

JSH GROUP S.P.A.

Sede legale - Galleria del Corso, 1 – 20122 Milano Capitale sociale € 120.000,00 i.v.

Sede operativa: Via San Gottardo, 33 – 47923 Rimini

Registro Imprese di Milano n. 03818200408 - R.E.A. n. 2024620 Codice fiscale e Partita I.V.A. n. 03818200408

BILANCIO Consolidato al 31/10/2017

Gli importi sono espressi in euro

	Anno corrente	Anno precedente
A. CREDITI VERSO SOCI		
Versamenti richiamati	0	
Versamenti non richiamati	0	
B. IMMOBILIZZAZIONI		
B.I Immobilizzazioni immateriali		
1.Costi impianto e ampliamento	9.044	23.162
2.Costi di sviluppo	159.248	169.069
3.Diritti di brev. industr. e di utilizzo opera di ingegno	4.975	18.414
4.Concessioni, licenze, marchi	120.394	107.379
5.Avviamento	492.998	1.050.946
6.Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	0	
7.Altre immobilizzazioni immateriali	9.389.378	7.801.805
Totale	10.176.038	9.170.775
B.II Immobilizzazioni materiali		
1.Terreni e fabbricati	3.250	3.633
2.Impianti e macchinario	281.709	239.757
3.Attrezzature industriali e commerciali	508.848	596.012
4.Altri beni	3.370.571	3.274.932
5.Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	295.082	295.082
6.Beni condotti in locazione finanziaria	0	
Totale	4.459.460	4.409.416
B.III Immobilizzazioni finanziarie		
1.Partecipazioni in:		
a) Partecipazioni in imprese controllate	45.240	441.521
b) Partecipazioni in imprese collegate	35.000	40.600
c) Partecipazioni in imprese controllanti	-	
d) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	10.000	
d-bis) Partecipazioni in altre imprese	28.900	28.900
	119.140	511.021
2. Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro l'esercizio successivo	-	
- oltre l'esercizio successivo	-	0
b) verso imprese collegate		
- entro l'esercizio successivo	0	123.395
- oltre l'esercizio successivo	0	
	0	123.395
c) verso imprese controllanti		
- entro l'esercizio successivo	-	
- oltre l'esercizio successivo	-	0
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- entro l'esercizio successivo	0	
- oltre l'esercizio successivo	0	
	0	0

d-bis) verso altri			
- entro l'esercizio successivo	910.518		624.593
- oltre l'esercizio successivo	405.300		818.571
		1.315.818	1.443.164
3. Altri titoli		83.000	191.150
4. Strumenti Finanziari Derivati Attivi		0	
Totale		1.517.958	2.268.730
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		16.153.456	15.848.921

C. ATTIVO CIRCOLANTE

C.I Rimanenze

1. Materie prime		0	
2. Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		0	
3. Lavori in corso su ordinazione		0	
4. Prodotti finiti e merci		498.362	513.929
5. Acconti su scorte		2.000	2.000
Totale		500.362	515.929

C.II Crediti

1. Crediti verso clienti			
- entro l'esercizio successivo	8.427.417		9.760.797
- oltre l'esercizio successivo	0		
		8.427.417	9.760.797
2. Crediti verso imprese controllate			
- entro l'esercizio successivo	368.293		460.273
- oltre l'esercizio successivo	0		
		368.293	460.273
3. Crediti verso imprese collegate			
- entro l'esercizio successivo	205.649		1.510.627
- oltre l'esercizio successivo			
		205.649	1.510.627
4. Crediti verso imprese controllanti			
- entro l'esercizio successivo	- 0		
- oltre l'esercizio successivo	-		
	-	0	-
5. Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro l'esercizio successivo	131.896,52		
- oltre l'esercizio successivo	-		
		131.896,52	-
5-bis. Crediti tributari			
- entro l'esercizio successivo	1.882.277		1.321.924
- oltre l'esercizio successivo			
		1.882.277	1.321.924
5-ter. Imposte anticipate			
- entro l'esercizio successivo	67.354		67.354
- oltre l'esercizio successivo	0		
		67.354	67.354
5-quater. Crediti verso altri			
- entro l'esercizio successivo	4.783.874		4.004.641
- oltre l'esercizio successivo	1.380.933		1.490.000
		6.164.807	5.494.641
Totale		17.247.693	18.615.616

C.III Attività finanziaria non immobilizzata

1. Partecipazioni in imprese controllate		0	
2. Partecipazioni in imprese collegate		0	
3. Partecipazioni in imprese controllanti		0	

3. bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	
4. Altre partecipazioni	1.800	1800
5. Strumenti Finanziari Derivati Attivi	0	
6. Altri titoli	0	
Totale	1.800	1.800
C.IV Disponibilità liquide		
1. Depositi bancari e postali	753.529	305.300
2. Assegni	1.539	9.618
3. Cassa	102.466	131.643
Totale	857.534	446.561
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	18.607.389	19.579.906

D. RATEI E RISCONTI ATTIVI

Ratei e Risconti attivi	1.051.657	931.624
Totale	1.051.657	931.624

TOTALE ATTIVITA'	35.812.502	36.360.451
-------------------------	-------------------	-------------------

	Anno corrente	Anno Precedente
A. PATRIMONIO NETTO		
I. Capitale sociale	120.000	120.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	
III. Riserva rivalutazione	0	
IV. Riserva legale	24.000	24.000
V. Riserve statutarie	0	
VI. Altre riserve	3.229.550	3.215.238
VI bis. Riserva da consolidamento	1.126.319	739.134
VI ter. Effetto conversione	29.239	
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	
VIII. Utili(perdite) portati a nuovo	0	
di cui : Utili Indivisi	-2.731.569	-2.900.516
IX. Utile(perdita) d'esercizio	120.290	701.483
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	
Patrimonio netto del gruppo	1.917.829	1.899.339
XI) Capitale e riserve di terzi	3.100	6.500
XII) Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza dei terzi	15.331	33.450
Patrimonio netto di terzi	18.431	39.950
Totale Patrimonio Netto	1.936.260	1.939.289

B. FONDI PER RISCHI E ONERI

1. Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	
2. Per imposte	-	253.735
3. Strumenti Finanziari Derivati Passivi	-	
4. Altri	286.784	16.000
Totale fondi per rischi e oneri	286.784	269.735

C. TRATTAMENTO FINE RAPPORTO	945.954	894.236
-------------------------------------	----------------	----------------

D. DEBITI

1. Obbligazioni		
Entro l'esercizio successivo	363.600	360.000
Oltre l'esercizio successivo	590.000	920.000
	953.600	1.280.000

2. Obbligazioni convertibili			
Entro l'esercizio successivo			
Oltre l'esercizio successivo			
		-	0
3. Debiti verso soci per finanziamenti			
Entro l'esercizio successivo	0		
Oltre l'esercizio successivo	0		
		0	-
4. Debiti verso banche			
Entro l'esercizio successivo	4.264.704		6.027.988
Oltre l'esercizio successivo	1.315.399		1.495.469
		5.580.103	7.523.457
5. Debiti altri finanziatori			
Entro l'esercizio successivo	0		
Oltre l'esercizio successivo	0		
		-	-
6. Acconti			
Entro l'esercizio successivo	1.062.090		716.330
Oltre l'esercizio successivo	-		25.371
		1.062.090	741.701
7. Debiti verso fornitori			
Entro l'esercizio successivo	14.835.125		15.768.518
Oltre l'esercizio successivo	0		82.523
		14.835.125	15.851.041
8. Debiti rappresentati da titoli di credito			
Entro l'esercizio successivo	0		
Oltre l'esercizio successivo	0		
		-	-
9. Debiti verso controllate			
Entro l'esercizio successivo	572.928		171.378
Oltre l'esercizio successivo	-		
		572.928	171.378
10. Debiti verso collegate			
Entro l'esercizio successivo	279.415		358.856
Oltre l'esercizio successivo			
		279.415	358.856
11. Debiti verso controllanti			
Entro l'esercizio successivo	0		
Oltre l'esercizio successivo	0		
		0	-
11 bis. Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
Entro l'esercizio successivo	203.795		
Oltre l'esercizio successivo	-		
		203.795	-
12. Debiti tributari			
Entro l'esercizio successivo	3.233.296		2.697.663
Oltre l'esercizio successivo	180.150		66.445
		3.413.446	2.764.108
13. Debiti verso istituti di prev. e di sicurezza sociale			
Entro l'esercizio successivo	346.692		286.566
Oltre l'esercizio successivo	128.559		160.557
		475.251	447.123
14. Altri debiti			
Entro l'esercizio successivo	5.100.924		3.926.207
Oltre l'esercizio successivo	0		51.368
		5.100.924	3.977.575

Totale	32.476.677	33.115.239
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI		
Ratei e Risconti passivi	166.827	141.959
Totale	166.827	141.959
TOTALE PASSIVITA'	35.812.503	36.360.451

	Anno corrente	Anno precedente
A. VALORE DELLA PRODUZIONE		
1. Ricavi delle vendite e delle prestazioni	50.354.563	44.032.999
2. Var. rimanenze prodotti in lavoro, finiti, semilavorati	-	-
3. Var. lavori in corso su ordinazione	-	-
4. Incrementi di immobilizzazione per lavori interni	-	-
5. Altri ricavi e proventi		
- vari	638.756	337.212
- contributi in conto esercizio	18.820	
	657.576	337.212
Totale	51.012.139	44.370.211
B. COSTI DELLA PRODUZIONE		
6. Costi per materie prime, materie di consumo e merci	6.564.646	5.379.793
7. Costi per servizi	22.135.344	20.592.105
8. Costi per godimento beni terzi	9.911.324	7.769.336
9. Costi per il personale		
a) Salari e stipendi	6.360.064	4.664.231
b) Oneri sociali	1.316.422	1.005.122
c) Trattamento di fine rapporto	329.307	307.680
d) Trattamento di quiescenza e simili	0	
e) Altri costi	63.002	194.250
	8.068.795	6.171.283
10. Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.452.300	1.015.004
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	483.028	408.421
c) Altre svalutazioni per le immobilizzazioni	0	
d) Svalutazione crediti attivo circolante	92.286	71.906
	2.027.614	1.495.331
11. Var. rimanenze materie prime, suss., consumo, merci	-57.460	60.064
12. Accantonamenti per rischi	0	
13. Altri accantonamenti	26	20.502
14. Oneri diversi di gestione	1.578.071	1.527.506
Totale	50.228.360	42.895.793
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI PRODUZIONE	783.779	1.474.418

C. Proventi e oneri finanziari		
15. Proventi da partecipazioni:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da imprese controllanti	-	-
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	135.000	
	135.000	-
16. Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
- da imprese controllate	0	

- da imprese collegate	0		
- da imprese controllanti	0		
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	55.520		13.334
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	0		
d) proventi diversi dai precedenti			
- altri	171421		18
- da imprese controllate	0		
- da imprese collegate	0		
- da imprese controllanti	381		
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0		
		227.322	13.352
		362.322	13.352
17. Interessi ed altri oneri finanziari:			
- altri	761.812		541432
- da imprese controllate	0		
- da imprese collegate	0		
- da imprese controllanti	0		
		761.812	541.432
17-bis. Utili e perdite su cambi:		63.296 -	36.044
Totale		-462.786	-492.036

D. Rettifiche di valore di attività finanziaria

18. Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) di strumenti finanziari derivati			
	-		0
19. Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) di strumenti finanziari derivati			
	-		-
Totale		-	-

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

20. Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	185.645		217.558
b) Imposte differite	0		
c) Imposte anticipate	0		29.891
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale/trasparenza fiscale	-273		
Totale	185.372		247.449

RISULTATO ESERCIZIO

UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO PER IL GRUPPO	120.290		
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO DI PERTINENZA DI TERZI	15.331		

Check 1	0	0
Check 2	0	0

JSH GROUP S.P.A.

Sede legale - Galleria del Corso, 1 – 20142 Milano Capitale sociale € 120.000,00 i.v.

Sede operativa: Via San Gottardo, 33 – 47923 Rimini

Registro Imprese di Milano n. 03818200408 - R.E.A. n. 2024620

Codice fiscale e Partita I.V.A. n. 03818200408

Nota Integrativa al Bilancio Consolidato al 31 ottobre 2017

Gli importi sono espressi in Euro

JSH GROUP S.P.A., società Capogruppo, e le sue società controllate e collegate operano in Italia nel settore dell'accoglienza alberghiera mediante la gestione diretta di strutture turistico-ricettive e la fornitura di servizi di appalto nella gestione di strutture ricettive.

Il bilancio consolidato, cui per l'esercizio 2017 il gruppo è stato chiamato all'obbligatoria formazione per aver superato le soglie di attivo e ricavi nell'anno in disamina, è stato redatto in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 127/1991, che ha attuato in Italia la VII Direttiva CEE, ed integrate dai principi contabili emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) ed è costituito dallo stato patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c.), dal conto economico (redatto in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis c.c.) e dalla presente nota integrativa.

L'esercizio in commento è terminato il 31 ottobre 2017.

La nota integrativa, parte integrante del presente bilancio, ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi e in taluni casi un'integrazione dei dati del bilancio consolidato e contiene le informazioni per esso richieste dal Decreto Legislativo n. 127/1991 e dai principi contabili in materia di bilancio consolidato. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per una migliore rappresentazione, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge.

Il bilancio consolidato al 31 ottobre 2017 comprende i bilanci alla stessa data della JSH GROUP S.p.A., società Capogruppo, e di tutte le società da essa controllate direttamente o indirettamente a tale data così come meglio precisato nella sezione "Area di Consolidamento" della presente nota integrativa.

