

**CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
(triennio 2001/2002/2003)**

**PRESIDENTE ONORARIO**

Mario Arrigo

**PRESIDENTE**

Loris Fontana

**VICE PRESIDENTE**

Claudio Luti

**AMMINISTRATORE DELEGATO**

Jean Marc Droulers

**CONSIGLIERI**

François Droulers

Giuseppe Fontana

Roberto Mondelli

Oreste Severgnini

**COLLEGIO SINDACALE  
(triennio 2002/2003/2004)**

**SINDACI EFFETTIVI**

Luciano Dallù, Presidente

Alberto Botta

Pietro Angelo Pallini

**SOCIETÀ DI REVISIONE  
(triennio 2001/2002/2003)**

**PRICEWATERHOUSECOOPERS** 

# INDICE

<b>1. Assemblea ordinaria</b>	pag.	9
<i>Bilancio Villa D'Este S.p.A.</i>	pag.	11
- Relazione sulla gestione e deliberazioni	pag.	13
- Bilancio al 31 dicembre 2002	pag.	23
- Nota integrativa	pag.	30
- Relazione del Collegio Sindacale	pag.	49
- Relazione della Società di Revisione	pag.	51

# **ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 13 GIUGNO 2003**

## **ORDINE DEL GIORNO:**

1. Esame del bilancio al 31.12.2002 e delibere inerenti.

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

***Bilancio al 31 dicembre 2002***

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

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

### **Bilancio al 31/12/2002 Relazione sulla gestione**

*Signori Azionisti,*

L'Assemblea è stata convocata nel maggior termine previsto dallo Statuto per consentire al Vostro Consiglio di valutare l'opportunità di aderire alle sanatorie fiscali introdotte dalla Legge Finanziaria 2003.

Durante l'esercizio abbiamo ridotto il perimetro delle nostre attività: con il 1° gennaio 2002 è cessata la nostra attività di catering presso il vicino centro espositivo e congressuale di Villa Erba, mentre nel mese di agosto abbiamo ceduto la gestione del Ristorante Artusi di New York e successivamente la Gallio Inc. cui faceva indirettamente capo. In conseguenza di quest'ultima operazione, abbiamo messo in liquidazione la nostra controllata Ristoranti Villa d'Este s.r.l. che ne era la holding.

Abbiamo così potuto semplificare la nostra struttura societaria ed il bilancio che Vi presentiamo è rappresentativo della totalità dell'attività sociale.

L'esercizio, il 130° dalla fondazione chiude con l'utile netto di € 4.468.665 dopo avere accantonato ad ammortamenti € 2.966.463 e, stanziato ad imposte sul reddito € 3.612.440. Ricordiamo, agli effetti di un confronto omogeneo, che il risultato dell'anno precedente includeva il dividendo della controllata Ristoranti Villa d'Este s.r.l. relativo al suo ultimo esercizio operativo e ciò nella misura di € 1.163.177.

Il cash-flow si eleva a € 7.435.128.

Il ROI migliora al 30,6% mentre il ROE, che indica la redditività del solo capitale proprio investito diminuisce dal 55% dell'esercizio precedente al 45,1% dell'esercizio in esame per via del continuo rafforzamento del patrimonio netto.

In riassunto dell'esposizione che seguirà, l'esercizio 2002 si caratterizza con l'ulteriore miglioramento dell'efficienza aziendale ed inoltre con l'azzeramento dell'indebitamento oneroso netto.

#### **Sviluppo dell'attività**

L'attacco al World Trade Center di New York aveva inferto un duro colpo alla propensione ai viaggi, accentuando la flessione dovuta al rallentamento economico generale. Durante l'inverno 2001/2002 venne toccato il livello minimo con tassi di occupazione del sistema alberghiero mondiale spiacevolmente modesti.

Durante la primavera, ed in concomitanza con le riaperture stagionali dei nostri alberghi Villa d'Este e Villa la Massa, si è verificato un ritorno di fiducia ed una ripresa dei flussi turistici, nelle diverse tipologie. Sono tuttavia emersi due elementi salienti:

- Nelle sue scelte, la clientela è stata selettiva, indirizzandosi verso quelle destinazioni percepite come a minor rischio per la sicurezza personale. Ad esempio Firenze, dopo essere stata citata nel mese di marzo 2002 come un possibile obiettivo del terrorismo internazionale, ha immediatamente subito un impressionante volume di cancellazioni che ha escluso questa città dal miglioramento congiunturale.
- Persino per le clientele di riunioni o di congressi, si è generalizzata la prenotazione di breve termine, che è sintomatica di un'apprensione latente sulle condizioni del viaggio oppure del soggiorno.

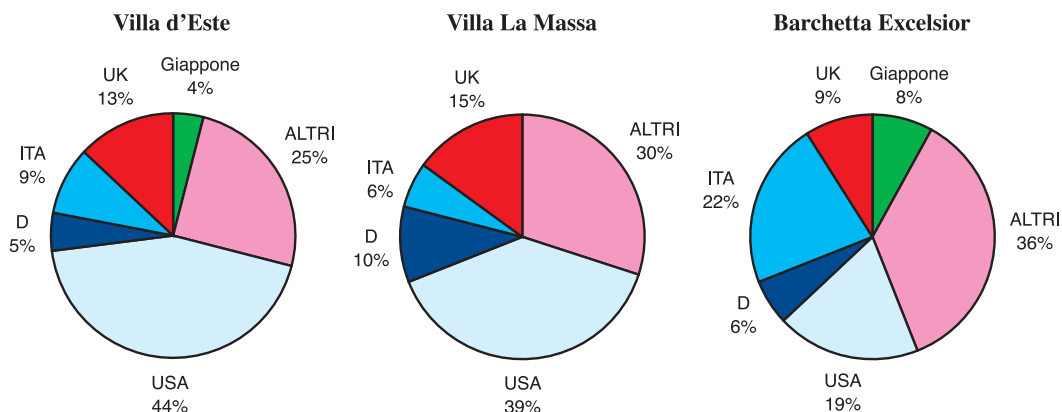
Il sottostante prospetto riassume i dati più significativi sull'andamento dei nostri tre alberghi.

<b>G. H. Villa D'Este ☆☆☆☆☆</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	<b>269</b>	262	+2,7%
Presenze	<b>55.564</b>	57.747	(3,8%)
Camere occupate	<b>30.515</b>	31.073	(1,8%)
Tasso occupazione camere	<b>70,46%</b>	73,3%	(3,8%)
Prezzo medio per camera	€ <b>541,5</b>	€ 498,8	+8,6%
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ <b>381,1</b>	€ 364,3	+4,6%
N° coperti (incl. Villa Erba nel 2001)	<b>69.964</b>	115.023	(39,2%)
Ricavo medio per coperto ( " " )	€ <b>85,2</b>	€ 67,7	+25,8%

<b>Hotel Villa La Massa ☆☆☆☆☆</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	<b>247</b>	238	+3,8%
Presenze	<b>9.253</b>	11.323	(18,3%)
Camere occupate	<b>4.837</b>	5.784	(16,4%)
Tasso occupazione camere	<b>52,3%</b>	67%	(21,9%)
Prezzo medio per camera	€ <b>405,6</b>	€ 402,2	+0,8%
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ <b>212,2</b>	€ 269,9	(21,4%)
N° coperti	<b>6.799</b>	7.402	(8,1%)
Ricavo medio per coperto	€ <b>76,4</b>	€ 64,7	+18,1%

<b>Hotel Barchetta Excelsior ☆☆☆☆☆</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>Variazione</b>
Giorni d'apertura	<b>annuale</b>	annuale	-
Presenze	<b>31.394</b>	33.240	(5,6%)
Camere occupate	<b>18.964</b>	20.520	(7,6%)
Tasso occupazione camere	<b>61,5%</b>	66,9%	(8,1%)
Prezzo medio per camera	€ <b>110,1</b>	€ 108,3	+1,7%
Ricavo medio per camera (Revpar)	€ <b>67,7</b>	€ 73,3	(7,6%)
N° coperti	<b>13.903</b>	17.254	(19,4%)
Ricavo medio per coperto	€ <b>21,8</b>	€ 22,5	(3,1%)

## PRESENZE per NAZIONALITA'



L'attività presso il **Grand Hotel Villa d'Este** è stata nel complesso soddisfacente e superiore alle previsioni. La modesta contrazione del tasso di occupazione è attribuibile anche all'allungamento del periodo stagionale.

Il mix di clientela ha raggiunto gli obiettivi di budget, con la preponderanza assoluta di clientela individuale, la quale ha facilmente accettato gli aumenti di prezzo, giustificati dal continuo miglioramento delle nostre strutture e dei nostri servizi: anche nel 2002, nei diversi sondaggi della stampa nord-americana, il Grand Hotel Villa d'Este figura tra i migliori alberghi al mondo. La diminuzione dei volumi della ristorazione, come l'aumento del ricavo medio per coperto, sono correlati alla cessazione dei nostri servizi di catering presso il vicino centro espositivo di Villa Erba, per scadenza della concessione al 31 dicembre 2001.

Crediamo tuttavia che questo riposizionamento sul nostro mestiere di base sia stato benefico sul piano qualitativo, con un generale miglior gradimento da parte della clientela che frequenta i nostri diversi ristoranti.

L'Hotel **Villa La Massa** ha risentito della congiuntura fiorentina che abbiamo citato in precedenza. A ridosso dell'apertura stagionale, la clientela ha cancellato in modo massiccio, mantenendo per il resto dell'anno un atteggiamento riservato. La contrazione del tasso di occupazione è stata rilevante, ancorché in linea con quella degli alberghi fiorentini di pari categoria lusso. Quale corollario di questa infelice situazione, si è sviluppata una generale riduzione dei prezzi alla quale abbiamo evitato di partecipare, ritenendo che avrebbe pregiudicato le prospettive di medio termine. L'attività di ristorazione di questo albergo è quasi esclusivamente legata alla clientela residente, seguendone l'andamento in riduzione.

