiti" con scadenza oltre i 12 mesi per un importo non significativo i cui servizi resi sono riconducibili alla normale operatività aziendale;
- Al paragrafo "Fondi per Rischi ed oneri" si dà informativa della composizione e della natura degli accantonamenti (Nota 20);
- Il fondo trattamento di fine rapporto ammonta al 31 dicembre 2023 a € 501 mila; si rimanda al paragrafo "Fondi per benefici a dipendenti" (Nota 21);
- Le garanzie e gli impegni sottoscritti dalla Società al 31 dicembre 2023 sono descritti alla nota "Impegni e Garanzie".

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

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

Qualifica	Compensi	Altre Retribuzioni
Amministratori	555.500	373.790
Sindaci	51.480	-
Dirigenti Strategici	-	330.147

L'importo dei compensi riconosciuti al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale è stato deliberato dall'Assemblea degli azionisti in data 08 maggio 2020.

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

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

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

- € 16 mila relativi agli interventi di sostegno messi in atto dal Governo attraverso i diversi Decreti emanati nel corso del 2022, sotto forma di esonero dal versamento dei contributi previdenziali per assunzioni a tempo determinato e indeterminato nel settore alberghiero nel corso del 2023. Tale cifra sommata agli altri contributi erogati durante i periodi di imposta 2020, 2021 e 2022 rispetta il limite imposto dall'Unione Europea con il Temporary Framework e con il Regolamento *de minimis*.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

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

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

Eventi successivi

Si rimanda all'apposito capitolo della Relazione sulla gestione.

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

Cernobbio, 27 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Giuseppe Fontana



Hotel Barchetta
Excelsior



Hotel Barchetta Excelsior
Piazza Cavour, 1 - 22100 Como - Italy
+39 0313221 - www.hotelbarchetta.it - info@hotelbarchetta.it - [@ hotelbarchetta_lakecomo](https://www.instagram.com/hotelbarchetta_lakecomo)

Villa d'Este S.p.A.

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

Capitale sociale euro 2.157.094,16 i.v.

Codice Fiscale/Registro Imprese di Como n. 00192900132

R.E.A. di Como n. 4720

Bilancio al 31 dicembre 2023

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea degli Azionisti

ex art. 2429 del Codice Civile

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

Premessa

Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto l'attività di vigilanza prevista dall'articolo 2403 del Codice Civile, mentre l'incarico di revisione legale dei conti ex D.Lgs. n. 39/2010 è stato svolto dalla società di revisione Deloitte & Touche S.p.A., la quale ha rilasciato apposita relazione.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, e successivamente fino alla data odierna, la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge ed alle norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

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

Attività svolta

Il Collegio ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

- sono state acquisite informazioni sufficienti con riferimento al generale andamento della gestione ed alla sua prevedibile evoluzione e con riferimento alle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società;
- le decisioni assunte dall'Assemblea dei Soci e dall'Organo Amministrativo sono state conformi alla legge e allo statuto e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea dei Soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si rendono necessarie specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della Società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406, Codice Civile;
- non sono pervenute denunce ex art. 2408, Codice Civile;
- non sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, Codice Civile;
- non sono state effettuate segnalazioni all'organo amministrativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies D.Lgs. n. 14/2019;
- non sono pervenute segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-novies D.Lgs. n. 14/2019.

Osservazioni in ordine al Bilancio d'esercizio

Il Collegio Sindacale ha esaminato il progetto di Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, che evidenzia un utile di esercizio pari ad euro 22.668.799.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023 è stato messo a nostra disposizione nel termine di legge.

Il Collegio Sindacale ha accertato che il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, corredato dalla Relazione sulla gestione, è stato redatto sul presupposto della continuità aziendale, osservando i principi contabili internazionali EU-IFRS in vigore alla data di chiusura dell'esercizio.

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

Relativamente al Bilancio d'esercizio chiuso il 31 dicembre 2023:

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

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

La società di revisione Deloitte & Touche S.p.A. ha rilasciato in data 12 aprile 2024 la propria relazione sul Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, esprimendo un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il Bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2023 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, del risultato economico e dei flussi di cassa per l’esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall’Unione Europea.

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

Osservazioni e proposte in ordine all’approvazione del Bilancio

In considerazione di quanto in precedenza evidenziato e per quanto di nostra competenza, non essendo emersi rilievi o riserve, il Collegio Sindacale esprime parere favorevole all’approvazione del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 ed alla proposta di destinazione del risultato d’esercizio formulata dagli Amministratori.

Milano, 12 aprile 2024

Il Collegio Sindacale

Firmato Dott. Pasquale Salvatore

Firmato Rag. Magda Sala

Firmato Dott. Luca Occhetta





VILLA D'ESTE

LAGO DI COMO



Villa d'Este

via Regina, 40 - 22012 Cernobbio - Lake Como - Italy

+39 0313481 - www.villadeste.com - reservations@villadeste.it - [@villadestelakecomo](https://www.instagram.com/villadestelakecomo)

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

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

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società per Azioni Villa D'Este S.p.A. (la "Società") costituito dalla situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note al bilancio che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea.

Elementi alla base del giudizio

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

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

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

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia.