Le partecipazioni in società collegate, nelle quali viene esercitata direttamente o indirettamente un'influenza significativa, sono valutate secondo il metodo del patrimonio netto, ad eccezione delle collegate nelle quali il Gruppo ha un controllo congiunto con altri soci, incluse nel bilancio consolidato secondo il metodo dell'integrazione globale.

La data cui si riferisce il bilancio consolidato (31 ottobre 2017) corrisponde alla data di chiusura dell'esercizio della Capogruppo, che coincide con quella delle società facenti parte del bilancio consolidato in esame.

Il bilancio consolidato è revisionato dalla Audirevi S.r.l. in quanto soggetto a cui è stato conferito il controllo contabile della Capogruppo, come da incarico ratificato con delibera assembleare del 20 aprile 2016.

Il bilancio consolidato è stato redatto sulla base dei bilanci predisposti dai rispettivi Consigli di Amministrazione delle singole società incluse nel consolidamento, riclassificati al fine di uniformarli agli schemi previsti dagli artt. 2424 e 2424 bis c.c. e rettificati per stornare poste di natura fiscale e per uniformarli ai principi contabili, omogenei nell'ambito del Gruppo.

I criteri di valutazione più significativi seguiti nella redazione del presente bilancio, nonché il contenuto e le variazioni delle singole voci dello stesso, sono esposti nei paragrafi seguenti.

I principali criteri di consolidamento adottati per la redazione del bilancio consolidato sono i seguenti.

Si vuole precisare che il presente bilancio viene redatto secondo le disposizioni introdotte dal D.Lgs. 139/2015 che ha introdotto importanti modifiche ai criteri di redazione ed esposizione del bilancio d'esercizio.

Le novità più importanti, elencate agli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 139/2015, riguardano:

i principi di redazione del bilancio:

con la modifica agli artt. 2423 e 2423-bis c.c. viene introdotta da un lato la possibilità di non rispettare gli obblighi previsti in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa di bilancio, laddove gli effetti della loro inosservanza siano irrilevanti ai fini della rappresentazione veritiera e corretta (sempre in presenza di una tenuta regolare delle scritture contabili) e dall'altro viene eliminato il riferimento alla funzione economica dell'elemento dell'attivo e del passivo a favore della sostanza dell'operazione e del contratto;

gli schemi di bilancio:

con la modifica agli artt. 2424 e 2425 c.c. sono apportate una serie di novità allo stato patrimoniale e al conto economico. Per quanto riguarda lo schema di stato patrimoniale:

- le azioni proprie non vanno più indicate tra le immobilizzazioni o nell'attivo circolante ma a diretta riduzione del patrimonio netto tramite l'iscrizione di una specifica voce di segno negativo;
- i costi di ricerca e pubblicità non vanno più indicati tra le immobilizzazioni. Sono pertanto capitalizzabili solo i "costi di sviluppo" (B.I.2);
- tra le immobilizzazioni (finanziarie e crediti), l'attivo circolante (crediti) e debiti è richiesta l'indicazione dei rapporti con imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- tra le voci del patrimonio netto è stata introdotta voce VII – Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi;
- non vanno più riportati in calce allo stato patrimoniale i conti d'ordine, le cui informazioni sono da riportare in Nota integrativa.

Per quanto riguarda il conto economico:

- nella macroclasse C) Proventi e oneri finanziari, vanno indicati separatamente i proventi e gli oneri derivanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- sono state aggiunte voci specifiche per i derivati;
- è stata eliminata la macroclasse E) relativa all'area straordinaria: i proventi e gli oneri straordinari vanno ora indicati, se di ammontare apprezzabile, nella Nota integrativa;
- i criteri di valutazione, prevedendo che l'avviamento va ammortizzato secondo la sua vita utile e, se in casi eccezionali non è possibile stimarla, entro un periodo non superiore a dieci anni e introducendo il fair value per la valutazione dei derivati.

Area di Consolidamento

Il bilancio consolidato al 31 ottobre 2017 include quello di JSH Group S.p.A. e di tutte le società nelle quali essa detiene, direttamente od indirettamente, il controllo ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile.

Segue l'elenco delle partecipazioni incluse nell'area di consolidamento, con l'indicazione della metodologia utilizzata.

Società consolidate con il metodo dell'integrazione globale:

Denominazione sociale	Sede legale	Capitale sociale	% possesso della Capogruppo al 31/10/2017	Attività svolta
JSH GESTIONI SRL	Rimini	1.500.000	100%	Gestione delle partecipazioni e attività di coordinamento societario
ROMA GESTIONI SRL	Rimini	10.000	75%	Gestione diretta dell'Hotel ES Radisson Blu a Roma
GALZIGNANO GESTIONI SRL	Galzignano Terme (PD)	10.000	100%	Gestione diretta del Resort Radisson Blu a Galzignano Terme (PD)
FIRENZE GESTIONI SRL	Rimini	10.000	100%	Gestione diretta dell'Hotel Home a Firenze
JSH SICILY GOLF SRL	Castiglione di Sicilia (CT)	10.000	95%	Gestione diretta dell'Hotel Etna Golf Resort a Castiglione di Sicilia (CT)
SALENTO GESTIONI SRL	Vernole (LE)	10.000	80% (*)	Gestione diretta dell'Hotel Double Tree by Hilton Acaya Golf Resort a Vernole (LE)
MM GESTIONI SRL	Rimini	10.000	99% (**)	Gestione diretta dell'Hotel Marepineta a Cervia (RA), località Milano Marittima
JAM S.r.l.	Milano	10.000	100%	Gestione diretta dell'Hotel Residence Ripamonti a Pieve Emanuele (Milano)
JAM 2 S.r.l.	Milano	10.000	100%	Sottoscrizione di un contratto di comodato (da convertirsi in futura locazione al termine dei lavori di pre-opening) per la gestione dell'Hotel Quark di Milano e dell'Hotel Villa Pamphili di Roma
JSH SWISS SA	Pontresina (Svizzera)	85.455	100%	Gestione diretta dell'Hotel Schloss in Engadina (Svizzera)

(*) si precisa che la restante parte del capitale sociale è di proprietà di M.M Gestioni Srl;

(**) si precisa che la restante parte del capitale sociale è di proprietà di Salento Gestioni Srl;

L'area di consolidamento relativa al bilancio in esame non vede incluse le seguenti società:

Denominazione sociale	Sede legale	Capitale sociale	% possesso della Capogruppo al 31/10/2017	Attività svolta
DONNALUCATA GESTIONI SRL	Castiglione di Sicilia (CT)	10.000	50%	Gestione diretta del Resort Donnalucata a Donnalucata, frazione di Scicli (RG).

Principi di consolidamento

Il consolidamento viene effettuato con il metodo dell'integrazione globale.

I criteri adottati per l'applicazione di tale metodo sono principalmente i seguenti:

- il valore contabile delle partecipazioni detenute direttamente ed indirettamente dalla Capogruppo viene eliminato contro il relativo patrimonio netto, a fronte dell'assunzione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi delle società controllate incluse nell'area di consolidamento nel loro ammontare complessivo, prescindendo dall'entità della partecipazione detenuta;
- l'eventuale maggior valore di carico delle partecipazioni rispetto alle corrispondenti quote di patrimonio netto a valori correnti, viene allocato, ove possibile, agli elementi dell'attivo delle società incluse nel consolidato fino a concorrenza dei valori correnti degli stessi e per la parte residua, se positiva, tra le immobilizzazioni immateriali alla voce "differenza da consolidamento" e, se, negativa, in una voce del patrimonio netto consolidato denominato "riserva di consolidamento";

- la “differenza di consolidamento” viene ammortizzata a quote costanti in 15 esercizi. Tale periodo di ammortamento è ritenuto congruo in relazione alle capacità reddituali presenti e future delle partecipate. Peraltro, solamente quando tale eccedenza rappresenta un effettivo maggior valore della partecipata, recuperabile tramite i redditi futuri generati dalla stessa, essa viene iscritta nella voce dell’attivo “Differenza di consolidamento”. Quando altresì l’eccedenza non corrisponde ad un reale maggior valore della partecipata, bensì è dovuta ad un “cattivo affare”, essa viene addebitata integralmente al conto economico consolidato;
- sono state eliminate, se presenti e di ammontare significativo, le operazioni avvenute tra società consolidate, così come le partite di credito e debito, di costi e ricavi e gli utili non ancora realizzati derivanti da operazioni tra società del gruppo, al netto dell’eventuale effetto fiscale;
- le partecipazioni acquisite nel corso dell’esercizio vengono incluse nell’area di consolidamento dalla data di acquisizione del controllo;
- ai sensi dell’art. 32, commi 3 e 4., del D. Lgs. 127/91, la parte del capitale e delle riserve delle società controllate di competenza dei soci terzi è iscritta in una voce del patrimonio netto consolidata denominata “Capitale e riserve di terzi”, così come la parte del risultato economico consolidato corrispondente a partecipazioni di terzi è iscritta in una voce denominata “Utile (perdita) di competenza di terzi”.

Tutti i bilanci iscritti nell’area di consolidamento sono espressi in Euro. Pertanto non è stata iscritta alcuna “Riserva da differenza di traduzione”.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell’attività, tenendo conto altresì della funzione economica degli elementi attivi e passivi considerati.

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 compensi 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.

I criteri di valutazione più significativi adottati nella redazione del bilancio di esercizio chiuso al 31 ottobre 2015, in osservanza dell’art. 2426 del c.c., sono di seguito illustrati. Gli elementi dell’attivo e del passivo dello stato patrimoniale consolidato sono valutati con criteri uniformi nel rispetto delle disposizioni dell’art. 2426 c.c. e corrispondono a quelli utilizzati nel bilancio di esercizio della Capogruppo.

I più significativi criteri di valutazione adottati sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo degli oneri accessori ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura generalmente corrispondente alla durata residua del contratto di affitto/locazione delle strutture ricettive gestite direttamente dalle società controllate.

La valutazione dell’avviamento viene effettuata al costo mediante il processo di ammortamento finché non vi è evidenza di una riduzione durevole delle condizioni di utilizzo futuro, espresse dal valore effettivo d’uso.

Con specifico riferimento alla posta dell’avviamento, esso è stato contabilizzato quale per effetto bilanciante dell’operazione di conferimento del ramo aziendale attraverso cui la JSH GROUP SPA ha

costituito la "JSH Gestioni S.r.l. con unico socio": ramo aziendale composto, più precisamente, dai seguenti elementi:

- dalla partecipazioni al capitale sociale di talune società di capitali, possedute alla data del 15 novembre 2013, titolari di altrettanti contratti di locazione e/o di affitto di azienda delle strutture alberghiere e dei resorts gestiti dalle medesime;
- da un insieme di dipendenti operanti nei settori del marketing, dell'organizzazione amministrativa, della contabilità e della cura e manutenzione delle strutture d'ospitalità assunte in locazione e/o in affitto di azienda da ciascuna delle singole società partecipate;
- dagli accordi in essere sia con i Tour Operator (per una promozione su larga scala delle varie mete turistiche) sia con i fornitori strategici operanti trasversalmente per ogni singola struttura ricettiva;
- da alcuni contratti relativi alla sede aziendale riminese (p.es. locazione degli uffici, utenze e contratti relativi ai servizi generali).

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto. Nel costo sono compresi gli oneri accessori ragionevolmente imputabili ai beni.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

Immobilizzazioni finanziarie

Sono rappresentate prevalentemente da una serie di partecipazioni di cui si dirà in prosieguo e sono state valutate al valore di conferimento ovvero, se maggiore, al valore ottenuto dal costo di acquisizione. Le altre immobilizzazioni finanziarie sono iscritte al costo.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al costo medio ponderato.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Dette attività, rappresentative di altre partecipazioni e titoli sono iscritte al costo.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale.

Fondi per rischi e oneri

I 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. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

I rischi per i quali il manifestarsi di una passività è soltanto possibile sono indicati nella nota integrativa, senza procedere allo stanziamento di un fondo rischi e oneri.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione ed ai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali vigenti nei paesi in cui operano le società incluse nell'area di consolidamento. Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Riconoscimento dei ricavi e dei costi

I ricavi di vendita ed i costi sono contabilizzati secondo il principio della competenza.

Canoni di leasing

I canoni di leasing vengono contabilizzati a conto economico sulla base della competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

Fiscalità differita ed anticipata

Sono rilevate imposte differite sulle differenze temporanee tra il valore attribuito ad una attività o passività secondo criteri civilistici ed il valore attribuito a fini fiscali, nonché in relazione a perdite fiscali riportabili.

Deroghe ai sensi del 4° comma art. 2423 c.c.

Si precisa che nell'allegato bilancio consolidato non si è proceduto a deroghe alle norme di legge relative al bilancio ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 c.c.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Le garanzie e gli impegni sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale e sono indicate solamente se concesse su debiti o impegni di terzi ovvero nel caso di garanzie prestate in favore di soggetti non rientranti nel perimetro di consolidamento.

Sono escluse le garanzie per debiti o impegni iscritti in bilancio che comportano rischi supplementari giudicati remoti.

* * * * *

Commenti alle principali voci dell'Attivo

Crediti verso Soci

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
0	0	0

Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

9.170.775

10.176.038

1.005.263

Descrizione costi	Valore 31/10/2016	Valore 31/10/2017	Variazioni
Costi impianto	23.162	9.044	-14.118
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	169.069	159.248	-9.821
Diritti di brev. industr. e di utilizzo opera di ingegno	18.414	4.975	-13.439
Concessioni, licenze, marchi	107.379	120.394	13.015
Avviamento	1.050.946	492.998	-557.948
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	
Altre immobilizzazioni immateriali	7.801.805	9.389.378	1.587.573
Totale	9.170.775	10.176.037	1.587.573

Avuto riguardo alla voce concessioni, licenze e marchi, trovasi contabilizzata, principalmente, la spesa per l'acquisto dei software per la gestione delle strutture ricettive.