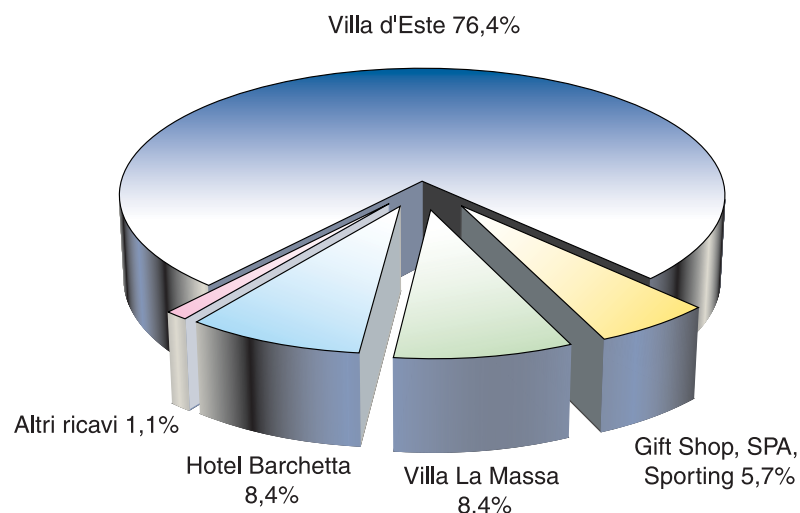
Durante l'ultimo decennio, i flussi di clientela che frequentano il nostro albergo **Barchetta Excelsior** sono profondamente cambiati: i compratori esteri delle sete comasche ieri predominanti, si sono ridotti ad una frazione delle presenze del passato, in linea con la perdurante crisi di questo tradizionale settore produttivo; per contro, i flussi turistici, inesistenti all'inizio degli anni novanta hanno ormai superato il 30% dei volumi complessivi e sem-

brano avere un ulteriore potenziale di crescita nel medio termine. Sul piano congiunturale, la divisione ha comunque risentito del mediocre andamento dell'economia. La clientela è diminuita, tranne che nella tipologia riunioni e congressi; quest'ultimo risultato è conseguenza dell'intensificata collaborazione con il centro di Villa Erba, attuata nell'ambito di un accordo che include gli altri alberghi della zona e facilitata dal recente orientamento commerciale a favore dei convegni.

## Ricavi

Descrizione	2002 €	2001 €	Variazioni
<i>Grand Hotel Villa d'Este</i>	<b>26.802.863</b>	26.702.498	= %
<i>Hotel Villa La Massa</i>	<b>2.939.322</b>	3.352.235	(12,3%)
<i>Hotel Barchetta Excelsior</i>	<b>2.954.573</b>	3.090.062	(4,4%)
<i>Sporting, Gift Shop, Proventi Immobiliari</i>	<b>1.990.328</b>	2.582.125	(22,9%)
<i>Altri ricavi e proventi</i>	<b>373.048</b>	282.422	32,1%
<b>Totale ricavi</b>	<b>35.060.134</b>	36.009.342	(2,6%)

### RICAVI per DIVISIONE OPERATIVA



La flessione del 2,6% che si registra è riconducibile alla cessazione dei servizi di ristorazione presso il Centro Congressi di Villa Erba (€ 2,4 milioni nel 2001), alla contrazione d'attività del nostro albergo Villa La Massa (-12,3%), nonché alle minori vendite del Gift Shop e del Centro benessere entrambi presso Villa d'Este.



Al contrario i reparti principali dell'Albergo Villa D'Este hanno segnato una dinamica più soddisfacente: i ricavi per la voce "appartamento" migliorano del 10% a € 17,8 milioni per via di un ulteriore affinamento del nostro mix di vendita; lo sviluppo dei servizi della banchettistica ha consentito al settore "ristorazione e bars" di recuperare in parte e per € 0,9 milioni la perdita di fatturato dei servizi presso Villa Erba.

## Costi

Descrizione	2002 €	2001 €	Variazioni
Acquisti di merci	<b>3.861.413</b>	4.531.109	(14,8%)
Variazione delle rimanenze	<b>565</b>	30.264	(98,1%)
Servizi prestati da terzi	<b>8.626.431</b>	7.677.198	12,4%
Godimento beni di terzi	<b>1.379.380</b>	1.691.934	(18,4%)
Personale	<b>9.419.068</b>	9.949.050	(5,3%)
Ammortamenti & Svalutazioni	<b>2.974.164</b>	3.082.187	(3,5%)
Accantonamento per rischi	<b>0</b>	129.114	(100,0%)
Altri oneri di gestione	<b>185.822</b>	177.213	4,9%
<b>Totale costi</b>	<b>26.446.843</b>	27.268.069	( 3,0%)

Nell'esercizio è proseguita la revisione della struttura e del controllo dei costi di produzione iniziata nel 2001, attuata comunque nell'ambito della conservazione o del miglioramento degli standard qualitativi.

Si è conseguita una riduzione dei costi del 3% leggermente superiore alla contrazione dei ricavi riuscendo così a portare il risultato operativo al 24,6%; quanto sopra nonostante sia stata contabilizzata tra i costi la spesa straordinaria relativa alla difesa dei nostri marchi di impresa negli Stati Uniti.

Tra i costi maggiormente in riduzione segnaliamo:

- gli **acquisti di materie prime** diminuiti del 14,8% ad € 3,8 milioni anche in relazione alla cessazione dei nostri servizi presso il Centro Congressi di Villa Erba nonché alla sensibile riduzione degli acquisti di prodotti destinati alla rivendita presso i Gift Shop alberghieri;
- la conclusione del rapporto di concessione con Villa Erba spiega la riduzione delle spese per **godimenti di beni di terzi** del 18,4%;
- la diminuzione del 5,3% del **costo del personale** si riferisce ad un organico di 273 collaboratori, calcolato in media aritmetica annua, contro 291 dell'esercizio precedente; per addetto il fatturato è stato di € 128.425 (+ 3,8%) ed il costo medio di € 34.502 (+0,90%). Raffrontato ai ricavi il costo del lavoro è sceso dal 27,6% nel 2001 al 26,9% nell'esercizio in esame;
- infine non è stato ritenuto necessario provvedere ad alcun **accantonamento per rischi**, in quanto i crediti verso clienti sono stati incassati alle scadenze previste, all'inizio del 2003.

La lievitazione della voce servizi prestati da terzi si giustifica principalmente con:

- i costi sostenuti per l'assistenza legale in difesa dei nostri marchi d'impresa negli Stati Uniti, si è dovuto registrare un costo di € 456.000 prima di poter raggiungere un accordo extra giudiziale che ha confermato i nostri diritti;
- le manutenzioni ordinarie e quelle dei nostri parchi le quali hanno impegnato un importo maggiore per € 338.000 rispetto all'anno precedente.

Le altre voci di costo che rientrano in questa posta, quali le commissioni ad agenzie di viaggio, o quelle sugli incassi di carta di credito non segnano variazioni degne di rilievo. Segnaliamo invece la contrazione del 8,8% delle spese per utenze dovuta alla stipula di accordi consortili assai più favorevoli.

Gli **ammortamenti**, calcolati secondo la normativa civilistica e con le stesse aliquote degli anni precedenti, passano da € 3.026.109 a € 2.966.463 (-2%). Al fine di usufruire delle agevolazioni concesse dalle normative sono stati fiscalmente computati anche ammortamenti anticipati per € 224.079. Al netto degli oneri, i **proventi finanziari** si riducono ad € 114.483 (-83%), in quanto è venuto a mancare il dividendo della controllata Ristoranti Villa d'Este S.r.l. questa avendo cessato ogni attività operativa con l'inizio dell'anno precedente. Gli oneri sommano in € 268.071 mentre nei proventi figurano oltre ad interessi attivi per € 116.694 una plusvalenza su cambi di € 265.806.

Le **imposte dell'esercizio** sono di € 3.612.440 ed includono il recupero per € 331.248 di quote differite; il "tax rate" è del 44,7% contro il 45,1% dell'anno precedente. Esse si riferiscono ad IRPEG ed IRAP calcolate sul reddito imponibile prodotto dalla Società nell'esercizio, dal quale sono stati dedotti ammortamenti anticipati, effettuati ai soli fini fiscali.

In applicazione dei corretti principi contabili la società ha contabilizzato anche le imposte relative a costi che saranno fiscalmente deducibili in esercizi futuri.

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti per complessivi € 1.775.000, dei quali € 273 mila per cespiti di futuro utilizzo, destinati:

- per l'importo di € 362.000 all'acquisto di un terreno confinante la nostra proprietà di Villa La Massa che ci consentirà di migliorarne il piano di sviluppo allontanando dai fabbricati alberghieri l'area destinata a parcheggio;
- per l'importo di € 141.000 alle diverse consulenze tecniche e progettuali relative all'ottenimento, dal Comune di Bagno a Ripoli, della concessione del nuovo Piano Attuativo per il nostro albergo Villa La Massa;

- e per il saldo di € 1.272.000 ad una molteplicità di interventi migliorativi presso il G.H. Villa d'Este (€ 608 mila), presso l'Hotel Villa la Massa (€ 193 mila) presso l'Hotel Barchetta (€ 42 mila) ed a favore dei servizi centrali di amministrazione, di commercializzazione e di EDP (€ 154 mila). Al netto delle dismissioni per € 145.105, le immobilizzazioni materiali e immateriali nette sommano in € 22.518.000 e rappresentano il 79,9% del totale dell'Attivo.

## Gestione finanziaria

<b>FABBISOGNO DI CAPITALE E COPERTURA</b>	<b>2002 ( € )</b>	<b>2001 ( € )</b>	<b>Scostamento</b>
Immobilizzazioni nette	<b>23.022.342</b>	24.415.789	(5,7%)
Circolante netto	<b>5.001.635</b>	4.682.123	6,8%
Ratei / Risconti	<b>157.288</b>	169.387	(7,1%)
Capitale investito	<b>28.181.265</b>	29.267.299	(3,7%)
Fondo Tfr	<b>(868.477)</b>	(904.459)	(4,0%)
<b>Fabbisogno netto di capitale</b>	<b>27.312.788</b>	28.362.840	(3,7%)
Patrimonio netto	<b>(19.100.002)</b>	(15.881.571)	20,3%
<b>Mezzi di terzi</b>	<b>8.212.786</b>	12.481.269	(34,2%)

<b>INDICI DI STRUTTURA</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>
P.Netto / Imm.ni nette	<b>0,83</b>	0,65
(P.Netto+Fin. lungo) / Imm.ni nette	<b>0,58</b>	0,58
Mezzi di terzi / P.N. complessivo	<b>0,43</b>	0,79
Imm.ni nette / Totale attivo	<b>0,82</b>	0,83
Circolante / Attivo	<b>0,18</b>	0,16

Il programma di investimento che vi abbiamo illustrato è stato agevolmente finanziato dal cash-flow (utile netto + ammortamenti) dell'esercizio che si eleva ad € 7.435.128.