Ancona Bari Bergamo Bologna Brescia Cagliari Firenze Genova Milano Napoli Padova Parma Roma Torino Treviso Udine Verona

Sede legale: Via Tortona, 25 - 20144 Milano | Capitale Sociale: Euro 10.328.220,00 i.v.

Codice Fiscale/Registra delle Imprese di Milano/Monza/Brianza I odi n. 03049560166 - R.E.A. n. MI-1720239 | Partita IVA: IT 03049560166

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

© Deloitte & Touche S.p.A.

Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

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

- Abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

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

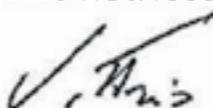
Gli Amministratori della Società per Azioni Villa D'Este S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Società per Azioni Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

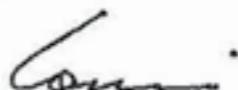
Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Società per Azioni Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Società per Azioni Villa D'Este S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

DELOITTE & TOUCHE S.p.A.


Vittorio Camosci
Socio



Milano, 12 aprile 2024



Villa La Massa

FIRENZE • CANDELI



Villa la Massa

via della Massa, 24 - 50012 Florence, Candeli - Italy

+39 05562611 - www.villalamassa.com - reservations@villalamassa.it - [@villalamassaofficial](https://www.instagram.com/villalamassaofficial)

A W A R D S

2023	Travel + Leisure	Villa d'Este inserita tra i 100 hotel migliori al mondo Villa d'Este inserita tra i 15 migliori resort in Europa Villa d'Este inserita tra i 10 migliori resort in Italia Villa d'Este inserita tra i migliori hotel in Europa e in Italia Villa d'Este inserita tra i 20 migliori hotel in Italia
	U.S. News & World Report	
	CN Traveller	
2022	Condé Nast Traveler	Villa d'Este nominata per i "Readers' Choice Awards 2022"
	Travel + Leisure	Villa d'Este nominata tra i 500 migliori hotel al mondo
	Travel + Leisure E	Villa d'Este nominata per i "Readers' Choice Awards 2022"
2021	Condé Nast Traveler	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 30 Resorts" in Europa
2020	Travel + Leisure	Nominata tra i 500 migliori hotel al mondo
2018	La Provincia di Como – Festa delle Imprese	Premio Eccellenza
2017	Luxury Travel Advisor Magazine	Miglior hotel di lusso al mondo
	Luxury Travel Advisor Magazine	Villa Garrovo - Miglior Villa tra le novità 2016
2016	Travel + Leisure	Consigliato come una delle "10 Esperienze che ogni viaggiatore dovrebbe fare in Italia"
	Luxury Travel Magazine	Consigliata come una tra le strutture più romantiche al Mondo
	Luxury Travel Magazine	Uno tra i migliori Hotel al Mondo
	BRIDES	Premio miglior Luna di Miele in uno dei migliori Resort in Europa
	Telegraph.co.uk	Ville migliori al mondo, Villa Garrovo
2015	Condé Nast Traveler	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 30 Resort" in Europa
2014	Regione Lombardia	Riconoscimento di pregio ed eccellenza per Villa d'Este, associato ConfCommercio di Como
	Travel + Leisure	N.2 Top Resorts in Europe
2013	Andrew Harper	"Readers' Choice Awards 2013" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort"
	Luxury Travel Advisor	"Luxury Travel Advisor Award of Excellence 2012" come miglior Hotel di lusso al mondo
2012	Travel + Leisure	Miglior Hotel in Europa per la sua posizione
	Andrew Harper	"Readers' Choice Awards 2012" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort"
	Robb Report	Classificato tra i migliori 100 Resort di Robb Report 2012
2011	The Telegraph	Premiati come 'Favourite Hotel WorldwidE dai lettori del Telegraph
	Andrew Harper	"Reader Survey 2011" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Food & Wine Resort"
	Centurion Magazine	Readers' Choice ha classificato Villa d'Este "Top Favourite Resort in Europe"
	Rivista CLASS (Italia)	N. 1 "I migliori Alberghi Italiani" N. 4 "I migliori Alberghi nel Mondo"
2010	Condé Nast Traveler	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 20 Resorts" in Europa
	The Web Marketing Association	WebAward per il miglior Sito Internet
	Travel & Leisure	Terzo Miglior Resort in Europa
2009	FORBES	Miglior Hotel al Mondo anno 2009
	Travel & Leisure (Gen. 2009)	N. 3 in Italia tra i 500 Miglior Hotels al Mondo
	Class (Italia)	Hotel n. 1 in Italia e n. 3 nel Mondo
2008	Andrew Harper's Hideaway Report	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este n. 3 nei "Top 20 Resorts Internazionali"
2007	Condé Nast Traveller Italia	"Readers' Choice" ha classificato Villa d'Este tra i "Top 10 in Italia"
	Travel + Leisure	Nei Top 5 Hotel SPA in Europa
	Prix Villégiature – France	"Miglior Resort in Europa 2007"
2006	Confindustria (National Association of the Italian Enterprises)	Premio dell'Eccellenza per la valorizzazione dell'ambiente
	Bonnie Carrol's Life Bites News	Miglior Chef Internazionale Miglior Nuovo Libro di Cucina: "Tales of Risotto" pubblicato da Glitterati Inc.
	Leaders' Club at Leading Hotels of the World	Premio dell'Eccellenza