Quanto alla voce "avviamento", essa è stata determinata nel 2015 in base al valore attribuito alle singole società facenti parte dell'area di consolidamento nella maniera seguente:

Società Consolidate	Partecipazioni e capitale di terzi	Patrimonio Netto	Differenza di consolidamento
Jam S.r.l.	10.000	56.726	
Jam 2 S.r.l.	10.000	10.001	
Roma Gestioni S.r.l.	207.500	576.967	
Galzignano Gestioni S.r.l.	454.714	25.405	429.309
JSH Swiss SA	463.887	436.979	26.908
Firenze Gestioni S.r.l.	152.000	82.359	69.641
Jsh Sicily Golf S.r.l.	219.256	69.910	149.846
MM Gestioni S.r.l.	9.900	94.513	
Salento Gestioni S.r.l.	137.600	128.429	9171
JSH Gestioni S.r.l. nel confronto con JSH Group	3.521.412	4.149.524	
		differenza da consolidamento	684.875
		ammortamento 2017	45.658
		valore avviamento	639.217

Alla voce *altre spese pluriennali* la società ha allocato per lo più i significativi investimenti effettuati sulle strutture alberghiere condotte in affitto. In particolare, al netto degli ammortamenti annotati nel corso dell'esercizio in disamina, il valore delle migliorie sulle

strutture alberghiere ovvero dei costi di start up è frazionata come segue:

▪ Roma Gestioni S.r.l.	€	1.304.744
▪ Galzignano Gestioni S.r.l.	€	2.144.328
▪ Jam 2 S.r.l.	€	51.887
▪ Salento Gestioni S.r.l.	€	1.487.609
▪ Firenze Gestioni S.r.l.	€	751.905
▪ Jsh Sicily Golf S.r.l.	€	739.159
▪ JAM S.r.l.	€	584.494
▪ MM Gestioni S.r.l.	€	1.286.208
▪ Jsh Swiss SA	€	419.942

il cui valore complessivo va depurato delle operazioni intercompany, che hanno inciso per € 9.411.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
4.409.416	4.459.460	50.044

Descrizione costi	Valore 31/10/2016	Valore 31/10/2017	Variazioni
Terreni e Fabbricati	3.633	3.250	-383
Impianti e macchinari	239.757	281.709	41.952
Attrezzature	596.012	508.848	-87.164
Altri Beni	3.274.932	3.370.571	95.639
Immobilizzazioni in corso	295.082	295.082	0
Totale	4.409.416	4.459.460	50.044

Tra le immobilizzazioni materiali, il valore principale è rappresentato dagli acquisti di mobili ed arredi e dai lavori di ristrutturazione relativi alla realizzazione delle aree congressuali presso talune strutture alberghiere assunte in affitto e locazione. In particolare, il valore sottostante (già defalcato del fondo ammortamento) rappresenta il valore degli investimenti effettuati sulle singole società:

▪ Roma Gestioni S.r.l.	€	2.033.264
▪ Galzignano Gestioni S.r.l.	€	1.226.895
▪ Jam 2 S.r.l.	€	630
▪ Salento Gestioni S.r.l.	€	181.544
▪ Firenze Gestioni S.r.l.	€	28.816
▪ Jsh Sicily Golf S.r.l.	€	61.085
▪ JAM S.r.l.	€	128.898
▪ MM Gestioni S.r.l.	€	599.822
▪ JSH Swiss SA	€	161.346

Le immobilizzazioni in corso sono pressoché interamente riferite ai lavori in corso sull'azienda alberghiera romana Hotel ES condotta in affitto dalla Roma Gestioni S.r.l..

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
2.268.730	1.489.058	-779.672

Descrizione costi	Valore 31/10/2016	Valore 31/10/2017	Variazioni
Partecipazione in imprese controllate	441.521	45.240	-396.281
Partecipazione in imprese collegate	40.600	35.000	-5.600
Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	10.000	10.000
Partecipazione in altre imprese	28.900	28.900	-
Crediti verso collegate esigibili oltre l'esercizio	0	0	0
Crediti verso collegate esigibili entro l'esercizio	123.395	0	-123.395
Crediti finanziari esigibili oltre l'esercizio	818.571	910.518	91.947
Crediti finanziari esigibili entro l'esercizio	624.593	405.300	-219.293
Altri titoli	191.400	83.000	-108.400
Totale	2.268.730	1.517.958	-359.141

Il dettaglio delle immobilizzazioni finanziarie è così composto.

PARTECIPAZIONI E CREDITI CONSOLIDATI	
Società Consolidate	Partecipazioni
Jam S.r.l.	10.000
Jam 2 S.r.l.	10.000
Roma Gestioni S.r.l.	207.500
Galzignano Gestioni S.r.l.	454.714
JSH Swiss SA	463.887

Firenze Gestioni S.r.l.	152.000
Jsh Sicily Golf S.r.l.	219.256
MM Gestioni S.r.l.	9.900
Salento Gestioni S.r.l.	137.600
JSH Gestioni nel confronto con JSH Group	3.521.412
Totale valore partecipazioni	5.186.269
Totale partecipazioni da aggregato	5.266.509
Partecipazioni in imprese controllate – differenza (*)	80.240,00

partecipazioni in imprese collegate	35.000
Donnalucata Gestioni S.r.l.	35.000

partecipazioni in altre imprese	28.900
JSH Group S.p.A. – consorzio di garanzia	250
LHM S.r.l.	26.600
Roma Gestioni S.r.l. - consorzi di garanzia	2.050

crediti finanziari esigibili entro l'esercizio	910.518
JAM S.r.l. – depositi cauzionali	652.096
JAM 2 S.r.l. – depositi cauzionali	244.000
JSH SWISS SA – deposito cauzionali	1.152
SALENTO GESTIONI S.r.l. – depositi cauzionali	3.309
M.M Gestioni S.r.l. – depositi cauzionali	9.961

crediti finanziari esigibili oltre l'esercizio	818.571
Roma Gestioni S.r.l. - depositi cauzionali	405.300

altri titoli	83.000
Galzignano Gestioni S.r.l. - obbligazioni MPS	83.000

Attivo circolante

I. Rimanenze

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
515.929	500.362	-15.567

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Beni di consumo	498.362	-	498.362
Acconti su scorte	2.000	-	2.000
Totale	500.362		500.362

Le giacenze sono distribuite fra le diverse società secondo la rappresentazione sottostante:

▪ Roma Gestioni S.r.l.	€ 153.635
▪ Galzignano Gestioni S.r.l.	€ 127.840
▪ Firenze Gestioni S.r.l.	€ 3.678
▪ JSH Sicily Golf S.r.l.	€ 36.912
▪ Salento Gestioni S.r.l.	€ 39.421
▪ MM Gestioni S.r.l.	€ 32.203
▪ JAM S.r.l.	€ 39.112
▪ JSH Swiss SA	€ 67.561

II. Crediti

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
18.615.617	17.247.693	-1.367.924

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Crediti commerciali	8.427.417	-	8.427.417
Crediti vs. controllate	368.293	-	368.293
Crediti vs. collegate	205.649	-	205.649
Crediti vs. società sottoposte al controllo delle controllate	131.896	-	131.896
Crediti tributari	1.882.277	-	1.882.277
Imposte anticipate	67.354	-	67.354
Altri crediti	4.783.874	1.380.933	6.164.807
Totale	15.866.760	1.380.933	17.247.693

Nella voce “altri crediti” sono appostati principalmente i crediti vs. le parti concedenti l'affitto, gli anticipi a fornitori, i depositi cauzionali nonché gli accantonamenti al fondo di tesoreria dell'INPS per i trattamenti di quiescenza. Risulta altresì iscritto con scadenza oltre i 12 mesi il credito verso terzi afferenti la cessione di talune partecipazioni per la parte non ancora incassata e per la quale è stato convenuto un regolamento del prezzo su più esercizi.

III. Attività finanziarie non immobilizzate

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
1.800	1.800	0

Le voce altre partecipazioni accoglie una partecipazione di nominali € 1.800 pari ad quota di partecipazione ad un consorzio fidi di proprietà della società Galzignano Gestioni S.r.l..

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
446.561	857.534	410.973

Descrizione	31/10/2017
Cassa – contanti	102.466
Cassa – Assegni	1.539
Depositi bancari	753.529
Totale	857.534

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e Risconti attivi

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
931.624	1.051.657	120.033

Trattasi per lo più di costi legati alla gestione operativa (utenze, canoni, spese per pubblicità e rate di leasing) la cui competenza è riferita agli esercizi successivi.

Oneri capitalizzati

Nel corso dell'esercizio il gruppo non ha capitalizzato oneri.

Commenti alle principali voci del Patrimonio Netto e del Passivo

Patrimonio netto

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
1.939.289	1.936.260	7.388

Descrizione	31/10/2016	incrementi	Diminuzioni	31/10/2017
Capitale	120.000	-	-	120.000
Riserva legale	24.000	-	-	24.000
Riserve per azioni proprie in portafoglio	-	-	-	-
Altre riserve	3.954.372	430.736	-	4.385.108
Utile (perdita) portati a nuovo	- 2.900.516	-	- 168.947	- 2.731.569
Utile (perdita) dell'esercizio	701.483	-	- 581.193	120.290
Patrimonio netto del gruppo	1.899.339	430.736	-750.140	1.917.829
Patrimonio netto di terzi	6.500	-	- 3.400	3.100
Utile (perdita) dell'esercizio di pertinenza di terzi	33.450	-	- 18.119	15.331
Totale	1.939.289	430.736	- 782.076	1.936.260

Capitale sociale

Il capitale sociale al 31 ottobre 2017, interamente sottoscritto e versato, ammonta ad € 120.000.

La composizione del capitale sociale al 31 ottobre 2017, invariata rispetto all'anno precedente, è rappresentata da n. 120.000 azioni ordinarie tutte del valore nominale di € 1,00 ciascuna.

Riserva legale

Risulta di € 24.000 ed è pari al 20% del capitale sociale.

Altre riserve

La composizione e la movimentazione di tale raggruppamento è pressoché interamente attribuibile al risultato dell'esercizio 2013 e che è stato generato principalmente dall'operazione di conferimento del ramo aziendale attraverso cui la JSH GROUP SPA ha costituito la "JSH Gestioni S.r.l. con unico socio": ramo aziendale composto, più precisamente, dai seguenti elementi:

- dalla partecipazioni al capitale sociale di talune società di capitali, possedute alla data del 15 novembre 2013, titolari di altrettanti contratti di locazione e/o di affitto di azienda delle strutture alberghiere e dei resorts gestiti dalle medesime;
- da un insieme di dipendenti operanti nei settori del marketing, dell'organizzazione amministrativa, della contabilità e della cura e manutenzione delle strutture d'ospitalità assunte in locazione e/o in affitto di azienda da ciascuna delle singole società partecipate;
- dagli accordi in essere sia con i Tour Operator (per una promozione su larga scala delle varie mete turistiche) sia con i fornitori strategici operanti trasversalmente per ogni singola struttura ricettiva;
- da alcuni contratti relativi alla sede aziendale riminese (p.es. locazione degli uffici, utenze e contratti relativi ai servizi generali).

In seguito alla delibera dei soci del 30 giugno 2014 di JSH Group S.p.A. la riserva straordinaria per € 3.170.729 non risulta distribuibile fino alla realizzazione finanziaria del plusvalore rilevato a seguito della suddetta operazione.

Utile (perdita) dell'esercizio

Accoglie il risultato consolidato del periodo ed include gli utili (perdite) di terzi

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	120.000	capitale	A,B
Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
Riserve di rivalutazione			
Riserva legale	24.000	utili	A,B
Riserve statutarie			
Altre riserve			
Riserva straordinaria			
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile			
Riserva azioni o quote della società controllante			

Riserva da rivalutazione delle partecipazioni			
Versamenti in conto aumento di capitale			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale			
Versamenti in conto capitale			
Versamenti a copertura perdite			
Riserva da riduzione capitale sociale			
Riserva avanzo di fusione			
Effetto conversione	29.239	Capitale	A,B
Riserva da consolidamento	1.126.319	Capitale	A,B
Varie altre riserve	3.229.550	Utili/capitale	A,B
Totale altre riserve	4.385.108		

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci.

Raccordo tra bilancio civilistico e bilancio consolidato

	<i>Patrimonio netto</i>	<i>Risultato d'esercizio</i>
Come da bilancio d'esercizio della Capogruppo	3.392.026	18.476
Storno valore di carico delle partecipazioni	-5.186.269	-
Quota parte patrimonio netto e risultati	5.765.093	105.041
Differenza di consolidamento	684.875	- 45.658
Plusvalore allocato a terreni	-	-
Altre Scritture di consolidamento	- 2.748.704	87.001
Totale scritture di consolidamento	-1.485.005	146.384
Conversione	29.239	- 29.239
Totale rettifiche di pre-consolidamento	29.239	- 29.239
Patrimonio sociale e risultato netto consolidati	1.936.260	135.621
di cui		
Patrimonio Netto e Risultato di pertinenza di terzi	18.431	15.331
Patrimonio sociale e risultato netto di pertinenza del Gruppo	1.917.829	120.290

Fondi per rischi ed oneri

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
269.735	286.784	17.049

Descrizione	31/10/2017
Fondo per rischi ed oneri	286.784

Totale

286.784

Nel "Fondo per rischi ed oneri" sono iscritti gli oneri relativi ad accantonamenti relativi a sanzioni per tardivo pagamento di imposte.