Il fabbisogno netto di capitale è diminuito del 3,7% ad € 27.312.788 a fronte di un Patrimonio netto aumentato del 20,3% a € 19.100.002.

Il rapporto di copertura delle immobilizzazioni nette sale allo 0,83%.

L'indebitamento oneroso netto si azzerà, sostituito da una posizione finanziaria netta attiva per € 169.000.

## Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e consorelle

La Società Ristoranti Villa d'Este S.r.l., controllata al 100%, dal dicembre 2000 si limitava a detenere il controllo della subholding americana Gallio Inc. e della società operativa Milano Partners L.P. che gestiva il ristorante Artusi di New York..

Nell'agosto del 2002 è stata ceduta l'attività del Ristorante Artusi di New York e, successivamente messa in liquidazione la Società Milano Partners LP.

Nel dicembre 2002 è stata ceduta anche la partecipazione nella subholding americana Gallio Inc..

La dismissione delle società americane ha prodotto una perdita di € 764.000. In conseguenza di quanto sopra la Società Ristoranti Villa d'Este S.r.l., rimasta priva di ogni attività, è stata posta in liquidazione in data 20 dicembre 2002 e le perdite commentate sono state recepite nel conto economico della Società.

#### **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.

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

Nessun fatto di rilievo si è verificato dopo la chiusura dell'esercizio.

#### **Evoluzione prevedibile della gestione**

Con il 2001 si era interrotto il ciclo d'espansione dei flussi turistici mondiali, in parallelo con l'andamento economico dei principali paesi industrializzati. Lo conferma la rilevazione delle spese turistiche effettuate nel nostro paese dalla clientela Nord Americana le quali si sono ridotte da € 2,5 miliardi nel 2000 a € 2 miliardi nel 2001 per segnare appena € 1,3 miliardi nel 2002.

Il rafforzamento dell'Euro nei confronti del Dollaro e dello Yen, diventato rilevante dall'inizio del 2003, sta ulteriormente riducendo le fasce di clientela potenziali, anche per le strutture alberghiere di categoria lusso.

La prospettiva del conflitto Iracheno che si è poi verificata, ha drammaticamente accentuato la contrazione mettendo in difficoltà, tutta la filiera del turismo, dalle agenzie di viaggio alle compagnie aeree ed infine agli alberghi, per tutte le tipologie di clientela.

La solidità finanziaria della nostra società le consente di affrontare con maggior serenità un anno che si presenta molto difficile e durante il quale poco potrà essere fatto per difendere il mix "tasso di occupazione/prezzo medio di vendita" costringendo il sacrificio di uno di questi due obiettivi a favore dell'altro.

In previsione di quanto sopra si è data la massima attenzione al contenimento di tutti quei costi che non vanno ad influire sul livello e sulla qualità dei servizi.

Come Vi abbiamo già accennato, il Piano Attuativo, che consentirà lo sviluppo dimensionale e qualitativo del nostro albergo Villa la Massa, è stato rilasciato dagli Enti competenti, dopo un iter di tre anni, nella parte finale dell'anno 2002. Il Vostro Consiglio ne valuterà l'attuazione sotto il profilo temporale e finanziario riservandosi eventualmente di sottoporVi le correlate opportune deliberazioni.

## Destinazione del risultato d'esercizio

Signori Soci, l'esercizio 2002 ha chiuso con un utile netto di € 4.468.665,39. 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.

Vi proponiamo la distribuzione di un dividendo di € 0,21 lordo per azione, al quale sarà attribuito un credito di imposta del 56,25%, ai sensi dell'art. 105, comma 1, lettera a) del DPR 917/86 pagabile dal 30 giugno 2003, mediante stacco della cedola n. 53.

Al netto del dividendo distribuito di € 1.250.235,00 Vi proponiamo di trasferire alla Riserva Straordinaria l'importo residuo di € 3.218.430,39 portando così la stessa ad € 11.230.103,86.

Schema riassuntivo destinazione utile esercizio 2002:

Utile dell'esercizio	€ 4.468.665,39
<b>A dividendo</b>	<b>€ 1.250.235,00</b>
A Riserva Straordinaria	<u>€ 3.218.430,39</u>

## Altre delibere

Al fine di ottemperare alle disposizioni di cui all'articolo 67, comma 3, D.P.R. 917/86 e del D.M. 15/02/1995, Vi proponiamo di trasferire:

- dalla Riserva Straordinaria alla Riserva Ammortamenti Anticipati l'importo di € 224.079,22 relativo agli ammortamenti dedotti nell'esercizio ai soli fini fiscali;
- dalla Riserva Ammortamenti Anticipati alla Riserva Straordinaria l'importo di € 199.258,94 relativo agli ammortamenti civilistici imputati all'esercizio e non deducibili ai fini fiscali.

Se le operazioni saranno da voi approvate:

- la Riserva Straordinaria sarà pari a € 11.205.282,98;
- la Riserva Ammortamenti Anticipati sarà pari a € 2.811.422,09.

\* \* \*

*Signori Azionisti,*

Prima di concludere la nostra relazione, manifestiamo il nostro vivo apprezzamento a tutti i collaboratori della società per la fiducia riposta e per l'impegno manifestato nel migliorare le nostre tradizioni di ospitalità così apprezzate dalla nostra clientela, in particolare straniera.

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

Cernobbio, il 12 maggio 2003

# VILLA D'ESTE S.P.A.

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

## Bilancio al 31/12/2002

Gli importi presenti sono espressi in Euro.

Stato patrimoniale attivo	31/12/2002	31/12/2001
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	118.994	211.583
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	4.133	8.266
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	-	-
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	169.220	240.745
5) Avviamento	0	40.600
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	25.508	-
7) Altre	7.218	127.949
	<hr/> 325.073	<hr/> 629.143
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	15.298.656	15.414.142
2) Impianti e macchinario	3.789.115	4.356.956
3) Attrezzature industriali e commerciali	143.314	297.913
4) Altri beni	2.713.889	3.044.963
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	248.158	84.751
	<hr/> 22.193.132	<hr/> 23.198.725
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate	11.795	95.828
b) imprese collegate	340.464	340.464
d) altre imprese	89.438	76.553
	<hr/> 441.697	<hr/> 512.845
2) Crediti		
d) verso altri		
- oltre 12 mesi	58.448	71.084
	<hr/> 58.448	<hr/> 71.084
3) Altri titoli	3.992	3.992
	<hr/> 504.137	<hr/> 587.921
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>23.022.342</b>	<b>24.415.789</b>

<b>C) Attivo circolante</b>	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<i>I. Rimanenze</i>		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) Lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Prodotti finiti e merci	913.999	914.564
5) Acconti	-	-
	<u>913.999</u>	<u>914.564</u>
<i>II. Crediti</i>		
1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	1.018.165	683.616
- oltre 12 mesi	<u>10.447</u>	<u>34.430</u>
	1.028.612	718.046
2) Verso imprese controllate	-	<u>732.802</u>
- entro 12 mesi	-	732.802
5) Verso altri		
- entro 12 mesi	<u>463.756</u>	<u>865.009</u>
	<u>463.756</u>	<u>865.009</u>
	1.492.368	2.315.857
<i>III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</i>		
<i>IV. Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.577.693	1.438.909
2) Assegni	12.317	8.847
3) Denaro e valori in cassa	<u>5.258</u>	<u>3.946</u>
	2.595.268	1.451.702
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>5.001.635</b>	<b>4.682.123</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
- vari	157.288	169.387
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>157.288</b>	<b>169.387</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>28.181.265</b>	<b>29.267.299</b>

<b>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<i>I. Capitale</i>	3.095.820	3.095.820
<i>II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni</i>	118.076	118.076
<i>IV. Riserva legale</i>	619.164	614.945
<i>VII. Altre riserve</i>		
Riserva straordinaria	8.011.673	4.445.943
Riserva per ammort. anticipati art. 67 T.U.	2.786.602	2.446.673
Riserva rivalutazione partecipazione	-	122.470
Riserva per conversione in EURO	2	1
	10.798.277	7.015.087
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	4.468.665	5.037.643
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>19.100.002</b>	<b>15.881.571</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) Fondi per imposte	938.881	1.270.129
3) Altri	129.114	129.114
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.067.995</b>	<b>1.399.243</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto lavoro subord.</b>	<b>868.477</b>	<b>904.459</b>
<b>D) Debiti</b>		
3) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	1.185.536	2.954.172
- oltre 12 mesi	1.240.698	2.426.234
	2.426.234	5.380.406
5) Acconti		
- entro 12 mesi	190.496	352.664
	190.496	352.664
6) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	2.444.782	1.397.079
	2.444.782	1.397.079
8) Debiti verso imprese controllate		
- entro 12 mesi	-	104.925
	-	104.925
11) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	501.746	1.843.707
	501.746	1.843.707
12) Debiti verso istituti di previdenza		
- entro 12 mesi	239.846	317.073
	239.846	317.073
13) Altri debiti		
- entro 12 mesi	477.717	718.509
	477.717	718.509
<b>Totale debiti</b>	<b>6.280.821</b>	<b>10.114.363</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
- vari	863.970	967.663
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>863.970</b>	<b>967.663</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>28.181.265</b>	<b>29.267.299</b>
<b>Conti d'ordine</b>		
	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
3) Sistema improprio dei rischi	754.671	705.954
<b>TOTALE CONTI D'ORDINE</b>	<b>754.671</b>	<b>705.954</b>



