



## **JSH GROUP S.p.A.**

**Sede legale: Galleria del Corso n. 1,  
20122 Milano (MI), Italia**

**Capitale sociale deliberato: Euro 120.000,00**

**Capitale sociale sottoscritto/versato: Euro 120.000,00**

**Iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano**

**Codice fiscale e Partita I.V.A.: 03818200408**

## **DOCUMENTO DI AMMISSIONE**

alla negoziazione degli strumenti finanziari denominati  
“**JSH Fixed Rate Bond 2019**”  
sul Segmento Professionale (ExtraMOT PRO) del Mercato ExtraMOT  
gestito da Borsa Italiana S.p.A.

Il prestito obbligazionario è emesso in regime di dematerializzazione ai sensi del D.Lgs. n. 213/1998 e successive modifiche e depositato presso Monte Titoli S.p.A.

**CONSOB E BORSA ITALIANA NON HANNO ESAMINATO NE’  
APPROVATO IL CONTENUTO DI QUESTO DOCUMENTO DI  
AMMISSIONE**

---

## INDICE

DEFINIZIONI .....	4
1. TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE.....	6
2. PERSONE RESPONSABILI .....	6
2.1 Persone responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione .....	6
2.2 Dichiarazione della persona responsabile .....	6
3. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE .....	6
3.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente .....	6
3.2 Descrizione delle principali attività dell'Emittente .....	7
3.3 Descrizione della struttura organizzativa dell'Emittente .....	8
3.4 Breve descrizione del mercato in cui opera il Gruppo JSH .....	12
4. STRUTTURA ORGANIZZATIVA .....	12
4.1 Breve descrizione della struttura organizzativa del Gruppo JSH e della posizione occupata dall'Emittente .....	13
4.2 Breve descrizione delle Società Partecipate e delle c.d. "gestioni dirette" .....	13
4.3 Breve descrizione delle c.d. "gestioni indirette" .....	16
4.4 Sintesi della struttura organizzativa dell'Emittente e dei relativi responsabili .....	16
4.5 Breve descrizione della strategia e dei programmi di sviluppo futuri del Gruppo JSH .....	17
4.6 Motivi dell'offerta ed impiego dei proventi .....	17
5. PRINCIPALI AZIONISTI .....	18
6. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI ORGANI SOCIALI .....	19
6.1 Consiglio di Amministrazione .....	19
6.2 Collegio Sindacale .....	19
7. FATTORI DI RISCHIO .....	19
7.1 Fattori di rischio relativi all'Emittente .....	20
7.1.1 Rischio Emittente .....	20
7.1.2 Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave .....	20
7.1.3 Rischi operativi e rischi connessi alla leva operativa .....	20
7.1.4 Rischi di liquidità .....	20
7.1.5 Rischi legati alla concessione di fidejussioni o ai crediti nei confronti delle Società Partecipate .....	21
7.1.6 Rischi connessi all'indebitamento e rischi connessi al tasso di interesse .....	22
7.1.7 Rischi connessi al mancato rispetto dei <i>covenant</i> finanziari e degli impegni previsti nei contratti di finanziamento .....	22
7.1.8 Rischi connessi al tasso di cambio .....	22
7.1.9 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate .....	22
7.1.10 Rischi legali .....	23
7.1.11 Rischi connessi alla mancata attuazione o a ritardi nell'attuazione della strategia industriale .....	23
7.1.12 Rischi di dipendenza da singoli clienti .....	23
7.2 Fattori di rischio relativi al mercato in cui l'Emittente opera .....	24
7.2.1 Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici .....	24
7.2.2 Rischi connessi all'evoluzione ed alla regolamentazione dei servizi Internet, <i>web marketing</i> e/o <i>web advertising</i> e/o <i>web reputation</i> .....	24
7.2.3 Rischi connessi alla concorrenza .....	24
7.2.4 Rischi connessi alla crisi economico-finanziaria .....	24
7.2.5 Rischi connessi a fenomeni di stagionalità .....	25
7.3 Fattori di rischio relativi allo strumento finanziario oggetto di investimento ed alla quotazione delle Obbligazioni .....	25
7.3.1 Rischi di tasso .....	25
7.3.2 Rischi di liquidità .....	25
7.3.3 Rischi di deterioramento del merito di credito dell'Emittente .....	26
7.3.4 Rischi connessi al verificarsi di eventi oltre il controllo dell'Emittente.....	26
7.3.5 Rischi connessi all'assenza di garanzia .....	26
7.3.6 Rischi derivanti dall'assenza di divieti di creazione di garanzie reali (c.d. <i>negative pledge</i> )..	26
7.3.7 Rischi derivanti dalle modifiche al regime fiscale .....	26
7.3.8 Rischi connessi alla modifica dei termini e delle condizioni delle Obbligazioni senza il consenso degli Obbligazionisti .....	26
7.3.9 Rischi connessi ai conflitti di interesse .....	26
7.3.10 Rischi correlati al <i>rating</i> dei titoli .....	27

8. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE .....	27
8.1 Ammontare totale delle Obbligazioni da ammettere alla negoziazione .....	27
8.2 Descrizione del tipo e della classe delle Obbligazioni .....	27
8.3 Legislazione in base alla quale sono emesse le Obbligazioni .....	27
8.4 Tipologia delle Obbligazioni .....	27
8.5 Valuta delle Obbligazioni .....	27
8.6 <i>Ranking</i> delle Obbligazioni .....	28
8.7 Tasso di interessi .....	28
8.8 Data di Scadenza delle Obbligazioni e modalità di ammortamento .....	28
8.9 Assemblea degli Obbligazionisti e rappresentante comune .....	29
8.10 Data di Emissione delle Obbligazioni .....	29
8.11 Regime di circolazione delle Obbligazioni .....	29
8.12 Regime fiscale .....	29
8.13 Eventuali restrizioni imposte alla libera negoziabilità delle Obbligazioni .....	29
8.14 Periodo dell'offerta .....	29
8.15 Criteri di riparto .....	30
9. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITA' E LE PASSIVITA', LA SITUAZIONE FINANZIARIA ED I PROFITTI E PERDITE DELL'EMITTENTE .....	30
10. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITA' DI NEGOZIAZIONE .....	30
10.1 Mercato di quotazione .....	30
10.2 Modalità di negoziazione .....	30
11. LEGGE APPLICABILE – GIURISDIZIONE .....	30
12. VARIE .....	30
13. CONDIZIONI DEFINITIVE DELL'OFFERTA .....	31
14. BILANCIO DI ESERCIZIO 2012 .....	32

## DEFINIZIONI

“Agente per il Calcolo”	Indica l’Emittente (come <i>infra</i> definito), che effettuerà il calcolo degli interessi sulle Obbligazioni (come <i>infra</i> definite)
“Borsa Italiana”	Indica Borsa Italiana S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Piazza degli Affari n. 6.
“Codice Civile”	Indica il codice civile italiano approvato con il Regio Decreto del 16 marzo 1942, n. 262 e successive modifiche.
“CRIF”	Indica la società CRIF S.p.A., con sede legale in Bologna (BO), via Mario Fantin n. 1-3.
“Data di Emissione”	Indica la data del 31 gennaio 2014.
“Data di Godimento delle Obbligazioni”	Indica la data del 31 gennaio 2014, data di inizio del periodo di godimento delle Obbligazioni (come <i>infra</i> definite)
“Data di Scadenza delle Obbligazioni”	Indica la data del 31 gennaio 2019, data di termine del periodo di godimento delle Obbligazioni (come <i>infra</i> definite).
“Documento di Ammissione”	Indica il presente documento, utile ai fini dell’ammissione alla quotazione delle Obbligazioni (come <i>infra</i> definite) presso ExtraMOT PRO del mercato ExtraMOT (come <i>infra</i> rispettivamente definiti).
“Emittente” o “Società” o “JSH GROUP”	Indica la società JSH GROUP S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Galleria del Corso n. 1.
“ExtraMOT”	Indica il sistema multilaterale di negoziazione (MFT) di Borsa Italiana riservato agli strumenti obbligazionari.
“ExtraMOT PRO”	Indica il nuovo segmento professionale del mercato ExtraMOT dedicato alla quotazione di obbligazioni, cambiali finanziarie, strumenti partecipativi e <i>project bond</i> .
“Giorno Lavorativo”	Indica un giorno lavorativo come definito dal Calendario TARGET, di volta in volta vigente.
“Gruppo JSH”	Indica, nell’insieme ed unitamente alla controllante JSH GROUP, le società JSH Gestioni S.r.l., Roma Gestioni S.r.l., Galzignano Gestioni S.r.l., Punta Ala RE S.r.l., Fiano Romano Gestioni S.r.l., Roma Ovest S.r.l., JSH Framon Hotels S.r.l., Salento Gestioni S.r.l., Firenze Gestioni S.r.l., JSH De Amicis S.r.l. e JSH Framon Sicily Golf S.r.l..
“Internet”	Indica la rete globale di elaboratori elettronici collegati tra loro attraverso un protocollo di comunicazione (TCP/IP) che si scambiano tra di loro informazioni digitali (e.g. testi, immagini, video, ecc.).
“JSH Gestioni”	Indica la società JSH Gestioni S.r.l., con sede legale in Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56.
“Monte Titoli”	Indica Monte Titoli S.p.A., con sede legale in Milano (MI), Piazza degli Affari n. 6.
“Obbligazioni”	Indica il prestito obbligazionario per un valore nominale massimo di Euro 4.950.000,00 (Euro