Fondo per trattamento di fine rapporto

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
894.236	945.954	51.718

Il trattamento di fine rapporto (TFR) rappresenta la prestazione cui il lavoratore subordinato ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell' art. 2120 c.c. "Disciplina del trattamento di fine rapporto".

L'art. 2424-bis, comma 4, c.c. detta la disciplina per la rilevazione del TFR prevedendo che "Nella voce: «trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato» deve essere indicato l'importo calcolato a norma dell'articolo 2120".¹³³. Il TFR spettante al personale dipendente in forza di legge o di contratto (art. 2120 c.c.) al momento di cessazione del rapporto di lavoro subordinato, costituisce onere retributivo certo da iscrivere in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Il TFR è determinato in conformità al disposto dell'art. 2120 c.c. e dei contratti nazionali ed integrativi in vigore alla data di bilancio per le categorie di lavoro subordinato e considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
33.115.239	32.476.677	-638.562

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Obbligazioni	363.600	590.000	953.600
Debiti vs. Banche	4.264.704	1.315.399	5.580.103
Acconti	1.062.090	-	1.062.090
Debiti v/fornitori	14.835.125	-	14.835.125
Debiti v/controllate	572.928	-	572.928
Debiti v/collegate	279.415	-	279.415
Debiti verso imprese sottoposte al	203.795	-	203.795

controllo delle
controllanti

Debiti tributari	3.233.296	180.150	3.413.446
Debiti v/Enti Prev.li	346.692	128.559	475.251
Debiti verso altri	5.100.925	-	5.100.925
	-	-	-
Totale	30.262.570	308.709	32.476.678

Obbligazioni

Nel corso del 2014 la società ha completato l'attività di collocamento presso investitori professionali ed altri soggetti di prestito obbligazionario emesso ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 83/2012 (cd. "Minibond") e che risulta quotato sul segmento ExtraMOT Pro, gestito da Borsa Italiana S.p.A.. L'importo nominale collocato è pari ad € 1.800.000, di cui € 250.000 sono stati riacquistati da JSH Group S.p.A. nel mese di dicembre 2014.

Il citato prestito obbligazionario, denominato "JSH Fixed Rate Bond 7.5 2019", ha struttura cd. "*amortizing*" e scadenza al 31 dicembre 2019. Più precisamente, il rientro del capitale del Minibond ha avuto inizio nel 2016 con un rimborso nella misura del 20%, e avrebbe dovuto proseguire negli anni 2017 (20%) e 2018 (20%), e 2019 quando era previsto il rimborso della quota residua pari al 40%.

In data 17 gennaio 2017, si è tenuto un Consiglio di Amministrazione avente come ordine del giorno la modifica del regolamento del Prestito Obbligazionario "JSH Fixed Rate Bond 2019" per estendere la durata del prestito fino al 31 luglio 2020. Ciò ha comportato una modifica del piano di rimborso originario che prevedeva, come data di estinzione del finanziamento, il 31 gennaio 2019. La scelta di rimodulare la scadenza dell'originario prestito trova una sua giustificazione nella opportunità di allineare la dinamica finanziaria derivante dal piano di rimborso ai flussi finanziari generati dalla gestione caratteristica delle società del Gruppo. L'Assemblea degli Obbligazionisti, precedentemente tenutasi, ha già deliberato e autorizzato, ai sensi dell'art. 2415 n. 2 c.c., tale modifica.

Il tasso del prestito obbligazionario è pari al 7,50% lordo annuo e la data di pagamento delle cedole coincide con la nuova scadenza del 31 luglio di ciascun anno.

Debito verso banche

I debiti bancari oltre l'esercizio si riferiscono alle quote capitale dei mutui chirografi concessi dal Sistema Bancario ad alcune società del gruppo. Tali mutui, non assistiti da garanzie reali, sono talvolta garantiti da consorzi di garanzia (a loro volta, in taluni casi, controgarantiti dal Fondo Centrale per le PMI).

Gli altri debiti verso il sistema creditizio sono rappresentati da affidamenti di cassa ed autoliquidanti, concessi nella forma di scoperto di conto corrente, di anticipo transato pos e di anticipo fatture. L'importo dei debiti bancari a breve termine esposto nella tabella sopra illustrata include, altresì, la quota capitale dei mutui chirografi concessi ad alcune società del gruppo con scadenza entro 12 mesi dalla chiusura dell'esercizio.

Il gruppo lavora con i principali Istituti di Credito italiani.

In particolare, nel corso dell'esercizio concluso al 31 ottobre 2017 il gruppo, oltre a consolidare i rapporti bancari preesistenti, ha inoltre avviato diversi nuovi rapporti con altre banche operanti sia sull'intero territorio nazionale che più prettamente locali.

Acconti

Si riferisce agli anticipi da clienti relativi alle vendite caratteristiche.

Altri debiti

Il conto include prevalentemente i debiti verso i dipendenti per emolumenti nonché i debiti verso gli Enti Locali per imposte di soggiorno e servizi di smaltimento rifiuti che sono stati anche oggetto di rateazione pluriennale

In generale, si segnala che sono state ottenute alcune importanti rateazioni sia di una parte dei debiti previdenziali (attraverso i singoli uffici provinciali dell'INPS) sia di una parte dei debiti verso fornitori (dietro apposita convenzione) in modo tale da rendere, per il 2017, coerenti e sostenibili i flussi finanziari in uscita rispetto ai flussi finanziari in entrata mantenendo in tal modo l'equilibrio finanziario complessivo.

Debiti assistiti da garanzie reali

Si specifica che non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Ratei e Risconti passivi

La voce in esame è composta principalmente da ratei su interessi passivi derivanti dall'emissione del prestito obbligazionario, ricavi di competenza degli esercizi futuri e oneri finanziari su mutui.

	Saldo al 31/10/2016	Saldo al 31/10/2017	Variazioni
	141.959	166.827	24.868

Di cui:

ratei passivi per € 48.957;

risconti passivi per € 117.870.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

All'interno dei conti d'ordine trovano rappresentazione le garanzie rilasciate dalle società del gruppo nell'interesse di terzi per 1.550.000 euro.

Società collegate	€	390.000;
Società partecipate	€	250.000;
Società consociate	€	150.000;
Altre Società	€	760.000.

Commenti alle principali voci del Conto Economico

Si evidenzia che il bilancio 2017 è stato riclassificato in funzione del D.Lgs 139/2015 e quindi non viene più prevista l'indicazione degli oneri e dei proventi straordinari di tal che gli stessi, a fini comparativi, sono stati riclassificati nelle voci A5 o B14 di conto economico qualora presenti.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Il valore complessivo è costituito dai ricavi derivanti dai ricavi provenienti dalle gestioni alberghiere e dai ricavi accessori.

La ripartizione geografica dei ricavi di vendita è così rappresentata

ITALIA	€	46.506.964
SVIZZERA	€	3.847.599

indicenza per singola società	
JSH GROUP SPA	2%
JSH GESTIONI SRL	6%
ROMA GESTIONI SRL	26%
JAM 2 SRL	0%
GALZIGNANO GESTIONI SRL	17%
FIRENZE GESTIONI SRL	2%
JSH SICILY GOLF SRL	5%
SALENTO GESTIONI SRL	9%
M.M GESTIONI SRL	11%
JAM SRL	15%
JSH SWISS SA	7%

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce è composta dagli interventi effettuati in economia su immobili di proprietà di terzi.

Costi della produzione

I costi della produzione ammontano complessivamente ad € 50.228.360 Le voci principali sono così costituite:

- costi per materie prime, materie di consumi e merci (al netto delle variazioni delle rimanenze):	€ 6.564.646
- costi per servizi	€ 22.135.344
- costi per godimento beni di terzi	€ 9.911.324
- costo per il personale	€ 8.068.795
- oneri diversi di gestione	€ 1.578.071

Si rileva che:

- nei **costi per servizi** risultano inclusi i contratti di appalto e di esternalizzazione di servizi cui le società del gruppo fanno ricorso per l'effettuazione di taluni reparti (per es: pulizia camere e servizi comuni, ristorazione, servizi di lavanderia) in modo non omogeneo nelle varie strutture gestite;
- nei **costi per godimento di beni di terzi** sono confluiti principalmente gli affitti e le locazioni relativi alle strutture alberghiere gestite;
- negli **oneri diversi di gestione** sono iscritti gli altri costi di gestione tra i quali vengono ricomprese la tassa per lo smaltimento rifiuti e le tasse ed imposte diverse da quelle calcolate sul reddito.

Altri proventi finanziari

Si riferiscono per la più parte ad interessi attivi su titoli.

Interessi ed altri oneri finanziari

Tale voce risulta composta pressoché nella sua interezza dagli oneri sostenuti sull'indebitamento finanziario in essere.

Svalutazioni

Nel corso dell'esercizio non sono state operate svalutazioni di sorta.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Tale voce risulta composta dagli stanziamenti relativi alle imposte di esercizio per € 185.645 ed include altresì l'effetto fiscale delle rettifiche di consolidamento per € 273.

Rapporti con parti correlate

Sebbene il "gruppo JSH" non rientri specificamente nelle previsioni contenute nell'art. 2391-bis Cod.Civ. e nelle disposizioni contenute Regolamento CONSOB 17221/2010 si segnala che sono state effettuate operazioni di scarsa rilevanza con le seguenti società partecipate:

- "Circolo Acaya Golf & Country S.S.D. a r.l. con unico socio", interamente partecipata dalla società Salento Gestioni S.r.l. (di cui la società JSH GESTIONI detiene l'intera partecipazione);

Per contro, nei confronti delle società partecipate in maniera diretta si riepilogano le operazioni consistenti nella fornitura di servizi di consulenza ed assistenza per l'attività alberghiera e operazioni aventi natura finanziaria

Griglia Intercompany - 31/10/17												
Società	Totale	ROMA GESTIONI SRL (75%)	JAM 2	GALZIGNANO GESTIONI SRL (100%)	SALENTO GESTIONI SRL (100%)	JSH GESTIONI SRL (100%)	FIRENZE GESTIONI SRL (50%)	JSH SICILY GOLF SRL (95%)	MM GESTIONI SRL (EX JSH DE AMICIS SRL) (100%)	JSH GROUP SPA	JAM SRL	JSH SWISS SA
ROMA GESTIONI SRL (75%)												
Crediti Commerciali	428.466,48	0,00	0,00	440,00	2.865,00	170.058,49	0,00	0,00	108.842,79	29.199,20	115.763,00	518,00
Crediti Finanziari	5.108.074,15	0,00	73,20	600,70	259,40	3.540.424,37	3.602,40	649,48	212,30	136.590,09	2.237,00	0,00
Debiti Commerciali	-634.918,56	0,00	0,00	0,00	-2.500,00	-359.846,62	0,00	0,00	-2.860,28	-269.711,66	0,00	0,00
Debiti Finanziari	-381.020,97	0,00	0,00	-14.979,07	0,00	-363.473,42	-2.503,63	0,00	-64,85	0,00	0,00	0,00
Totale	4.520.601,10	0,00	73,20	-13.938,37	624,40	2.987.162,82	1.098,77	649,48	106.129,96	-103.922,37	118.000,00	518,00
JAM 2												
Crediti Commerciali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti Finanziari	274,00	0,00	0,00	0,00	0,00	274,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti Commerciali	-10.138,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.138,57	0,00
Debiti Finanziari	-250.096,42	-73,20	0,00	0,00	0,00	-247.399,32	0,00	0,00	0,00	-309,75	-2.314,15	0,00
Totale	-259.960,99	-73,20	0,00	0,00	0,00	-247.125,32	0,00	0,00	0,00	-309,75	-12.452,72	0,00
GALZIGNANO GESTIONI SRL (100%)												
Crediti Commerciali	467.994,42	0,00	0,00	0,00	0,00	207.475,01	0,00	0,00	61.642,46	45.424,31	122.000,00	0,00
Crediti Finanziari	44.408,82	14.979,07	0,00	0,00	0,00	21.610,92	208,00	0,00	549,75	0,00	2.987,73	0,00
Debiti Commerciali	-545.266,00	-440,00	0,00	0,00	-2.640,00	-526.341,54	-3.562,66	-520,00	-799,70	-10.030,00	-110,00	-592,10
Debiti Finanziari	-361.381,11	-600,70	0,00	0,00	0,00	-279.296,39	-1.324,00	0,00	0,00	-80.160,02	0,00	0,00
Totale	-394.243,87	13.938,37	0,00	0,00	-2.640,00	-576.552,00	-4.678,66	-520,00	61.392,51	-44.765,71	124.877,73	-592,10
SALENTO GESTIONI SRL (100%)												
Crediti Commerciali	90.944,86	2.500,00	0,00	2.640,00	0,00	64.910,64	0,00	571,00	1.314,00	11.667,42	0,00	4.611,80
Crediti Finanziari	1.576.604,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1.574.279,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti Commerciali	-414.405,26	-2.865,00	0,00	0,00	0,00	-286.534,96	-935,00	0,00	-1.950,30	-122.000,00	0,00	0,00
Debiti Finanziari	-142.009,40	-259,40	0,00	0,00	0,00	-133.550,00	0,00	0,00	0,00	-8.200,00	0,00	0,00
Totale	1.111.134,31	-624,40	0,00	2.640,00	0,00	1.219.105,62	-935,00	571,00	-636,30	-118.532,58	0,00	4.611,80
JSH GESTIONI SRL (100%)												
Crediti Commerciali	4.351.355,59	359.846,63	0,00	526.341,50	286.534,95	0,00	394.866,42	234.341,49	843.786,22	0,00	1.500.000,00	50.814,99
Crediti Finanziari	3.167.018,86	363.474,42	247.399,32	279.296,39	133.549,00	0,00	47.693,00	37.467,00	74.381,00	586.583,92	60.553,00	211.506,30
Debiti Commerciali	-917.673,15	-170.058,49	0,00	-207.475,00	-64.910,64	0,00	-8.937,90	-14.365,45	-43.173,03	-46.347,60	-92.774,60	-37.224,44
Debiti Finanziari	-8.839.451,31	-3.540.424,37	-274,00	-21.610,92	-1.574.280,00	0,00	-543.197,18	-110.319,39	-683.509,14	0,00	-2.088.346,48	0,00
Totale	-2.238.750,01	-2.987.161,81	247.125,32	576.551,97	-1.219.106,69	0,00	-109.575,66	147.123,65	191.485,05	540.236,32	-620.568,08	225.096,85
FIRENZE GESTIONI SRL (50%)												
Crediti Commerciali	49.471,05	0,00	0,00	3.562,66	935,00	8.937,90	0,00	0,00	120,00	12.468,00	0,00	142,00
Crediti Finanziari	592.374,61	2.503,63	0,00	1.324,00	0,00	543.197,18	0,00	0,00	0,00	169,80	0,00	0,00
Debiti Commerciali	-478.202,42	0,00	0,00	0,00	0,00	-394.866,42	0,00	0,00	0,00	-83.336,00	0,00	0,00
Debiti Finanziari	-51.504,40	-3.602,40	0,00	-208,00	0,00	-47.694,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	112.138,84	-1.098,77	0,00	4.678,66	935,00	109.574,66	0,00	0,00	120,00	-70.698,20	0,00	142,00