<b>Conto economico</b>	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	34.293.390	35.284.625
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	755.819	724.717
- contributi in conto esercizio	10.925	-
	<u>766.744</u>	<u>724.717</u>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>35.060.134</b>	<b>36.009.342</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	3.861.413	4.531.109
7) Per servizi	8.626.431	7.677.198
8) Per godimento di beni di terzi	1.379.380	1.691.934
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	6.738.706	7.207.387
b) Oneri sociali	2.075.150	2.213.783
c) Trattamento di fine rapporto	462.812	483.493
e) Altri costi	142.400	44.387
	<u>9.419.068</u>	<u>9.949.050</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento immobilizzazioni immateriali	576.045	589.402
b) Ammortamento immobilizzazioni materiali	2.390.418	2.436.707
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	7.701	56.078
	<u>2.974.164</u>	<u>3.082.187</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	565	30.264
12) Accantonamento per rischi	-	129.114
13) Oneri diversi di gestione	185.822	177.213
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>26.446.843</b>	<b>27.268.069</b>
<b>Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)</b>	<b>8.613.291</b>	<b>8.741.273</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
15) Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate	-	732.802
- altri	-	430.375
	<u>-</u>	<u>1.163.177</u>
16) Altri proventi finanziari:		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	24.994
d) proventi diversi dai precedenti:		
- altri	382.500	67.075
	<u>382.500</u>	<u>92.069</u>
	382.500	1.255.246
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
- altri	(268.017)	(577.564)
	<u>(268.017)</u>	<u>(577.564)</u>
<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>114.483</b>	<b>677.682</b>

<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	(764.717)	(336.516)
	<u>(764.717)</u>	<u>(336.516)</u>
<b>Totale rettifiche di valore di attività finanziarie</b>	<b>(764.717)</b>	<b>(336.516)</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20) Proventi:		
- varie	168.216	149.002
	<u>168.216</u>	<u>149.002</u>
21) Oneri:		
- imposte esercizi precedenti	(16.024)	-
- varie	(34.144)	(62.025)
	<u>(50.168)</u>	<u>(62.025)</u>
<b>Totale delle partite straordinarie</b>	<b>118.048</b>	<b>86.977</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)</b>	<b>8.081.105</b>	<b>9.169.416</b>
22) Imposte sul reddito dell'esercizio		
a) Imposte correnti	3.943.688	3.611.055
b) Imposte differite (anticipate)	(331.248)	520.718
	<u>3.612.440</u>	<u>4.131.773</u>
<b>23) UTILE DELL'ESERCIZIO</b>	<b>4.468.665</b>	<b>5.037.643</b>

Cernobbio, 12 maggio 2003

**Il presidente del Consiglio di Amministrazione**  
Cav. Del Lavoro Loris FONTANA

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

### Variazione del capitale circolante al 31/12/2002

Variazione del capitale circolante	31/12/2002	31/12/2001
<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	4.468.665	5.037.643
Ammortamenti dell'esercizio	2.966.463	3.026.109
Accensione mutui medio/lungo termine	0	0
Accantonamento al fondo plus. partecipazioni	0	0
Accantonamenti al TFR	432.964	483.493
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	0	649.832
Trasferimento Riserva rival. partecipazioni a Riserva Straordinaria	122.470	0
Riserva per arrotondamento Euro	1	0
<b>Capitale circolante netto</b>	<b>7.990.563</b>	<b>9.197.077</b>
Diminuzione delle immobilizzazioni finanziarie	123.131	1.069.318
<b>Totale fonti</b>	<b>8.113.694</b>	<b>10.266.395</b>
<b>IMPIEGHI</b>		
Incremento delle immobilizzazioni:		
- immateriali	271.975	183.963
- materiali	1.384.825	2.192.176
- finanziari	39.347	3.323
Utilizzo Fondo Rischi	331.248	138.402
Utilizzo Riserve Rival. Partecipazione	122.470	732.802
Dividendi distribuiti	1.250.235	1.076.154
Decremento per TFR personale	468.946	373.036
<b>Totale impieghi</b>	<b>3.869.046</b>	<b>4.699.856</b>
<b>VARIAZIONE DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>	<b>4.244.648</b>	<b>5.566.540</b>
<b>VARIAZIONE NEI COMPONENTI DEL CAPITALE CIRCOLANTE NETTO</b>		
	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>
<b>Attività a breve</b>		
Rimanenze	(565)	(30.264)
Crediti esigibili entro 12 mesi	(823.489)	695.448
Disponibilità liquide	1.143.566	1.051.939
Ratei e risconti attivi a breve	(12.099)	40.290
<b>Totale variazione attività</b>	<b>307.413</b>	<b>1.757.413</b>
<b>Passività a breve</b>		
Debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	(3.833.542)	(3.805.503)
Ratei e risconti passivi a breve	(103.693)	(3.624)
<b>Totale variazione passività</b>	<b>(3.937.235)</b>	<b>(3.809.127)</b>
<b>Variazioni nei componenti del capitale circolante netto</b>	<b>4.244.648</b>	<b>5.566.540</b>

# VILLA D'ESTE S.P.A.

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

## Nota integrativa al bilancio al 31/12/2002

### Premessa

#### **Attività svolte**

La società opera nel settore turistico alberghiero e della ristorazione. La società, avendo un patrimonio netto superiore a 5.164.569 e un numero di azionisti superiore a duecento, rientra tra gli "emittenti titoli diffusi fra il pubblico in misura rilevante", ai sensi dell'art. 116 del Dlgs. 58/1998 ed è tenuta a rispettare le disposizioni di informazione previste dal Regolamento CONSOB n. 11971/1999 e successive modificazioni.

#### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

La Società Ristoranti Villa d'Este S.r.l., controllata al 100%, dal dicembre 2000 esercitava prevalentemente attività finanziaria con il controllo della subholding americana Gallio Inc. e della società operativa Milano Partners L.P. che gestiva il ristorante Artusi di New York.

Nell'agosto del 2002 è stata ceduta l'attività del Ristorante Artusi di New York e, successivamente messa in liquidazione la Società Milano Partners LP.

Nel dicembre 2002 è stata ceduta anche la partecipazione nella subholding americana Gallio Inc.

In conseguenza di quanto sopra la Società Ristoranti Villa d'Este S.r.l., rimasta priva di ogni attività, è stata posta in liquidazione in data 20 dicembre 2002.

Pertanto la Società, a partire dall'esercizio in corso, non ha più alcun obbligo di predisposizione del bilancio consolidato.

### Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

### Criteri di valutazione

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2002 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali

operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

## **Immobilizzazioni**

### ***Immateriali***

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. I costi di impianto, di ampliamento e di pubblicità con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

L'avviamento, acquisito a titolo oneroso, è stato iscritto nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale per un importo pari al costo per esso sostenuto e viene ammortizzato in un periodo di cinque esercizi. Anche il costo sostenuto per la tutela dei marchi è ammortizzato in cinque esercizi.

Le licenze d'uso dei software utilizzati sono ammortizzate in tre esercizi.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

### ***Materiali***

Sono iscritte al costo di acquisto e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali.

Le spese di manutenzione straordinarie rivolte alla ristrutturazione e ammodernamento sono state capitalizzate sul valore del cespite considerando che sono intese manutenzioni straordinarie quelle che si traducono in un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività, e/o di vita utile del bene. Le spese effettuate che non hanno prodotto i predetti effetti sono state considerate manutenzioni ordinarie e conseguentemente spese in conto economico.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle sottoelencate aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- Fabbricati:	3 %
- Impianti generici:	8 %
- Impianti specifici:	12 %
- Attrezzature varie (porcellane, stoviglie, cristalleria)	25 %
- Attrezzatura varia (tovagliato, biancheria)	40 %
- Macchine ufficio elettriche ed elettroniche	20 %
- Mobili e Arredi	10 %
- Automezzi	25 %

Per questo esercizio, così come nei precedenti dal 1997, ai soli fini fiscali e tramite ripresa nella dichiarazione dei redditi ci si è avvalsi della facoltà di conteggiare ammortamenti anticipati in ragione del limite massimo previsto dalla normativa vigente. A fronte di ciò è stata iscritta apposita riserva per ammortamenti anticipati, nonché il relativo fondo per imposte differite.

Gli effetti sul patrimonio netto e sul risultato d'esercizio della contabilizzazione

nel bilancio di ammortamenti effettuati in esercizi precedenti il 1997 sono invece indicati in successivo paragrafo della presente nota integrativa.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base alle leggi 74/52, 576/75, 72/83. Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante stanziamento ad apposito fondo svalutazione crediti.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

### **Rimanenze magazzino**

Materie prime, ausiliarie e merci sono iscritti al minore tra il costo di acquisto e il valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato, applicando il metodo FIFO.

### **Partecipazioni**

Le partecipazioni in imprese controllate sono valutate con il metodo del patrimonio netto, le altre partecipazioni sono iscritte al costo di acquisto.

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

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

### **Fondo T. F. R.**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;

- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

#### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per le prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'erogazione, mentre i ricavi per la vendita di prodotti vengono riconosciuti al momento di trasferimento della proprietà.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

#### **Criteri di conversione dei valori espressi in valuta**

I crediti e i debiti espressi originariamente in valuta estera sono iscritti in base ai cambi in vigore alla data in cui sono sorti.

Gli utili e le perdite derivanti dalla conversione dei crediti e debiti a breve termine, che derivino da operazioni di natura sia finanziaria che commerciale, sono accreditati e addebitati al conto economico come componenti di natura finanziaria. Gli utili derivanti dalla valutazione di crediti e debiti a medio e lungo termine sono riconosciuti nell'esercizio in cui diverranno correnti.

#### **Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi**

I rischi relativi a garanzie personali o reali per debiti altrui sono stati indicati nei conti d'ordine, per un importo pari all'ammontare della garanzia prestata.

#### **Altre informazioni**

Di seguito vengono illustrate le composizioni, variazioni e movimenti delle voci di bilancio, tenuto conto di quanto segue con riferimento agli articoli 2343 ter, 2424 e 2425 del Codice Civile:

- con riguardo al 2° comma dell'art. 2423 ter si precisa che non si è ritenuto opportuno procedere a disaggregazione di alcuna voce preceduta da numeri arabi e parimenti non si è ravvisata la necessità di effettuare alcun tipo di raggruppamento di tali voci;
- con riguardo al 3° e 4° comma dell'art. 2434 ter si segnala che non si è reso necessario aggiungere alcuna voce a quelle contenute nello schema di bilancio di cui agli articoli 2424 e 2425, né procedere ad adattamenti delle voci già previste in detti schemi;
- con riguardo al 1° comma dell'art. 2424 e dell'art. 2425 si segnala che non sono state evidenziate nello stato patrimoniale e nel conto economico le voci il cui saldo è uguale a zero.

## **Dati sull'occupazione**

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

<b>Organico</b>	<b>31/12/2002</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	2	3	(1)
Impiegati	61	64	(3)
Operai	208	217	(9)
Altri	2	7	(5)
	<b>273</b>	<b>291</b>	<b>(18)</b>

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore turismo, area alberghi, è scaduto il 31/12/2001 e alla data odierna non è ancora stato rinnovato.

## ATTIVITÀ

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
325.073	629.143	(304.070)

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2001	Incremento dell'esercizio	Riclassifiche	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2002
Impianto e ampliamento	211.583	60.648		(153.237)	118.994
Spese di pubblicità	8.266			(4.133)	4.133
Marchi e brevetti	34.716		(22.195)	(4.165)	8.356
Software e licenze d'uso	206.029	154.477	22.195	(221.837)	160.864
Avviamento	40.600			(40.600)	0
Immobil. in corso e acconti		25.508			25.508
Interventi su beni di terzi	8.173	31.342		(39.515)	0
Altri	119.776			(112.558)	7.218
	629.143	271.975	0	(576.045)	325.073

L'incremento dell'esercizio si collega in particolare al completamento dei nuovi software per la gestione contabile/amministrativa e il controllo di gestione.

#### II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
22.193.132	23.198.725	(1.005.593)

#### Dettaglio variazioni immobilizzazioni materiali:

Acquisizione dell'esercizio	1.503.351
Ammortamenti dell'esercizio	(2.390.418)
G/c delle immobilizzazioni in corso e riclassifiche	(84.751)
Diminuzione/aumento f/do ammortamento per giroconto	7.496
Dismissione cespiti	(145.105)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	108.688
Diminuzione cespiti per giroconto	(4.854)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>(1.005.593)</b>

#### Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo
Costo storico	24.061.381
Rivalutazione monetaria	957.270
Ammortamenti esercizi precedenti	(9.604.509)
<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>15.414.142</b>
Acquisizione dell'esercizio*	532.060
Giro da immobilizzazioni in corso	79.483
Ammortamenti dell'esercizio	(727.029)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>15.298.656</b>

\* L'importo comprende € 362 mila per l'acquisto di un terreno attiguo la nostra proprietà di Villa la Massa e per la differenza alle diverse consulenze tecniche e progettuali relative all'ottenimento, dal Comune di Bagno a Ripoli, della concessione del nuovo piano attuativo, sempre per l'Albergo di Villa La Massa. I terreni pari a € 1.399 mila non sono stati ammortizzati.



## Impianti e macchinario

Descrizione	Importo
Costo storico	14.571.256
Rivalutazione monetaria	465.895
Ammortamenti esercizi precedenti	(10.680.195)
<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>4.356.956</b>
Acquisizione dell'esercizio	317.819
Diminuzione f/do ammortamento per giroconto	6.440
Dismissione cespiti	(48.714)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	30.260
Diminuzione cespiti per giroconto	(4.854)
Ammortamenti dell'esercizio	(868.792)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>3.789.115</b>

## Attrezzature industriali e commerciali

Descrizione	Importo
Costo storico	1.781.867
Rivalutazione monetaria	10.108
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.494.062)
<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>297.913</b>
Acquisizione dell'esercizio	64.788
Diminuzione f/do ammortamento per giroconto	1.224
Dismissione cespiti	(4.628)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	4.628
Ammortamenti dell'esercizio	(220.611)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>143.314</b>

## Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	11.615.597
Rivalutazione monetaria	234.426
Ammortamenti esercizi precedenti	(8.805.060)
<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>3.044.963</b>
Acquisizione dell'esercizio	261.043
Aumento f/do ammortamento per giroconto	(168)
Dismissione cespiti	(91.763)
Diminuzione f/do ammortamento per dismissione cespiti	73.800
Ammortamenti dell'esercizio	(573.986)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>2.713.889</b>

La voce "altri beni" comprende: mobili e arredi, opere d'arte, automezzi e nautanti, macchine ufficio elettriche ed elettroniche.

## Immobilizzazioni in corso e acconti

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2001	84.751
Acquisizione dell'esercizio	248.158
Riclassifica all'investimento	(84.751)
<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>248.158</b>

Nel corso di esercizi precedenti, fino la 1997, la Società ha contabilizzato ammortamenti anticipati, effettuati, nei limiti consentiti dalla normativa, al solo fine di ottenere i relativi benefici fiscali. Qualora la società avesse applicato le aliquote ritenute rappresentative della vita utile dei cespiti, i fondi di ammortamento e gli ammortamenti dell'esercizio sarebbero risultati, rispettivamente, inferiori di € 2.172 mila e superiori di € 107 mila. Il patrimonio netto e l'utile d'esercizio risulterebbero invece, rispettivamente, superiori di € 1.341 mila e inferiori di € 66 mila.

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2002 sulle quali, nel passato, sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica (Leggi del 1952, 1975 e 1983).

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie. Nessuna rivalutazione è stata effettuata ai sensi della legge 342/2000.

Descrizione	Rivalutazione di legge/monetaria	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	957.270		957.270
Impianti specifici e generici	465.895		465.895
Attrezzature	10.108		10.108
Altri beni	234.426		234.426
	<b>1.667.699</b>		<b>1.667.699</b>

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
<b>504.137</b>	587.921	(83.784)

#### Partecipazioni:

	Saldo al 31/12/2001	Incremento	Decremento	Saldo al 31/12/2002
Imprese controllate	95.828	20.000	(104.033)	11.795
Imprese collegate	340.464			340.464
Altre imprese	76.553	13.143	(258)	89.438
	<b>512.845</b>	<b>33.143</b>	<b>(104.291)</b>	<b>441.697</b>

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

#### Imprese controllate:

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito
<b>CONTROLLATE DIRETTAMENTE:</b>						
Ristoranti Villa d'Este Srl	Cernobbio	20.000	11.795	(764.633)	100	11.795

La partecipazione in Ristoranti Villa d'Este Srl al 31/12/2002, valutata al patrimonio netto, ha subito nel corso dell'esercizio le seguenti variazioni:

- azzeramento del valore di carico della partecipazione per l'importo di € 96 mila;
- versamento a copertura delle perdite residue di € 660 mila, indicato in conto economico;
- la ricostituzione del capitale a € 20 mila, a seguito dell'assemblea straordinaria della Ristoranti Villa d'Este S.r.l. del 20/12/2002;
- la rilevazione della perdita maturata dalla messa in liquidazione alla data di chiusura dell'esercizio e pari a € 8 mila.

#### Imprese collegate

Denominazione	Città	Capitale sociale	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito
Consorzio C.I.A. Srl	Como	867.000	923.908	24.463	40,16	340.464

La partecipazione nel Consorzio C.I.A. S.r.l. è valutata al costo.

## Altre imprese

Denominazione	Città	Capitale sociale €	Patrimonio netto	Utile/ Perdita	%	Valore o Credito in €
<b>Dirette:</b>						
Immob. Bosco Montorfano	Milano	2.897.500	2.759.379	15.736	1,6	74.886
Hotel Representative AG	Svizzera	Fsv. 200.000	Fsv. 2.846.893	Fsv. 1.394.372	2,3	13.290
SAGIA Srl	Roma	23.241				201
Kerros Scarl in liquidaz.	Cernobbio					155
Cons.al.co.	Como	1.423				103
Immobiliare Mercatores	Como	10.850	81.927	3.175		36
Consorzio Voltampere Pineta	Appiano Gentile					517
Soc.Consortile a.r.l.						
Albergatori del Comasco	Como					250

Nel corso del 2002 si è conclusa la liquidazione del Consorzio HRI Italia in liquidazione con il rimborso della quasi totalità dell'importo investito. Si è, inoltre, aderito all'aumento della nostra partecipazione in Hotel Representative AG sottoscrivendo n. 8 membership point per totali \$ 12.592 pari a € 13 mila. Ai sensi della legge n. 342/2000 si attesta che non è stata effettuata la rivalutazione delle partecipazioni, le quali sono valutate al costo storico.

### Crediti

Descrizione	31/12/2001	Incrementi	Decrementi	31/12/2002
Altri	71.084	6.204	(18.840)	58.448

Si tratta di depositi cauzionali rilasciati a terzi fornitori di utenze o a Enti Pubblici.

### Altri titoli

Descrizione	31/12/2001	Incrementi	Decrementi	31/12/2002
Titoli a cauzione	3.992	0	0	3.992

## C) Attivo circolante

### I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
913.999	914.564	(565)

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente e motivati nella prima parte della presente Nota integrativa. Si tratta di prodotti alimentari e di cantina oltre ai prodotti in vendita presso il negozio "Gift shop".

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
1.492.368	2.315.857	(823.489)

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Clienti	1.018.165	10.447		1.028.612
Crediti verso altri	463.756			463.756
	1.481.921	10.447		1.492.368

### Dettaglio Crediti verso Clienti

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso Clienti	1.018.165	93.881		1.112.046
Fondo svalutazione crediti		(83.434)		(83.434)
	1.018.165	10.447		1.028.612

La voce crediti verso clienti si riferisce ai crediti collegati all'attività caratteristica della società tra i quali figurano € 94 mila per crediti in contenzioso o di dubbia esigibilità, alcuni dei quali in via di definizione.

### Dettaglio Fondo Svalutazione Crediti

Descrizione	31/12/2001	Incrementi	Decrementi	31/12/2002
F.do svalutazione crediti ex art. 71 Tuir	4.432	5.560	(4.432)	5.560
F.do svalutazione crediti tassato	75.733	2.141		77.874
	<b>80.165</b>	<b>7.701</b>	<b>(4.432)</b>	<b>83.434</b>

Nel corso dell'esercizio sono state rilevate perdite su crediti accertate per € 27 mila.

La voce **crediti verso altri** è composta da:

	Euro
Credito IVA dell'esercizio	74.578
Credito IRPEG	114.357
Credito IRAP	7.936
Credito per rimborso tassa società	14.315
Credito Ilor 1995	32.767
Credito v/Hotel Representative – per anticipo commissioni	39.931
Credito per rimborsi assicurativi	17.659
Credito per anticipi a fornitori	72.048
Credito per recupero da fallimento	57.773
Altri crediti di minor importo	32.392

- il credito IRPEG è di € 114 mila ed è il risultato tra il debito per IRPEG esercizio 2002 pari a € 3.168 mila al netto di: acconti versati nel corso dell'esercizio per € 2.821 mila, ritenute d'acconto subite per € 31 mila e credito d'imposta su dividendi per € 430;
- il credito IRAP è di € 8 mila. Tale importo è dato dal debito per IRAP esercizio 2002 pari a € 775 mila al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per € 783 mila.

### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
<b>2.595.268</b>	1.451.702	1.143.566

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001
Depositi bancari	2.577.693	1.438.909
Assegni in cassa	12.317	8.847
Denaro e altri valori in cassa	5.258	3.946
	<b>2.595.268</b>	<b>1.451.702</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide alla data di chiusura dell'esercizio.

### D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
<b>157.288</b>	169.387	(12.099)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2002, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Il saldo è composto dai seguenti dettagli:

<b>Altri risconti attivi</b>	<b>157.288</b>
Consulenze	8.754
Partecipazione a fiere	4.623
Canoni impianti di sicurezza	9.802
Spese di marketing	4.250
Canoni tv	1.182
Affitti passivi	10.920
Canoni noleggio attrezzatura varia	30.965
Canoni vari di manutenzione	13.537
Pubblicità su giornali e varie	10.212
Quota contributi associazioni di categoria	36.972
Licenze, canoni, conc. governative	932
Abbonamenti giornali e riviste	1.146
Premi Assicurativi	619
Spese per eventi speciali	5.548
Commissioni Fidejussioni	2.882
Spese per imposta di registro affitti	2.689
Altri	12.255

## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

	<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>Variazioni</b>	
	<b>19.100.002</b>	15.881.571	3.218.431	
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2002</b>
Capitale	3.095.820			<b>3.095.820</b>
Riserva da sovrapprezzo azioni	118.076			<b>118.076</b>
Riserva legale	614.945	4.219		<b>619.164</b>
Riserva straordinaria	4.445.943	3.956.317	(390.587)	<b>8.011.673</b>
Riserva per amm.ti anticipati art. 67 T.U.	2.446.673	390.587	(50.658)	<b>2.786.602</b>
Riserva rivalutazione partecipazioni	122.470		(122.470)	<b>0</b>
Riserva per conversione in Euro	1	1		<b>2</b>
Utile dell'esercizio	5.037.643	4.468.665	(5.037.643)	<b>4.468.665</b>
	<b>15.881.571</b>	<b>8.819.789</b>	<b>(5.601.358)</b>	<b>19.100.002</b>

Le variazioni intervenute sul patrimonio netto sono le seguenti:

La riserva legale è stata incrementata di € 4 mila fino al raggiungimento del quinto del Capitale Sociale, ai sensi dell'art. 2430 del codice civile.

La Riserva Straordinaria aumenta di € 3.566 quale saldo tra l'imputazione di:

- in aumento di € 3.783 mila quale destinazione di parte dell'utile 2001 come da delibera Assemblea del 28 giugno 2002, di € 122 mila per trasferimento dalla riserva indisponibile di rivalutazione della partecipazione e di € 51 mila per svincolo di parte riserva per ammortamenti anticipati;
- in diminuzione per € 391 mila, importo pari agli ammortamenti anticipati calcolati nella dichiarazione dei redditi.

La Riserva per ammortamenti anticipati si è incrementata di € 391 mila per

ammortamenti anticipati 2001 dedotti ai fini fiscali e decrementata di € 51 mila relativi alla prosecuzione dell'ammortamento civilistico di beni già totalmente ammortizzati fiscalmente.

La "Riserva Rivalutazione partecipazione" è stata annullata in seguito al trasferimento dell'importo residuo di € 122 mila alla Riserva Straordinaria come da delibera assemblea dei soci 28 giugno 2002.

Il capitale sociale è composto da n. 5.953.500 azioni da nominali € 0,52 ed è interamente versato.

#### **Riserve incorporate nel capitale sociale.**

Dette riserve sono state a suo tempo girate ad aumento gratuito del Capitale Sociale. Nel caso di distribuzione concorrono a formare reddito di impresa.

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

Si rammenta, inoltre, che parte della riserva di rivalutazione di cui alla Legge 576/75 pari a € 7.317 mila è stata imputata a riserva straordinaria.

### **B) Fondi per rischi e oneri**

	<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>Variazioni</b>	
	<b>1.067.995</b>	1.399.243	(331.248)	
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2001</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2002</b>
Per imposte	1.270.129		(331.248)	<b>938.881</b>
Per rischi vari	129.114			<b>129.114</b>
	<b>1.399.243</b>		<b>(331.248)</b>	<b>1.067.995</b>

Il fondo imposte in essere al 31/12/2002 è relativo a passività per imposte differite pari a € 939 mila; per la sua composizione si rinvia al paragrafo sulla fiscalità differita esposto nell'ultima parte della presente nota integrativa.

Il fondo per rischi vari di € 129 mila si riferisce a perdite potenziali su operazioni in corso.

### **C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

	<b>Saldo al 31/12/2002</b>	<b>Saldo al 31/12/2001</b>	<b>Variazioni</b>
	<b>868.477</b>	904.459	(35.982)

La variazione è così costituita:

<b>Variazioni</b>	<b>Importo</b>
Incremento per accantonamento dell'esercizio	432.964
Decremento per utilizzo nell'esercizio	(465.879)
Decremento per imposta sostitutiva rivalutazione TFR	(3.067)
	<b>(35.982)</b>

Il decremento di € 466 mila si riferisce alla liquidazione del TFR maturato e liquidato ai dipendenti, prevalentemente stagionali, che hanno cessato la loro attività.

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2002 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti e dell'imposta sostitutiva.

## D) Debiti

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
6.280.821	10.114.363	(3.833.542)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti verso banche	1.185.536	1.240.698	2.426.234
Acconti da clienti	190.496		190.496
Debiti verso fornitori	2.444.782		2.444.782
Debiti tributari	501.746		501.746
Debiti verso istituti di previdenza	239.846		239.846
Altri debiti	477.717		477.717
	5.040.123	1.240.698	6.280.821

L'importo del “**debito verso banche**” al 31/12/2002, pari a € 2.426 mila, è relativo al mutuo sottoscritto con Efibanca (1999/2004) al tasso d'interesse del 4,6% di cui € 1.186 mila con scadenza entro 12 mesi e € 1.240 mila con scadenze oltre 12 mesi. L'importo esposto esprime l'effettivo e totale debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

La voce “**Acconti da clienti**” accoglie le caparre confirmatorie ricevute dai clienti dei diversi alberghi e relative al prossimo esercizio.

I “**Debiti verso fornitori**” comprendono anche “fornitori per fatture e note di credito a ricevere” e sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore nominale di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni nella misura corrispondente all'ammontare definito con la controparte.

La voce “**Debiti tributari**” rappresenta solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte differite, iscritte nella voce B2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti:

- debiti verso Erario per ritenute operate alla fonte per € 397 mila;
- debiti tributari vari per € 89 mila (per concessioni demaniali, etc.)
- debiti per condoni L. 289/2002 per € 16 mila.

La voce “**Debiti verso Istituti di previdenza**” comprende i contributi, pagati in gennaio, relativi alle retribuzioni di dicembre e alla tredicesima mensilità;

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

- Debiti verso il personale per ratei ferie non godute, quattordicesima, retribuzione personale direttivo legata al raggiungimento di obiettivi per un totale di € 292 mila;
- Debiti verso azionisti per dividendi non riscossi € 123 mila;
- Debiti verso Compagnie di assicurazione per conguaglio premi 2002 per € 22 mila;
- Altri debiti di modesto importo unitario per totali € 41 mila.

## E) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
<b>863.970</b>	967.663	(103.693)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

I criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera per tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2002, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
RATEI PASSIVI	
- Interessi passivi su mutui e finanziamenti	56.772
- Quota competenza 2002 contratto Swap	14.188
RISCONTI PASSIVI	
- Quote associative annuali Sporting Club	731.214
- Canoni locazione anticipati e rimb.spese	60.132
- Quote canoni ormeggio	1.664
<b>TOTALE</b>	<b>863.970</b>

## Conti d'ordine

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Sistema improprio dei rischi	754.671	705.954	48.717
	<b>754.671</b>	<b>705.954</b>	<b>48.717</b>

L'importo di € 755 mila è rappresentato da fidejussioni prestate per nostro conto da Istituti di credito per garanzie a favore della Pubblica Amministrazione, dell'Erario per l'Iva di Gruppo, di concessionari di utenze e della proprietà dello stabile dell'Hotel Barchetta.

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
<b>35.060.134</b>	36.009.342	(949.208)

#### Ricavi per categoria di attività

Categoria	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni	%
<b>Ricavi delle vendite e prestazioni:</b>				
G.H Villa d'Este - Hotel	17.807.402	16.193.266	1.614.136	10,0
Ristorazione G. Hotel Villa D'Este	8.995.461	10.509.232	(1.513.771)	(14,4)
Hotel Villa La Massa	2.939.322	3.352.235	(412.913)	(12,3)
Hotel Barchetta Excelsior	2.954.573	3.090.062	(135.489)	(4,4)
Proventi attività sussidiarie	1.596.632	2.139.830	(543.198)	(25,4)
	<b>34.293.390</b>	<b>35.284.625</b>	<b>(991.235)</b>	<b>(2,8)</b>
<b>Altri ricavi e proventi</b>				
Proventi Immobiliari	393.696	442.295	(48.599)	(11,0)
Servizi addebitati ai dipendenti	60.327	74.979	(14.652)	(19,5)
Plusvalenza realizzo cespiti	11.749	1.623	10.126	623,9
Altri Ricavi e Proventi	300.972	205.820	95.152	46,2
	<b>766.744</b>	<b>724.717</b>	<b>42.027</b>	<b>5,8</b>
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>35.060.134</b>	<b>36.009.342</b>	<b>(949.208)</b>	<b>2,6</b>



## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni	
	26.446.843	27.268.069	(821.226)	
Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni	%
Materie prime, sussidiarie e merci	3.861.413	4.531.109	(669.696)	(14,8)
Servizi prestati da terzi	8.626.431	7.677.198	949.233	12,4
Godimento di beni di terzi	1.379.380	1.691.934	(312.554)	(18,4)
Salari e stipendi	6.738.706	7.207.387	(468.681)	(6,5)
Oneri sociali	2.075.150	2.213.783	(138.633)	(6,3)
Trattamento di fine rapporto	462.812	483.493	(20.681)	(4,3)
Altri costi del personale	142.400	44.387	98.013	220,8
Ammort. Immobilizz. Immateriali	576.045	589.402	(13.357)	(2,3)
Ammort. immobilizzazioni materiali	2.390.418	2.436.707	(46.289)	(1,9)
Svalutazioni crediti attivo circolante	7.701	56.078	(48.377)	(86,3)
Variazione rimanenze materie prime	565	30.264	(29.699)	(98,1)
Accantonamento per rischi cambio	-	129.114	(129.114)	(100)
Oneri diversi di gestione	185.822	177.213	8.609	4,9
	26.446.843	27.268.069	(821.226)	(3,0)

### Costi per materie prime, sussidiarie, e merci

L'acquisto di materie prime è passato da € 4.531 mila a € 3.861 mila. Si è rilevata pertanto una riduzione degli acquisti del 14,8 %.