JSH SICILY GOLF SRL (95%)											
Crediti Commerciali	132.258,86	0,00	0,00	520,00	0,00	14.365,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti Finanziari	110.319,72	0,00	0,00	0,00	0,00	110.319,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti Commerciali	-329.794,75	0,00	0,00	0,00	-571,00	-234.341,49	0,00	0,00	0,00	-92.000,00	0,00
Debiti Finanziari	-58.845,40	-649,48	0,00	0,00	0,00	-37.467,00	0,00	0,00	-2.000,00	-14.972,32	0,00
Totale	-146.061,57	-649,48	0,00	520,00	-571,00	-147.123,31	0,00	0,00	-2.000,00	-106.972,32	0,00
MM GESTIONI SRL (EX JSH DE AMICIS SRL) (100%)											
Crediti Commerciali	54.534,13	2.860,28	0,00	809,70	1.950,30	43.173,03	0,00	0,00	0,00	2.236,00	229,60
Crediti Finanziari	776.907,32	64,85	0,00	0,00	0,00	683.509,14	0,00	2.000,00	0,00	91.333,33	0,00
Debiti Commerciali	-1.348.377,34	-108.842,79	0,00	-61.642,46	-1.314,27	-843.786,22	-120,00	0,00	0,00	-314.358,05	-6.979,99
Debiti Finanziari	-75.143,05	-212,30	0,00	-549,75	0,00	-74.381,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	-592.078,94	-106.129,96	0,00	-61.382,51	636,03	-191.485,05	-120,00	2.000,00	0,00	-220.788,72	-6.979,99
JSH GROUP SPA											
Crediti Commerciali	1.765.617,33	269.711,68	0,00	10.030,00	122.000,00	46.347,60	83.336,00	92.000,00	314.358,05	0,00	637.970,00
Crediti Finanziari	453.719,09	0,00	309,75	80.160,02	8.200,00	0,00	0,00	14.972,32	0,00	0,00	0,00
Debiti Commerciali	-103.152,17	-29.199,20	0,00	-45.424,31	-11.667,42	0,00	-12.468,00	0,00	-2.236,00	0,00	0,00
Debiti Finanziari	-821.003,34	-136.590,09	0,00	0,00	0,00	-586.583,93	-169,80	0,00	-91.333,33	0,00	-1.268,25
Totale	1.295.180,91	103.922,39	309,75	44.765,71	118.532,58	-540.236,33	70.698,20	106.972,32	220.788,72	0,00	636.701,75
JAM SRL											
Crediti Commerciali	110.003,17	0,00	10.138,57	110,00	0,00	92.774,60	0,00	0,00	6.980,00	0,00	0,00
Crediti Finanziari	2.091.928,88	0,00	2.314,15	0,00	0,00	2.088.346,48	0,00	0,00	0,00	1.268,25	0,00
Debiti Commerciali	-2.377.605,63	-115.763,00	0,00	-122.000,00	0,00	-1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	-637.970,00	-1.872,63
Debiti Finanziari	-65.777,73	-2.237,00	0,00	-2.987,73	0,00	-60.553,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	-241.451,31	-118.000,00	12.452,72	-124.877,73	0,00	620.568,08	0,00	0,00	6.980,00	-636.701,75	-1.872,63
JSH SWISS SA											
Crediti Commerciali	47.730,49	0,00	0,00	655,00	0,00	45.085,39	0,00	0,00	0,00	1.990,10	0,00
Crediti Finanziari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Debiti Commerciali	-62.080,75	-597,03	0,00	0,00	-5.397,97	-55.624,14	-156,24	0,00	0,00	-305,37	0,00
Debiti Finanziari	-174.755,03	0,00	0,00	0,00	0,00	-174.755,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	-189.105,29	-597,03	0,00	655,00	-5.397,97	-185.293,78	-156,24	0,00	0,00	-305,37	1.990,10

Dipendenti

Complessivamente il gruppo JSH, così come definito dal perimetro di consolidamento individuato nell'apposita sezione della presente Nota Integrativa, ha impiegato quale media annua un numero di dipendenti pari a 146 così suddiviso:

Dirigenti	0
Quadri	14
Impiegati	102
Operai	27
Altri	6
Totale	146

Compensi organi sociali

Il gruppo JSH per l'esercizio 2017 ha riconosciuto:

- compensi aggregati dei consigli di amministrazione pari ad € 317.032
- compensi al Collegio Sindacale per € 17.039
- compensi per la società di revisione (Audirevi) per € 19.065.

Categorie di azioni emesse dalla società

La società ha emesso esclusivamente 120.000 azioni ordinarie del valore di un euro ciascuno.

Titoli emessi dalla società e Strumenti finanziari.

La società non ha emesso titoli azionari od obbligazioni ulteriori rispetto a quelli già descritti in precedenza.

Si precisa inoltre che non sono stati collocati strumenti finanziari diversi rispetto a quanto sopra accennato.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Allo stato attuale non vi sono accordi non risultati dallo stato patrimoniale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non ci sono fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Rendiconto finanziario

In uno con la nota integrativa, si predispone anche il rendiconto finanziario dell'esercizio chiuso alla data del 31 ottobre 2017 redatto secondo il metodo indiretto.

	esercizio 2017	esercizio 2016
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	135.621	734.933
Imposte sul reddito	185.372	247.449
Interessi passivi/(attivi)	462.786	492.036
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	783.779	1.474.418
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	26	71.906
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.935.328	1.423.425
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	92.286	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	20.502
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	2.027.640	1.515.834
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.811.419	2.990.252
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	15.567	-15.407
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.333.380	-3.165.532
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-1.015.916	92.910
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-120.033	150.408
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	24.868	-143.340
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.681.650	-1.223.197
Totale variazioni del capitale circolante netto	2.919.516	-4.304.158
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.730.935	-1.313.905
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	0	0
(Imposte sul reddito pagate)	0	0
Dividendi incassati	135.000	0

(Utilizzo dei fondi)	0	0
Altri incassi/(pagamenti)	-549.774	-2.018.708
Totale altre rettifiche	-414.774	-2.018.708
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.316.161	-3.332.613
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-549.923	1.091.029
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-2.836.283	524.970
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	-1.200.886
Disinvestimenti	750.772	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	0	17.528
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-2.635.434	432.641
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	-1.943.354	2.886.973
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-326.400	-270.000
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-2.269.754	2.616.973
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	410.973	-282.999

Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	305.300	631.628
Assegni	9.618	1.604
Danaro e valori in cassa	131.643	96.328
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	446.561	729.560
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	753.529	305.300
Assegni	1.539	9.618
Danaro e valori in cassa	102.466	131.643
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	857.534	446.561
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

* * * * *

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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Dottor Andrea Cigarini

Il sottoscritto dott. Emanuele Zangoli, professionista incaricato, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

JSH GROUP S.P.A.

Sede legale - Galleria del Corso, 1 – 20142 Milano Capitale sociale € 120.000,00 i.v.

Sede operativa: Via San Gottardo, 33 – 47923 Rimini

Registro Imprese di Milano n. 03818200408 - R.E.A. n. 2024620

Codice fiscale e Partita I.V.A. n. 03818200408

Relazione sulla gestione al Bilancio Consolidato al 31 ottobre 2017

Gli importi sono espressi in Euro

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31 ottobre 2017 riporta un risultato positivo pari a Euro 135.621 di cui Euro 15.331 di pertinenza di terzi.

Nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti all'illustrazione del bilancio consolidato al 31 ottobre 2017, mentre nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione del gruppo JSH e le informazioni sull'andamento della gestione. Nell'ambito dello stesso documento si è evidenziato che l'esercizio 2017 registra una durata di 12 mesi omogenea rispetto al 2016 che troverete a confronto.

La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio consolidato al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali del Gruppo, corredate, ove possibile, da elementi storici e valutazioni prospettiche.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

JSH GROUP S.p.A. la società Capogruppo, è una persona giuridica organizzata secondo l'ordinamento della Repubblica Italiana che svolge la propria attività nel settore dell'accoglienza turistica attraverso la gestione diretta di strutture alberghiere (assunte in affitto ovvero in locazione immobiliare su tutto il territorio nazionale) e tramite la fornitura di contratti di consulenza o di management, ovvero servizi integrati – consistenti in attività di indirizzo strategico, direzione operativa, marketing, amministrazione e controllo – per la gestione di aziende alberghiere ad opera di terzi operatori.

L'organizzazione societaria data al Gruppo prevede l'esistenza di singoli veicoli societari per ciascuna unità operativa per la gestione diretta di strutture alberghiere.

Portafoglio strutture gestite

Al 31 ottobre 2017 il gruppo JSH è costituito dalle seguenti strutture alberghiere:

Gestioni Dirette - Tramite contratti di affitto di azienda e/o di locazione di immobile ad uso alberghiero

Location	Nome Struttura	Data di Inizio della Gestione	Numero Camere
----------	----------------	-------------------------------	---------------

Roma	Radisson Es Hotel	Giugno 2012	232
Galzignano (PD)	Galzignano Terme & SPA Resort	Aprile 2012	284
Firenze	Hotel Home Florence	Maggio 2012	39
Acaya (LE)	Double Tree by Hilton Acaya Resort	Dicembre 2013	97
Castiglione Sicilia (CT)	Il Picciolo Etna Golf Resort	Giugno 2013	98
Donnalucata (RG)	Donnalucata Resort	Maggio 2014	109
Milano Marittima	Mare Pineta Resort	Aprile 2016	170
Pontresina (Svizzera)	Schloss Hotel	Dicembre 2016	140
Pieve Emanuele (Milano)	Ripamonti Residence & Hotel	Febbraio 2016	916

Gestioni Indirette - Tramite Contratti di Direzione Alberghiera ("Management Contracts")

Location	Nome Struttura	Data di Inizio della Gestione	Numero Camere
Bologna	Living Place Bologna	Aprile 2014	205
Roma	Hotel Pisana Rome	Marzo 2017	229
Roma	Hotel The Brand	Febbraio 2017	84
Rimini	Hotel Duomo	Giugno 2017	43
Punta Ala	Golf Hotel Punta Ala	Ottobre 2017	130

Le strutture gestite portano a complessive 2.776 camere, di cui 2.085 in Gestione Diretta e 691 attraverso contratti di Management Alberghiero con un incremento rispetto all'anno precedente di 127 camere.

Tutte le strutture si posizionano nel segmento "upscale" e "upper-uscple" del settore alberghiero, tradizionalmente rappresentato dalla categoria 4 stelle superior e 5 stelle.

Il modello di business di JSH si caratterizza, fra le altre, per l'adozione di una formula "multibrand", per cui diverse delle strutture alberghiere gestite vengono affiliate a prestigiosi marchi internazionali come ad esempio Radisson presente nelle strutture di Es Hotel di Roma e Galzignano Terme & SPA Resort.

Come già si osservava l'anno scorso in occasione della nota integrativa del bilancio precedente, essendo forti di una solida esperienza operativa ed essendo stati capaci di importanti rilanci di aziende alberghiere, i soci fondatori di JSH si sono dati un target, soprattutto per la prima fase di sviluppo della società, costituito da hotel sotto-performanti e con grandi potenziali ancora da esprimere, mentre in questo ultimo periodo, anche grazie al lavoro svolto precedentemente ed alla credibilità operativa consolidata sul mercato, la società sta puntando ad operazioni che possano da subito essere performanti o sulle quali comunque sia la proprietà immobiliare ad effettuare i principali eventuali investimenti di riqualificazione.