Il dettaglio degli acquisti è così composto:

	Euro
<i>Prodotti "food" e "beverage"</i>	2.688.251
<i>Articoli per la rivendita nel "Gift shop"</i>	204.942
<i>Generi di monopolio</i>	27.696
<i>Materiali di consumo</i>	269.730
<i>Materiali di manutenzione</i>	83.609
<i>Materiale di pulizia</i>	121.217
<i>Stoviglie, posaterie, e materiali vari</i>	66.152
<i>Depliant, stampati e cancelleria</i>	188.431
<i>Fiori per interno</i>	129.115
<i>Indumenti di lavoro</i>	23.829
<i>Altri acquisti</i>	58.441

### Costi per servizi

L'importo include i servizi e le prestazioni rese da terzi. L'importo 2002 è di € 8.626 mila. Si rileva pertanto un incremento dei costi per servizi del 12,4%.

Si segnalano tra le voci più significative:

	Euro
<i>Costi di manutenzioni</i>	1.536.619
<i>Utenze (energia elettrica, gas, acqua, etc.)</i>	747.221
<i>Commissioni agenzie di viaggio</i>	1.138.397
<i>Commissioni sugli incassi con carta di credito</i>	548.684
<i>Servizi di vigilanza</i>	161.901
<i>Servizi di pulizia e smaltimento rifiuti</i>	356.681
<i>Gestione del verde</i>	362.646
<i>Spese telefoniche e postali</i>	189.774

<i>Consulenze diverse e collaborazioni</i>	1.047.219
<i>Spese legali e notarili</i>	549.074
<i>Emolumenti amministratori e sindaci</i>	344.720
<i>Rimborsi a piè di lista al personale</i>	107.470
<i>Ricerca, addestramento e formazione</i>	80.485
<i>Assicurazioni</i>	156.431
<i>Pubblicità</i>	70.507
<i>Mostre e fiere</i>	73.793
<i>Servizi amministrativi</i>	32.517
<i>Servizi commerciali</i>	512.580
<i>Servizi a clienti</i>	358.857

### **Godimento beni di terzi**

L'importo 2002 è di € 1.379 mila. Si rileva pertanto una riduzione dei costi per godimento beni di terzi del 18,4% dovuto principalmente agli affitti dell'attività cessata di Villa Erba.

Tra le voci più significative: Affitti e locazioni Hotel Barchetta per € 410 mila e noleggio attrezzature e biancheria per gli alberghi e i ristoranti per € 966 mila.

### **Costi per il personale**

L'importo 2002 è di € 9.419 mila. Si rileva pertanto una riduzione dei costi per il personale sul 2001 del 5,3%. La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi nonché i costi vari per il personale. Nella voce "Trattamento di fine rapporto" è stato incluso il costo riferito sia al personale in forza che a quello stagionale.

### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali ed immateriali**

Gli ammortamenti sono stati calcolati con criteri di sistematicità in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti e nel rispetto delle aliquote fiscali consentite.

Inoltre in diminuzione solo dell'imponibile fiscale dell'esercizio e nel rispetto della normativa fiscale sono stati calcolati ammortamenti anticipati per € 224 mila.

### **Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide**

La voce comprende un accantonamento di € 7 mila rispettando i criteri generali di prudenza come già indicato alla voce crediti dell'attivo circolante.

### **Oneri diversi di gestione**

L'importo 2002 è di € 186 mila. Si rileva pertanto un incremento dei costi per oneri diversi di gestione del 4,9%. I costi relativi allo smaltimento rifiuti solidi urbani sono stati riclassificati nella voce servizi prestati da terzi anche per il 2001.

La voce comprende:

- Imposta ICI per € 56 mila;
- le perdite su crediti non coperte da fondo per € 27 mila;
- contributi ad associazioni e fondazioni senza scopo di lucro per € 37 mila;
- minusvalenze realizzo di cespiti per € 20 mila;
- costi diversi di gestione di minore importanza per € 46 mila.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
114.483	677.682	(563.199)

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Proventi da partecipazione	-	1.163.177	(1.163.177)
Proventi finanziari diversi	382.500	92.069	290.431
(Interessi e altri oneri finanziari)	(268.017)	(577.564)	309.547
	114.483	677.682	(563.199)

### Proventi finanziari diversi

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali			115.246	115.246
Altri interessi e proventi			1.448	1.448
Utili su cambi			265.806	265.806
			382.500	382.500

### Interessi passivi e altri oneri finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su finanziamenti			34.650	34.650
Interessi vari			3.792	3.792
Interessi mutuo Efibanca			127.679	127.679
Spese banc. e abbuoni			31.153	31.153
Diff. Su contratto Swap			57.079	57.079
Perdite su cambi			13.664	13.664
			268.017	268.017

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
(764.717)	(336.516)	(428.201)

### Svalutazioni

Variazioni	Importo
Partecipazione in Ristoranti Villa d'Este 2002	764.717
	764.717

Il dettaglio della svalutazione rilevata è stato già esposto nell'attivo alla voce: partecipazione imprese controllate.

## E) Proventi e oneri straordinari

Descrizione	31/12/2002	31/12/2001	Variazioni
Proventi straordinari	168.216	149.002	19.214
Oneri straordinari	(50.168)	(62.025)	11.857
	118.048	86.977	31.071

### Proventi straordinari

L'importo di € 168 mila è sostanzialmente riferito a:

- recupero credito da fallimento già passato a perdita per € 59 mila;
- indennità conseguite a titolo di risarcimento per € 52 mila;
- penale a dipendenti per risoluzione anticipata contratti stagionale € 13 mila;
- Sopravvenienza relativa al costo Iva indetraibile pro-rata anno 2001 per € 23 mila;
- sopravvenienze attive relative ad esercizi precedenti per € 21 mila.

### Oneri straordinari

L'importo di € 50 mila si riferisce: per € 34 mila a sopravvenienze passive e per € 16 mila alle imposte relative all'adesione alle sanatorie fiscali introdotte dalla L. 289/2002.

## Imposte sul reddito d'esercizio

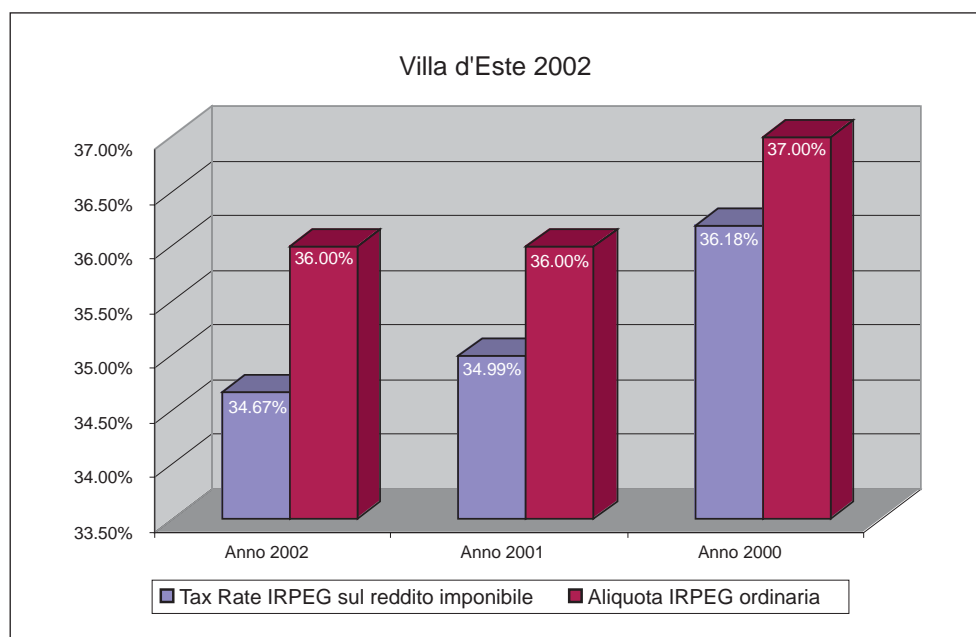
	Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
	3.612.440	4.131.773	(519.333)

Imposte	Saldo al 31/12/2002	Saldo al 31/12/2001	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	<b>3.943.688</b>	<b>3.611.055</b>	<b>332.633</b>
IRPEG	3.168.378	2.815.881	352.497
IRAP	775.310	795.174	(19.864)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	<b>(331.248)</b>	<b>520.718</b>	<b>(851.966)</b>
	<b>3.612.440</b>	<b>4.131.773</b>	<b>(519.333)</b>

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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Risultato prima delle imposte</b>	8.081.105	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	34,67	<b>2.801.503</b>
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	(232.571)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	69.174	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	1.068.611	
Differenze che non si riverseranno		
Negli esercizi successivi	153.060	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>9.139.379</b>	
<b>Onere fiscale reale</b>		<b>3.168.378</b>



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

Descrizione	Valore	Imposte
<b>Valore della produzione lorda</b>	18.040.062	
<b>Onere fiscale teorico (%)</b>	4,25%	<b>766.703</b>
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	(232.571)	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	60.469	
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti	68.118	
Differenze che non si riverseranno Negli esercizi successivi	306.501	
<b>Imponibile Irap</b>	<b>18.242.577</b>	
<b>Onere fiscale reale</b>		<b>775.310</b>