Coerentemente con quanto sopra osservato, il portafoglio di JSH è stato caratterizzato fino al 2015 da strutture alberghiere che sono state e sono tutt'ora oggetto di rilevanti processi di riorganizzazione aziendale, quali ad esempio:

- riapertura di strutture chiuse ed inattive (Etna Golf Resort e Living Place Hotel Bologna);
- rilancio di strutture in crisi e sotto-performanti (è il caso di Galzignano Terme & SPA Resort, Acaya Golf Resort, Hotel Home Florence, Schloss Hotel di Pontresina);
- e per gli altri hotels si è trattato di procedere alla profonda revisione del modello organizzativo e di business messo in atto dai precedenti gestori attraverso operazioni di ristrutturazione aziendale e di riposizionamento sul mercato alberghiero;
- in diversi casi si è altresì proceduto ad effettuare importanti operazioni di implementazione e di riammodernamento del prodotto che hanno in particolare riguardato il Radisson Es di Roma e il Resort di Galzignano, dove sono stati fatti importanti interventi di restyling previsti nella logica contrattuale.

Nel complesso il portafoglio storico delle strutture gestite dal Gruppo JSH ha iniziato un importante percorso di crescita che andrà a stabilizzarsi nel corso del corrente esercizio dove si prevede il raggiungimento di un “regime di fatturato” ideale.

E’ doveroso mettere in risalto che una parte delle strutture sono ancora, ad oggi, oggetto di riposizionamento commerciale (Schloss Hotel) e tale circostanza si è riflessa negativamente sui risultati consolidati del Gruppo, sia in termini di redditività che per quanto riguarda gli indici patrimoniali e finanziari che non esprimono ancora le potenzialità del portafoglio gestito.

Per questo motivo il portafoglio Hotel evidenzia ancora rilevanti margini di crescita cosa che risulta chiaro dall’analisi del trend di fatturato conseguito nel corso degli ultimi anni.

Andamento della gestione

Andamento economico generale

Le previsioni dell’Istat sull’economia italiana nel 2018 fotografano una prosecuzione della lieve ripresa avviata già a partire dal 2015 e confermano in sostanza il moderato ottimismo dichiarato dal governo nel corso degli ultimi mesi del 2017: il Pil del Paese è cresciuto lo scorso anno dello 1,4% (la più alta degli ultimi 7 anni) e si prevede una crescita per questo anno del 1,6%.

Sviluppo della domanda e andamento dei mercati in cui opera il Gruppo JSH

Il turismo in Europa manifesta negli ultimi anni tassi di crescita sempre più consistenti. Nuovi flussi turistici, provenienti dai paesi orientali, fanno toccare livelli importanti di presenze con effetti positivi sul segmento degli Hotel.

Il settore in Italia conosce una stagione felice grazie agli effetti, ancora presenti, di manifestazione di portata mondiale come “l’Expo” (Milano) o il Giubileo (Roma).

Limitando l'analisi alle attività del Gruppo JSH, il quadro appare altrettanto positivo in quanto il suo portafoglio di alberghi è legato alle dinamiche della domanda internazionale che, come sopra accennato, ha negli ultimi anni riscoperto il nostro paese.

Elementi di riscontro concreti si hanno osservando gli indici che maggiormente permettono di inquadrare l'andamento dinamico delle realtà alberghiere:

- tasso di occupazione medio delle camere (Occupancy rate) che risulta pari ad oltre il 70%. Ampi margini di crescita, su questo parametro, potranno rilevarsi al termine del percorso di riposizionamento delle strutture precedentemente accennato.
- Average Room Rate (Ricavo medio per camera): il valore ha evidenziato un consolidamento del dato rispetto all'esercizio pur in presenza di un incremento del numero di camere di oltre il 60%.

Alla luce delle valutazioni sopra illustrate possiamo definire, l'esercizio trascorso, sostanzialmente come positivo.

Risultati economici dell'attività.

In ossequio alle informazioni richieste dalla presente relazione, si invita ad analizzare lo schema di conto economico riclassificato secondo il criterio della pertinenza gestionale proposto dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e si fa luogo, pertanto, alla prospettazione dei dati che seguono.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO		<i>Importo in unità di €</i>		
	2017	(% dei ricavi)	2016	(% dei ricavi)
Ricavi delle vendite	€ 50.354.563		€ 44.032.999	
Produzione interna	€ 0		€ 0	
VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA	€ 50.354.563		€ 44.032.999	
Costi esterni operativi	€ 38.553.854	76,6%	€ 33.681.170	76,5%
Valore aggiunto	€ 11.800.709	23,4%	€ 10.351.829	23,5%
Costi del personale	€ 8.068.795	16,0%	€ 6.171.283	14,0%
MARGINE OPERATIVO LORDO	€ 3.731.914	7,4%	€ 4.180.546	9,5%
Ammortamenti e accantonamenti	€ 2.027.640	4,0%	€ 1.515.834	3,4%
RISULTATO OPERATIVO	€ 1.704.274	3,4%	€ 2.664.713	6,1%
Risultato dell'area accessoria	-€ 920.495	-1,8%	-€ 1.188.743	-2,7%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 299.026	0,6%	€ 49.396	0,1%
EBIT NORMALIZZATO	€ 1.082.805	2,2%	€ 1.525.365	3,5%

Risultato dell'area straordinaria	€ 0	0,0%	-€ 1.551	0,0%
EBIT INTEGRALE	€ 1.082.805	2,2%	€ 1.523.814	3,5%
Oneri finanziari	€ 761.812	1,5%	€ 541.432	1,2%
RISULTATO LORDO	€ 320.993	0,6%	€ 982.382	2,2%
Imposte sul reddito	€ 185.372	0,4%	€ 247.449	0,6%
RISULTATO NETTO	€ 135.621	0,3%	€ 734.933	1,7%

Il margine operativo loro si è attestato al 7,4% del fatturato complessivo. Nondimeno va rilevato come non risulta ancora pienamente espressione delle potenzialità delle strutture gestite e come lo stesso sia fortemente aggravato, specialmente in nell'esercizio appena chiuso, dal sostenimento dei costi di riorganizzazione aziendale e di rilancio delle strutture alberghiere (si veda in particolar modo il valore degli interventi effettuati nella struttura presente in Svizzera) messi in atto dal management del Gruppo JSH nelle diverse fasi di turnaround aziendale.

Principali dati patrimoniali

Di seguito si propone la riclassificazione dello Stato Patrimoniale del Gruppo JSH alla data di chiusura dell'esercizio 2017, secondo il criterio finanziario.

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	19.593.932	54,71%	20.588.089	56,62%	-994.157	-4,83%
Liquidità immediate	857.534	2,39%	446.561	1,23%	410.973	92,03%
Disponibilità liquide	857.534	2,39%	446.561	1,23%	410.973	92,03%
Liquidità differite	18.236.036	50,92%	19.625.599	53,98%	-1.389.563	-7,08%
Crediti verso soci	-	-	-	-	-	-
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	15.866.760	44,31%	17.125.616	47,10%	-1.258.856	-7,35%
Crediti immobilizzati a breve termine	1.315.818	3,67%	1.566.559	4,31%	-250.741	-16,01%
Attività finanziarie	1.800,00	0,01%	1.800,00	0,00%	-	-
Ratei e risconti attivi	1.051.657	2,94%	931.624	2,56%	120.033	12,88%
Rimanenze	500.362	1,40%	515.929	1,42%	-15.567	-3,02%
IMMOBILIZZAZIONI	16.218.571	45,29%	15.772.362	43,38%	446.209	2,83%
Immobilizzazioni immateriali	10.176.038	28,41%	9.170.775	25,22%	1.005.263	10,96%
Immobilizzazioni materiali	4.459.460	12,45%	4.409.416	12,13%	50.044	1,13%
Immobilizzazioni finanziarie	202.140	0,56%	702.171	1,93%	- 500.031	-71,21%
Crediti dell'Attivo Circolante a m/l termine	1.380.933	3,86%	1.490.000	4,10%	-109.067	-7,32%
TOTALE IMPIEGHI	35.812.502	100,00%	36.360.451	100,00%	-547.949	-1,51%

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	33.876.242	94,59%	34.421.169	94,67%	-544.927	-1,58%
Passività correnti	30.429.396	84,97%	30.455.465	83,76%	-26.069	-0,09%

Debiti a breve termine	30.262.569	84,50%	30.313.506	83,37%	-50.937	-0,17%
Ratei e risconti passivi	166.827	0,47%	141.959	0,39%	24.868	17,52%
Passività consolidate	3.446.846	9,62%	3.965.704	10,91%	-518.858	-13,08%
Debiti a m/l termine	2.214.108	6,18%	2.801.733	7,71%	-587.625	-20,97%
Fondi per rischi e oneri	286.784	0,80%	269.735	0,74%	17.049	6,32%
TFR	945.954	2,64%	894.236	2,46%	51.718	5,78%
CAPITALE PROPRIO	1.936.260	5,41%	1.939.289	5,33%	-3.029	-0,16%
Capitale sociale	120.000	0,34%	120.000	0,33%	-	-
Riserve	4.412.208	12,32%	3.984.872	10,96%	427.336	10,72%
Utili (perdite) portati a nuovo	-2.731.569	-7,63%	-2.900.516	-	168.947	-5,82%
Utile (perdita) dell'esercizio	135.621	0,38%	734.933	2,02%	-599.312	-81,55%
TOTALE FONTI	35.812.502	100,00%	36.360.451	100,00%	-547.949	-1,51%

Voce	Esercizio 2017	%	Esercizio 2016	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	51.012.139	100,00%	44.370.211	100,00%	6.641.928	14,97%
- Consumi di materie prime	6.564.646	12,87%	5.379.793	12,12%	1.184.853	22,02%
- Spese generali	31.989.208	62,71%	28.301.377	63,78%	3.687.831	13,03%
VALORE AGGIUNTO	12.458.285	24,42%	10.689.041	24,09%	1.769.244	16,55%
- Altri ricavi	657.576	1,29%	337.212	0,76%	320.364	95,00%
- Costo del personale	8.068.795	15,82%	6.171.283	13,91%	1.897.512	30,75%
- Accantonamenti	26	0,00%	20.502	0,05%	-20.476	-99,87%
MARGINE OPERATIVO LORDO	3.731.888	7,32%	4.160.044	9,38%	-428.156	-10,29%
- Ammortamenti e svalutazioni	2.027.614	3,97%	1.495.331	3,37%	532.283	35,60%
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	1.704.274	3,34%	2.664.713	6,01%	-960.439	-36,04%
+ Altri ricavi e proventi	657.576	1,29%	337.212	0,76%	320.364	95,00%
- Oneri diversi di gestione	1.578.071	3,09%	1.527.506	3,44%	50.565	3,31%
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	783.779	1,54%	1.474.419	3,32%	-690.640	-46,84%
+ Proventi finanziari	362.322	0,71%	13.352	0,03%	348.970	2613,62%
+ Utili e perdite su cambi	-63.296	-0,12%	36.044	0,08%	-99.340	-275,61%
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	1.082.805	2,12%	1.523.815	3,43%	-441.010	-28,94%
+ Oneri finanziari	761.812	1,49%	541.432	1,22%	220.380	40,70%
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	320.993	0,63%	982.382	2,21%	-661.389	-67,33%
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	-	-	-	-	-	-
REDDITO ANTE IMPOSTE	320.993	0,63%	982.382	2,21%	-661.389	-67,33%
- Imposte sul reddito dell'esercizio	185.372	0,36%	247.449	0,56%	-62.077	-25,09%
REDDITO NETTO	135.621	0,27%	734.933	1,66%	-599.312	-81,55%

Le informazioni contenute nel D.Lgs. 32/2007 dispongono che nella presente relazione si effettui un'analisi finanziaria del Gruppo tale da permettere agli *stakeholders* un sufficiente grado di conoscenza della situazione dello stesso.

Sebbene per una parte della dottrina l'analisi per indici sconti un certo livello di superficialità (ciò a vantaggio, va detto, di un eccellente grado di sinteticità e di comparabilità fra imprese

appartenenti allo stesso settore industriale, od anche a settori diversi fra loro), da un punto di vista patrimoniale può risultare interessante proporre i risultati dell'indagine sulla solidità patrimoniale: indagine avente lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Detta capacità dipende da tre ordini di ragioni:

- la modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine;
- la composizione delle fonti di finanziamento;
- la solvibilità dell'impresa.

Con riferimento al primo aspetto, sulla base dell'assunto che il tempo di recupero degli impieghi debba essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori volti a studiare tale correlazione esprimono, nell'ambito del consolidato di JSH Group S.p.A., gli esiti seguenti:

A) Quoziente primario di struttura	<i>Mezzi propri / Attivo fisso</i>	0,12
B) Quoziente secondario di struttura	<i>(Mezzi propri + Passività consolidate) / Attivo fisso</i>	0,25

La dottrina ritiene che un *quoziente primario di struttura* (indicante la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri le attività immobilizzate dell'azienda) superiore a 1 evidenzia un ottimo stato di equilibrio patrimoniale.

Il *quoziente secondario di struttura* (in grado di descrivere se l'impresa copre in modo corretto le proprie immobilizzazioni, ovvero gli investimenti realizzati) – attestandosi su un valore pari a 0,25 – evidenzia l'esistenza di un adeguato livello di equilibrio patrimoniale.

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento ed al correlato indicatore di solvibilità riportiamo di seguito i valori ottenuti nel 2016:

Quoziente di indebitamento complessivo	<i>(Pml + Pc) / Mezzi Propri</i>	17,56
Quoziente di indebitamento finanziario	<i>Passività di finanziamento / Mezzi Propri</i>	3,88

Quoziente di disponibilità	<i>Attivo circolante / Passività correnti</i>	0,61
----------------------------	---	------

Gli indicatori sopra esposti evidenziano una situazione finanziaria in via di consolidamento. Gli interventi descritti nel paragrafo "rischi finanziari" sono diretti al miglioramento dell'equilibrio patrimoniale e finanziario che risulta che risulta, al momento, non completamente raggiunto a causa della tipicità di sviluppo perseguito dal Gruppo nel corso degli ultimi anni.

Così come più volte esposto nella presente relazione il Gruppo JSH, nell'arco di pochi anni è riuscito:

- a raggiungere un posizionamento di assoluto rilievo nel panorama nazionale del settore alberghiero, conseguendo un fatturato consolidato di oltre 50 milioni;

- a costituire un gruppo alberghiero composto da 10 strutture ricettive gestite direttamente e 5 strutture ricettive gestite mediante i contratti di management per un totale di circa 2.700 camere gestite;
- a sostenere significativi investimenti nel corso degli ultimi 2 esercizi funzionali al riammodernamento e/o all'approntamento di alcuni alberghi e resorts, nonché al rilancio commerciale degli stessi ed al riposizionamento sui principali mercati in cui opera il Gruppo;
- a costruire un “head-quarter team” costituito da professionisti di elevato standing e capace di supportare ulteriori dinamiche di sviluppo con inserimenti ed investimenti veramente molto relativi;
- a creare una credibilità sul mercato e buone relazioni che costituiscono il presupposto per un ulteriore fase di sviluppo su strutture di livello sempre più elevato e potenzialmente profittevoli.

Dal punto di vista finanziario, nel corso dell'esercizio concluso il 31 ottobre 2017 il management del Gruppo JSH ha continuato la sua politica di consolidamento e l'ampliamento delle linee di finanziamento bancarie, sia nella forme tradizionali autoliquidanti (scoperto di conto corrente, anticipo fatture e, soprattutto, di anticipo transato pos) sia in quelle a medio/lungo termine (mutui chirografi, solitamente finalizzati alla copertura del fabbisogno connesso alle manutenzioni straordinarie ovvero al ripristino della liquidità successivamente agli interventi strutturali effettuati presso le strutture alberghiere).

Pari passo, il Gruppo JSH è sempre in fase di valutazione di rafforzamento patrimoniale attraverso la realizzazione di un aumento di capitale riservato ad uno o più investitori istituzionali ovvero la quotazione all'AIM Italia. Tale intervento, che si auspica di realizzare nel corso del prossimo biennio permetterà al Gruppo JSH di adeguare il proprio livello di patrimonializzazione rispetto all'accresciuta dimensione del giro d'affari realizzato dallo stesso.

Informazioni sullo sviluppo prevedibile della gestione

Nel corso degli ultimi mesi dell'esercizio appena concluso così come nei primi mesi del 2018 si è proceduto alle seguenti operazioni:

- È stato pianificato un progetto di riorganizzazione aziendale che ha l'obiettivo intermedio di rendere maggiormente efficiente ed efficace la gestione operativa degli hotel e delle diverse funzioni dell'area corporate poste al servizio delle unità operative. L'obiettivo finale è di migliorare la redditività delle strutture esistenti e rafforzare la brand reputation del gruppo;
- sono stati ulteriormente rinegoziati con condizioni economiche migliorative diversi contratti di appalto di servizi (cd. "Outsourcing"), cui il Gruppo fa ricorso per la fornitura di alcuni rilevanti servizi, quali: la pulizia camere, servizi di facchinaggio e logistica ed in alcuni casi anche per i servizi di ristorazione, ecc.;
- è stato rinnovato e consolidato un solido rapporto di collaborazione con un “facility manager” di gruppo per il presidio e l'efficientamento di tutte le attività di manutenzione programmata degli impianti ed è stato varato con un forte coinvolgimento della direzione operativa e di tutti i direttori e manutentori, un piano di “best practices” per la riduzione dei consumi energetici in tutti gli hotel;

- è in fase di ampliamento il team commerciale attraverso l'introduzione di nuove professionalità con profonda esperienza sui mercati di lingua tedesca, al fine di favorire la crescita, su questi mercati, delle strutture del Gruppo con più ampia vocazione e interesse internazionale come i Resort estivi quelli Termali e gli hotel "montani" come lo Schloss Hotel di Pontresina. Parimenti il Gruppo ha ritenuto significativo inserire un nuovo team manager per sviluppare l'area sponsorizzazioni ed eventi aziendali;
- è stato ottimizzato ulteriormente il sito internet di gruppo JSH Hotels Collection www.jsh-hotels.com e tutti sistemi internet correlati volti a misurare il grado di soddisfazione dei clienti;
- è in via di completamento il processo che vedrà la implementazione, su tutte le strutture del gruppo, della "piattaforma acquisti". Processo avviato nel 2016 e che vedrà la conclusione nel corso del 2018. La gestione centralizzata degli acquisti, garantita dalla "piattaforma" un controllo costante di tutta la fase di acquisto di beni e servizi degli Hotel assicurando importanti economie di scale.

Riteniamo, pertanto, che il complesso di queste attività tendenti alla ulteriore ottimizzazione dei processi e del posizionamento commerciale possano certamente rendere possibile l'innalzamento della produttività aziendale consentendo così al Gruppo JSH di raggiungere un più consolidato equilibrio finanziario.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Di seguito sono fornite una serie di informazioni quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte del gruppo.

Rischio connesso all'andamento economico generale

La situazione economico finanziaria della Società, comprese le società appartenenti al Gruppo, è influenzata da tutti i fattori che compongono il quadro macro economico. La fase di calo nei consumi che, a partire dagli anni 2010 ha visto una fase di intensa recessione ha comportato un notevole deterioramento dell'economia. L'anno 2017 e soprattutto i primi mesi del 2018 presentano dei segnali incoraggianti di ripresa. Pur in presenza di questa difficile situazione macroeconomica il gruppo JSH ha saputo crescere e raggiungere importanti obiettivi; la ripresa, non ancora consolidata a livello nazionale ed internazionale nei paesi dell'eurozona, principale bacino di provenienza della clientela del Gruppo, potrebbero comunque avere effetti negativi sul business del gruppo JSH.

Rischio di credito

Il rischio del credito rappresenta l'esposizione del gruppo a potenziali perdite derivanti dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dalle controparti. La gestione del credito è affidata alla funzione di finanza e amministrazione, che, sulla base di procedure formalizzate di valutazione e di affidamento dei partner commerciali, cerca di minimizzare il rischio. A seguito delle difficoltà dell'economia si sono adottate procedure più stringenti per la quantificazione ed il controllo della rischiosità del cliente. Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Rischio finanziario e di liquidità

Il rischio finanziario e di liquidità consiste nell'impossibilità di rispettare gli impegni di pagamento a causa della difficoltà di reperire fondi o di liquidare attività sul mercato. La conseguenza è un impatto negativo sul risultato economico nel caso in cui la società sia costretta a sostenere costi addizionali per fronteggiare i propri impegni o, come estrema conseguenza, una situazione di insolvibilità che pone a rischio la continuità aziendale.

L'organo amministrativo ha monitorato e costantemente pone la propria attenzione sulla situazione finanziaria del Gruppo, con particolare riferimento ai debiti di fornitura: ciò sulla base del budget di gruppo relativo all'esercizio in corso (2017-2018) ed il piano industriale relativo al periodo 2017 – 2022.

Sulla base di tale documentazione, l'organo amministrativo ha rilevato che, sebbene in previsione di risultati economici generalmente positivi che permetteranno al Gruppo di garantire l'equilibrio finanziario nel breve periodo, è ragionevole attendersi la possibilità che si verifichino dei picchi di maggiore impegno finanziario dovuti, in parte, alla stagionalità tipica del settore in cui opera il Gruppo ed in parte agli investimenti previsti per il costante ammodernamento e innalzamento qualitativo delle strutture presenti nel Gruppo JSH.

L'organo amministrativo ritiene che l'entrata a pieno regime di alcune strutture stagionali, come quelle presenti in Sicilia (I Monasteri) e a Pontresina (Hotel Schloss) nella sua componente stagionale estiva, favorirà sicuramente il raggiungimento dell'equilibrio finanziario.

Sulla scorta di tali considerazioni, l'organo amministrativo, ha recentemente dato avvio ad un intenso programma di interventi volti al contenimento dei costi, sia a livello di cd. "staff corporate" che delle singole strutture alberghiere gestite. Un importante intervento riorganizzativo è in atto sul lato del sistema di approvvigionamento con l'obiettivo della centralizzazione delle politiche di fornitura. Gli interventi sul lato dei prezzi, dei costi di transazione e di fornitura non potranno che avere positivi effetti sulla dinamica economica e finanziaria del gruppo.

Parimenti sono state portate avanti alcune iniziative miranti alla riorganizzazione societaria della struttura del Gruppo, come ad esempio la cessione della partecipazione nella società Punta Ala Re, attraverso la quale veniva gestito in forma diretta l'Hotel Punta Ala, non ritenuta più strategica per il raggiungimento degli obiettivi previsti nel piano pluriennale analizzato.

In conclusione, teniamo a precisare che il bilancio d'esercizio è stato redatto dagli Amministratori nella prospettiva della continuità aziendale, ritenendo che i programmi e le azioni sopra sinteticamente illustrate siano sufficienti ed appropriate a supportare gli sforzi di natura economica e finanziaria a cui il Gruppo potrebbe, eventualmente, andare incontro nel corso dell'esercizio in corso.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto dell'attività della società si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e il personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati eventi luttuosi aventi ad oggetto personale dipendente iscritto a libro matricola. Inoltre, nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che abbiano comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto a libro matricola.

Infine non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società sia stata dichiarata colpevole.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

Fatti rilevanti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nel corso dei primi mesi del corrente esercizio la società controllata JSH Gestioni ha ricevuto, da un primario gruppo alberghiero italiano, una "dichiarazione d'interesse all'acquisto della partecipazione nella società Roma Gestioni S.r.l."

Tale manifestazione di interesse è stata rinnovata in una "proposta irrevocabile di acquisto" avente ad oggetto il 75% del capitale sociale di Roma Gestioni S.r.l. attualmente posseduto dalla partecipata.

La proposta, pervenuta da un gruppo italiano in forte sviluppo nel settore dei servizi alberghieri, fa parte di un più vasto accordo che prevede l'avvio di una più intensa collaborazione con il Gruppo JSH basata su accordi di management aventi durata pluriennale. E' infatti intenzione del management della società probabile acquirente avvalersi di tutta la professionalità e capacità di gestione nel settore alberghiero offerta dalla JSH.

Per questo motivo, a margine della trattativa per la cessione della partecipazione, si sono avviati colloqui per la firma di contratti di consulenza manageriale che riguarderanno non solo Roma Gestioni ma anche le altre strutture attualmente presenti nel gruppo che ha presentato la proposta di acquisto.

Inoltre, sulla base di un progetto di sviluppo attualmente in via di formalizzazione, questi accordi potranno essere estesi anche alle nuove strutture alberghiere di cui il gruppo acquisirà il controllo nel corso dei prossimi mesi.

* * * * *

Si propone all'assemblea di destinare l'intero risultato dell'esercizio interamente a riserva straordinaria.

* * * * *

Egregi soci,

nel ringraziarVi per la fiducia accordataci, Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentatoVi.

Milano, 28 marzo 2018

Il Presidente del C.d.A.

Dott. Andrea Cigarini

Il sottoscritto dott. Emanuele Zangoli, professionista incaricato, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31 OTTOBRE 2017
REDATTA AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, CODICE CIVILE**

All'assemblea degli Azionisti della società JSH GROUP S.p.A..

Oggetto: Relazione del collegio sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 ottobre 2017 redatta ai sensi dell'art. 2429, comma 2, Codice Civile.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito, presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 28 marzo 2018, relativi all'esercizio chiuso al 31 ottobre 2017:

- progetto di bilancio, completo di nota integrativa;
- relazione sulla gestione.

L'impostazione della presente relazione è ispirata alle disposizioni di legge ed alle *“Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate”*, emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

Attività di vigilanza ai sensi degli artt.2403 e seguenti del Codice Civile.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di *“pianificazione”* dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- le risorse umane costituenti la *“forza lavoro”* non sono sostanzialmente mutate, seppur ulteriormente decrementatesi per effetto degli interventi volti al contenimento dei costi;

- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per i due ultimi esercizi, ovvero quello in esame e quello precedente. È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nell'esercizio 2016/2017 in termini confrontabili con quello precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, del Codice Civile e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, Codice Civile;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 del Codice Civile.

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'esercizio chiuso al 31 ottobre 2017 e, nel corso di tale esercizio, sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, sottoposti a periodico monitoraggio. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la società in tema di consulenza ed assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;

- i consulenti ed i professionisti esterni incaricati dell'assistenza contabile, fiscale, societaria e giuslavoristica non sono mutati e pertanto hanno conoscenza storica dell'attività svolta e delle problematiche gestionali anche straordinarie che hanno influito sui risultati del bilancio.