L'ammontare dell'IRPEG (imposta sui redditi delle persone giuridiche) corrente è composta dai seguenti elementi:

Agevolazione fiscale (superDIT) aliquota 19%	136.128
- IRPEG 36%	3.032.250
<b>TOTALE</b>	<b>3.168.378</b>

L'utilizzo delle agevolazioni fiscali in vigore ha permesso alla società di ottenere il seguente risparmio d'imposta:

- superDIT	121.799
- Tremonti formazione	14.487
<b>TOTALE</b>	<b>136.286</b>

L'aliquota media IRPEG applicata sul reddito imponibile della società, tenendo conto delle agevolazioni fiscali utilizzate è la seguente:

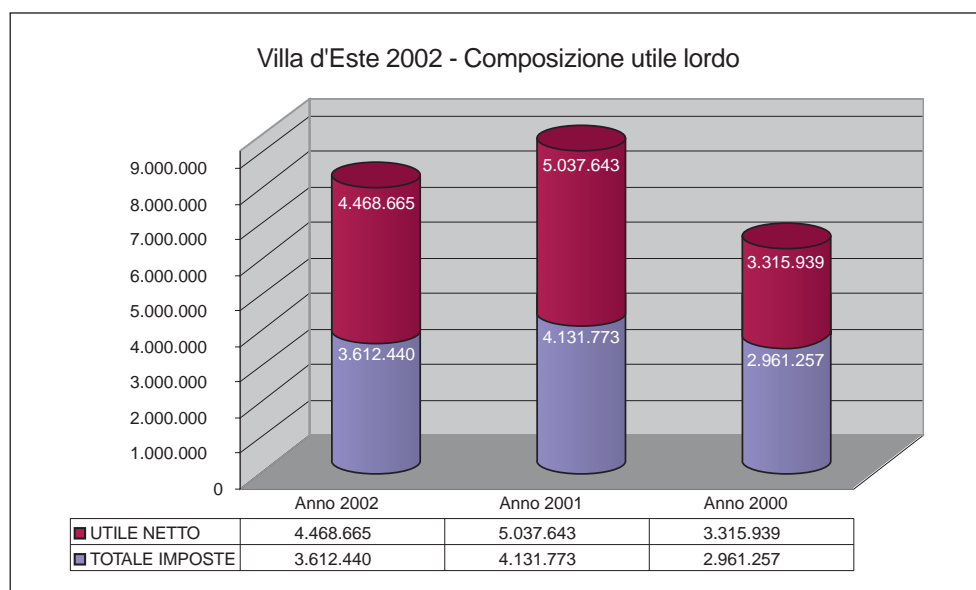
Esercizio 2002	Esercizio 2001	Esercizio 2000
34,67%	34,99%	36,18%

### Fiscalità differita

La fiscalità differita viene espressa dall'utilizzo del fondo imposte per l'importo di € 331.248.

Le imposte differite sono state calcolate secondo il criterio dell'allocatione globale, tenendo conto dell'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee, sulla base delle aliquote medie attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

L'ammontare dell'utile netto e delle imposte di competenza relative agli ultimi 3 esercizi sono indicate nel presente grafico:



### **Altre informazioni**

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

<b>Qualifica</b>	<b>Compenso</b>
Amministratori	309.815
Collegio sindacale	34.905

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, 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, 12 maggio 2003

**Il presidente del Consiglio di Amministrazione**  
Cav. Del Lavoro Loris FONTANA

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

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

### Relazione dei Sindaci sul Bilancio al 31/12/2002 ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile

*Signori Azionisti,*

abbiamo esaminato il progetto di bilancio dell'esercizio della società al 31/12/2002 redatto dagli Amministratori ai sensi di legge e da questi regolarmente comunicato al Collegio sindacale unitamente ai prospetti e agli allegati di dettaglio e alla loro Relazione sulla gestione.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile dell'esercizio di € 4.468.665 e si riassume nei seguenti valori:

#### **Stato patrimoniale attivo**

Immobilizzazioni	23.022.342
Attivo circolante	5.001.635
Ratei e risconti	57.288
Totale dell'attivo	<u>28.181.265</u>

#### **Stato patrimoniale passivo**

Patrimonio netto (compreso l'utile dell'esercizio)	19.100.002
Fondo rischi ed oneri	1.067.995
Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato	868.477
Debiti	6.280.821
Ratei e risconti	863.970
Totale del passivo	<u>28.181.265</u>
Conti d'ordine per complessive	<u>754.671</u>
<b>L'utile dell'esercizio di</b>	<b>4.468.665</b>

trova riscontro nelle seguenti registrazioni del

#### **Conto economico**

Valore della produzione	35.060.134
Costi della produzione	26.446.843
Proventi ed oneri finanziari	114.483
Rettifiche di valore di attività finanziarie	(764.717)
Proventi e oneri straordinari	118.048
Imposte sul reddito dell'esercizio	<u>3.612.440</u>

Il bilancio, nelle sue componenti di stato patrimoniale, di conto economico e di nota integrativa, è stato redatto per metodologia e per contenuti con chiarezza e verità. I relativi valori concordano con i saldi delle scritture regolarmente tenute, come attestato anche dalla Società di Revisione PricewaterhouseCoopers Spa.

I principi di redazione del bilancio adottati sono in armonia con il disposto dell'art. 2423-bis del codice civile ed i criteri di valutazione rispettano le norme civilistiche e fiscali; essi ci sono stati tempestivamente comunicati dagli Amministratori e, se dovuto, abbiamo espresso il nostro preventivo assenso.

Il bilancio, le analisi ed i dettagli contenuti nella nota integrativa e la relazione sulla gestione che accompagna il bilancio stesso, analizzano compiutamente la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società, illustrano l'attività svolta, i fattori che hanno caratterizzato l'andamento economico dell'esercizio ed i risultati conseguiti.

Nella nota integrativa sono infine fornite le informazioni prescritte dall'art. 10 della legge n. 72/1983 per quanto riguarda la rivalutazione dei beni.

Da parte nostra Vi informiamo che le attività di controllo svolte nel corso dell'esercizio ed in sede di chiusura del bilancio ci permettono di attestare che l'amministrazione della società si è svolta nel rispetto della legge e dell'atto costitutivo, che la contabilità è stata regolarmente tenuta e che nella valutazione del patrimonio sociale sono state osservate le norme stabilite dall'art. 2426 del codice civile.

A conclusione del nostro rapporto esprimiamo parere favorevole all'approvazione del bilancio dell'esercizio 2002 e consenso per la proposta del Consiglio di Amministrazione circa la destinazione dell'utile conseguito.

Cernobbio, 29 maggio 2003

**I Sindaci**

(Dr. Luciano Dallù)

(Dr. Alberto Botta)

(Dr. Pietro Angelo Pallini)



RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO  
116 DEL DLGS 24 FEBBRAIO 1998, N° 58

Agli Azionisti della  
*VILLA D'ESTE SpA*

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della *VILLA D'ESTE SpA* chiuso al 31 dicembre 2002. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli Amministratori della *VILLA D'ESTE SpA*. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi e i criteri per la revisione contabile raccomandati dalla CONSOB. In conformità ai predetti principi e criteri, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli Amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 12 giugno 2002.

3 A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della *VILLA D'ESTE SpA* al 31 dicembre 2002 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

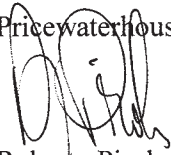
4 Ai soli fini informativi, desideriamo evidenziare quanto segue:

- (a) Nel corso dell'esercizio la società ha ceduto o messo in liquidazione le partecipazioni di controllo precedentemente detenute. E' pertanto decaduta la necessità di redigere il bilancio consolidato di gruppo.

- (b) Nel corso di esercizi precedenti, la società, al solo fine di ottenere benefici fiscali, ha contabilizzato, in aggiunta a quelli ordinari, ammortamenti anticipati nei limiti consentiti dalla normativa. Gli effetti patrimoniali ed economici di tale trattamento sono descritti nella nota integrativa.

Milano, 29 maggio 2003

PricewaterhouseCoopers SpA



Roberto Pirola  
(Revisore contabile)

## AWARDS

2002	Forbes & Andrew Harper's Hideaway Report Condé Nast Traveler  Travel & Leisure	N. 2 of the World Top International Resort Hotels Ranked amongst the World's best Places to stay N. 5 for Best Service in Europe
2001	Condé Nast Traveler Andrew Harper's Hideaway Report	N. 2 for Best Resort in Europe N. 2 International Resort Hotel
2000	Gourmet Magazine Travel & Leisure Hideaway Report	Best for Grand Ambience N. 1 in Europe for Best Service N. 1 International Resort Hotels
1999	Gourmet Magazine   Andrew Harpers' Hideaway Report Travel & Leisure Condé Nast Traveler	Rooms at the Top The Top 10 Hotels around the World N. 4 for Design/Architecture N. 3 for Restaurant Dining N. 4 for Pool N. 2 for Romance (Winner in Italy) N. 2 - Top 20 International Resort Hotels Ranked amongst the World's Best Hotels Readers' Choice Awards N. 3 Top Resorts
1998	Gourmet Magazine  Travel & Leisure Travel & Leisure Travel & Leisure  Travel & Leisure Travel & Leisure  Condé Nast Traveler	Ranked among the Top 10 Hotels around the world Top 100 Hotels in the World - 2nd place Hotels by Region - 2nd place The Most Luxurious Hotels in the World 1st place in Italy World best service in Europe - 5th place Pools with a view around the World 6th place Top 10 European Resorts - 8th place
1997	Condé Nast Traveler Gourmet Magazine Travel & Leisure	Top 10 Foreign Resorts - 2nd place Top Hotels of Italy - 1st place European Top Hotels - 1st place
1996	Condé Nast Traveler Condé Nast Traveler	Top 20 Foreign Resorts - 1st place Top 100 Hotels - 1st place
1995	Condé Nast Traveler Hideaway Report	Top 10 Foreign Resorts - 3rd place Top 20 Foreign Resorts - 2nd place
1994	Condé Nast Traveler Hideaway Report Official Hotel Guide	Top 20 Foreign Resorts - 2nd place Best Foreign Resort Best European Resort
1993	Condé Nast Traveler	Top 20 Foreign Resorts - 3rd place