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

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono 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 del Codice Civile;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 del Codice Civile;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, Codice Civile;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 ottobre 2017 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 Codice Civile;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, Codice Civile;
- la revisione legale è affidata alla società di revisione *Audirevi S.p.A.* che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo con richiamo d'informativa dettagliatamente esposto.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 Codice Civile ;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, Codice Civile;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, comma 5, Codice Civile i valori significativi iscritti ai punti B) I - 1) dell'attivo dello stato patrimoniale sono stati oggetto di nostro specifico controllo con conseguente consenso alla loro iscrizione; si precisa, per mero richiamo, che non sarà possibile distribuire dividendi intaccando le riserve di utili oltre l'ammontare netto di tale posta capitalizzata nell'attivo;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, Codice Civile il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- concordiamo con l'operato dell'organo di amministrazione in merito all'iscrizione, al punto B - I -7) dell'attivo dello Stato Patrimoniale, delle immobilizzazioni immateriali consistenti in costi per la realizzazione del sito web e di quelli per l'acquisizione di un contratto avente utilità pluriennale, sostenuti nell'esercizio trascorso, ed abbiamo verificato, come detto, la correttezza della loro iscrizione in bilancio nonché il processo di ammortamento applicato;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 ottobre 2017, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per l'ammontare di euro 18.476.

Bilancio consolidato

Abbiamo esaminato, altresì, il progetto di bilancio consolidato chiuso al 31 ottobre 2017 e messo a nostra disposizione congiuntamente al progetto di bilancio della società capogruppo e alle relative relazioni sulla gestione. La data di chiusura dei bilanci delle società incluse nel consolidato coincide con quella del bilancio della società che procede al consolidato.

Il bilancio consolidato è stato redatto conformemente a quanto dispone il D.lgs. 9 aprile 1991, n.127, e si chiude con un utile di euro 135.621.

Nella nota integrativa sono analiticamente indicati i criteri e le aree di consolidamento; in particolare, l'area di consolidamento include le società controllate in conformità agli artt.26 e 28 del D.lgs. n. 127/1991. La procedura di consolidamento adottata segue il metodo dell'integrazione globale.

In ordine alla relazione sulla gestione, si rileva la completezza informativa e la congruenza dei dati con quelli risultanti dal bilancio consolidato.

La revisione legale del bilancio consolidato è affidata alla società di revisione *Audirevi S.p.A.* che ha predisposto, anche per tale documento, la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo con richiamo d'informativa dettagliatamente esposto.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostative all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 ottobre 2017 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

Rimini, 13 aprile 2018.

Il Collegio Sindacale

Rag. Giovanni Bratti (Presidente) _____

Dott. Rosindo Guagneli (Sindaco Effettivo) _____

Dott. Renato Vercelloni (Sindaco Effettivo) _____

GRUPPO JSH GROUP S.p.A.

**Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27
gennaio 2010, n. 39**

Bilancio Consolidato 31 ottobre 2017

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Agli azionisti della
Jsh Group S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Jsh Group S.p.A. (il Gruppo), costituito dallo stato patrimoniale al 31 ottobre 2017, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 ottobre 2017, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

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 consolidato* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla società Jsh Group S.p.A. 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.

Richiamo d'informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione:

- Nel corso dei primi mesi del corrente esercizio la società controllata JSH Gestioni S.r.l. ha ricevuto, da un primario gruppo alberghiero italiano, una "dichiarazione d'interesse all'acquisto della partecipazione nella società Roma Gestioni S.r.l.". Tale manifestazione di interesse è stata rinnovata in una "proposta irrevocabile di acquisto" avente ad oggetto il 75% del capitale sociale di Roma Gestioni S.r.l. attualmente posseduto dalla partecipata JSH Gestioni S.r.l. La proposta, pervenuta dal ridetto gruppo italiano operante nel nostro settore di riferimento (con cui la società già ha in corso operazioni di consulenza), fa parte di un più vasto accordo che prevede l'avvio di una più intensa collaborazione con il Gruppo JSH basata su accordi di management aventi durata pluriennale. E' infatti intenzione del management della società interessata all'acquisto avvalersi di tutta la professionalità e capacità di gestione nel settore alberghiero offerta dalla JSH. Per questo motivo, a margine della trattativa per la cessione della partecipazione, si sono avviati colloqui per la firma di contratti di consulenza manageriale che riguarderanno non solo Roma Gestioni ma anche le altre strutture attualmente presenti nel gruppo che ha presentato la proposta di acquisto.

Milano – Roma – Brescia – Cagliari – Ancona – Pescara – Varese - Bologna

AUDIREVI S.p.A. Società di revisione e organizzazione contabile – Sede Legale: Piazza Velasca, 5 – 20122 Milano
Cod. Fiscale 05953410585 - P.I. 12034710157 – www.audirevi.it
Capitale Sociale Euro 100.000 - REA Milano 1523066 – Registro Dei Revisori Contabili GU 60/2000
Albo Speciale Delle Società di Revisione con Delibera CONSOB n. 10819 Del 16/07/1997

Inoltre, sulla base di un progetto di sviluppo attualmente in via di formalizzazione, questi accordi potranno essere estesi anche alle nuove strutture alberghiere di cui il gruppo acquisirà il controllo nel corso dei prossimi mesi.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione 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 del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio consolidato, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio consolidato a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della capogruppo Jsh Group S.p.A. 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 del Gruppo.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio consolidato

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio consolidato 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 consolidato.

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 consolidato, 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 del Gruppo;
- 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 del Gruppo 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 il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

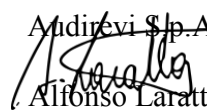
Gli amministratori della Jsh Group S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della del Gruppo Jsh Group S.p.a. al 31 ottobre 2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio consolidato e la sua conformità alle norme di legge.

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 consolidato del Gruppo Jsh Group S.p.A. al 31 ottobre 2017 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 consolidato del Gruppo Jsh Group S.p.A. al 31 ottobre 2017 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.

Roma, 13 aprile 2018


Alfonso Laratta
Socio – Revisore Legale

JSH GROUP S.P.A.

Capitale sociale € 120.000,00 i.v.

Sede legale: Galleria del Corso, 1 – 20122 Milano

Registro Imprese di Milano n. 03818200408 - R.E.A. n. 2024620

Codice fiscale e Partita I.V.A. n. 03818200408

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

L'anno 2018, il giorno 29 del mese di aprile, alle ore 11, a Santarcangelo di Romagna (RN), in Via Garibaldi n. 26, presso lo Studio commercial tributario associato Lepri, si è riunita l'Assemblea ordinaria dei Soci della società.

Registrata preliminarmente l'assenza giustificata del Presidente del Consiglio di Amministrazione, sig. Cigarini Andrea, i soci presenti invitano il sig. Aurelio Tontini a svolgere le funzioni di presidente della presente assemblea sociale.

Lo stesso sig. Aurelio Tontini immediatamente constata e fa constatare che:

- alla convocazione della presente assemblea si è fatto luogo secondo le formalità previste dal Codice civile e dallo statuto;
- nelle persone di sé medesimo sig. Aurelio Tontini e Raniero Amati è presente l'organo amministrativo, viceversa risultando assente il sig. Cigarini;
- gli stessi sigg. Aurelio Tontini, Raniero Amati e Cigarini Andrea (quest'ultimo rappresentato giusta delega che si apprende agli atti dal sig. Emanuele Zangoli) sono titolari dell'84% del capitale della società e sono tutti presenti, nel mentre risulta assente il socio Marco Miconi (titolare di una partecipazione azionaria pari al 16% del capitale sociale);
- è presente il collegio sindacale, nelle persone del rag. Giovanni Bratti e dei dott. Rosindo Guagneli e Renato Vercelloni (tutti collegati in audio-conferenza).

Quanto sopra premesso, il Presidente dichiara:

- che l'assemblea è stata convocata regolarmente per la data del 29 aprile 2018;
- che l'assemblea dei soci è validamente costituita e, pertanto, ampiamente legittimata a discutere e deliberare sui seguenti argomenti posti all'Ordine del Giorno:
 - 1) Esame del bilancio chiuso al 31 ottobre 2017, relazione degli amministratori sulla gestione, relazione del collegio sindacale e della società di revisione al bilancio - deliberazioni inerenti e conseguenti;
 - 2) Presentazione del bilancio consolidato alla data del 31 ottobre 2017 – deliberazioni inerenti e conseguenti;

3) Varie ed eventuali.

Prima di passare alla trattazione degli esposti argomenti, il Presidente, con l'assenso di tutti i presenti, chiama il sig. Emanuele Zangoli a svolgere le funzioni di segretario verbalizzante – che, presente, accetta - e, quindi, dichiara aperta la seduta.

Il presidente dà atto che, riguardo agli argomenti posti all'ordine del giorno, sono stati regolarmente espletati gli adempimenti previsti dalle vigenti norme in materia.

Passando al primo argomento all'Ordine del Giorno, il Presidente procede alla lettura ed all'illustrazione sia della bozza di bilancio dell'esercizio conclusosi il 31 ottobre 2017 – composta da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa – sia della relazione sulla gestione (documenti, questi, redatti a cura del Consiglio di Amministrazione), al termine delle quali propone di destinare l'intero risultato dell'esercizio – pari a 18.476 euro – a riserva straordinaria.

Interviene via cavo il rag. Giovanni Bratti che, a nome dell'intero collegio sindacale da lui presieduto, dà lettura della relazione dell'organo sindacale sul bilancio di cui si tratta.

Riprende la parola il Presidente che procede a dar lettura della relazione della società di revisione Audirevi S.r.l. al bilancio d'esercizio.

Al termine dell'esposizione, l'assemblea, sul primo punto all'ordine del giorno,

delibera

- di approvare, senza modificazione alcuna, la bozza di bilancio e la relazione sulla gestione, così come predisposti dal consiglio di amministrazione;
- di destinare l'intero risultato dell'esercizio – pari a 18.476 euro – a riserva straordinaria.

Passando al secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente informa i presenti che è stato redatto il Bilancio Consolidato, composto da Stato Patrimoniale Consolidato, Conto Economico Consolidato, Rendiconto finanziario Consolidato, Nota Integrativa Consolidata e Relazione sulla gestione Consolidata, relativo all'esercizio chiuso al 31/10/2017 e procede ad illustrarne i caratteri generali ai presenti.

Successivamente il Presidente procede ad esporre il contenuto della relazione rilasciata dalla società di revisione Audirevi S.r.l. relativamente al Bilancio Consolidato.

Al termine dell'esposizione, l'assemblea

prende atto

delle risultanze emergenti dal bilancio consolidato chiuso alla data del 31 ottobre 2017.

Null'altro essendovi da deliberare, il Presidente dichiara tolta la seduta alle ore 11 e minuti 45, previa redazione, lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il Presidente

(sig. Aurelio Tontini)

Il Segretario

(sig. Emanuele Zangoli)

Il sottoscritto dott. Emanuele Zangoli, professionista incaricato, ai sensi dell'art. 31 comma 2-quinquies della Legge 340/2000, dichiara che il presente documento è conforme all'originale depositato presso la società.

N. PRA/176136/2018/CMIAUTO

PROTOCOLLO AUTOMATICO, 09/05/2018

RICEVUTA DELL'AVVENUTA PRESENTAZIONE VIA TELEMATICA ALL'UFFICIO
REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA LODI
DEI SEGUENTI ATTI E DOMANDE:

RELATIVAMENTE ALL'IMPRESA:
JSH GROUP S.P.A.

FORMA GIURIDICA: SOCIETA' PER AZIONI
CODICE FISCALE E NUMERO DI ISCRIZIONE: 03818200408
DEL REGISTRO IMPRESE DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

SIGLA PROVINCIA E N. REA: MI-2024620

ELENCO DEGLI ATTI PRESENTATI:

1) 711 BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

DT. ATTO: 31/10/2017

2) 508 COMUNICAZIONE ELENCO SOCI
CONFERMA ELENCO SOCI

DT. ATTO: 29/04/2018

ELENCO DEI MODELLI PRESENTATI:

B DEPOSITO DI BILANCI D'ESERCIZIO ED ELENCO DEI SOCI
S ELENCO SOCI E TITOLARI DI DIRITTI SU AZIONI O QUOTE SOCIALI

DATA DOMANDA: 09/05/2018 DATA PROTOCOLLO: 09/05/2018

INDIRIZZO DI RIFERIMENTO: ZANGOLI-EMANUELE-TELEMACO@STUDIOLEPRI.COM

Estremi di firma digitale



**ISCRIVITI al Registro
Nazionale per l'Alternanza
SCUOLA-LAVORO**

**APRI AI GIOVANI
LA TUA IMPRESA**
scuolalavoro.registroimprese.it



MIRIPRA



0001761362018

N. PRA/176136/2018/CMIAUTO

PROTOCOLLO AUTOMATICO, 09/05/2018

DETTAGLIO DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE SUGLI IMPORTI			
VOCE PAG.	MODALITA' PAG.	IMPORTO	DATA/ORA
DIRITTI DI SEGRETERIA	CASSA AUTOMATICA	**62,70**	09/05/2018 17:55:58
IMPOSTA DI BOLLO	CASSA AUTOMATICA	**65,00**	09/05/2018 17:55:58

RISULTANTI ESATTI PER:

BOLLI	**65,00**	CASSA AUTOMATICA
DIRITTI	**62,70**	CASSA AUTOMATICA
TOTALE	EURO **127,70**	

*** Pagamento effettuato in Euro ***

FIRMA DELL'ADDETTO
PROTOCOLLO AUTOMATICO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
MARINELLA ROCCA

Data e ora di protocollo: 09/05/2018 17:55:58

Data e ora di stampa della presente ricevuta: 09/05/2018 17:55:58



**ISCRIVITI al Registro
Nazionale per l'Alternanza
SCUOLA-LAVORO**

**APRI AI GIOVANI
LA TUA IMPRESA**
scuolalavoro.registroimprese.it