quattromilioninovecentocinquantamila/00) emesso in conformità della delibera adottata dal consiglio di amministrazione della Società in data 26 novembre 2013, con atto a ministero del dr. Giovanni De Marchi, Notaio in Milano, n. 14183 di repertorio e n. 7678di raccolta, registrato a Milano il 27 novembre 2013 al n. 22606 ed iscritto al Registro Imprese di Milano il 27 novembre 2013 col n. 405527/2013di protocollo.

<b>“Obbligazionista”</b>	Indica i portatori delle Obbligazioni.
<b>“Periodo di Offerta”</b>	Indica il periodo composto dal Primo Periodo di Offerta (come <i>infra</i> definito) e dal Secondo Periodo di Offerta (come <i>infra</i> definito).
<b>“Prezzo di Emissione”</b>	Indica il prezzo di emissione relativo a ciascuna delle Obbligazioni, pari ad Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).
<b>“Primo Periodo di Offerta”</b>	Indica il periodo compreso tra il 2 dicembre 2013 ed il 28 gennaio 2014, in cui i potenziali investitori possono aderire all'offerta di sottoscrizione delle Obbligazioni.
<b>“Rating”</b>	Indica l'indicatore sintetico della capacità di un'impresa di adempiere le proprie obbligazioni e, di conseguenza, della rischiosità dei titoli emessi dall'impresa stessa.
<b>“Regolamento”</b>	Indica il regolamento delle Obbligazioni, allegato al presente Documento di Ammissione.
<b>“Regolamento ExtraMOT”</b>	Indica il regolamento del mercato ExtraMOT adottato da Borsa Italiana, come di volta in volta modificato.
<b>“Regolamento Prospetto”</b>	Indica il regolamento (CE) N. 809/2004 della Commissione del 29 aprile 2004 recante modalità di esecuzione della direttiva 2003/71/CE del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le informazioni contenute nei prospetti, il modello dei prospetti, l'inclusione delle informazioni mediante riferimento, la pubblicazione dei prospetti e la diffusione dei messaggi pubblicitari e sue successive modifiche e rettifiche.
<b>“Secondo Periodo di Offerta”</b>	Indica il periodo compreso tra il 2 febbraio 2014 ed il 31 marzo 2014, in cui i potenziali investitori possono aderire all'offerta di sottoscrizione delle Obbligazioni, per l'ipotesi in cui le Obbligazioni non fossero state sottoscritte per il loro intero valore nominale entro il Primo Periodo di Offerta.
<b>“Società Partecipate”</b>	Indica, nell'insieme e collettivamente, ciascuna delle seguenti società: Roma Gestioni S.r.l., Galzignano Gestioni S.r.l., Punta Ala Re S.r.l., Fiano Romano Gestioni S.r.l., Roma Ovest S.r.l., JSH Framon Hotels S.r.l., Salento Gestioni S.r.l., Firenze Gestioni S.r.l., JSH De Amicis S.r.l. e JSH Framon Sicily Golf S.r.l.
<b>“TUF”</b>	Indica il decreto legislativo n. 58 del 24 febbraio 1998 e sue successive modifiche ed integrazioni.
<b>“Valore Nominale”</b>	Indica il valore nominale di ciascuna delle 99 Obbligazioni, pari a nominali Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

## **1. TIPOLOGIA DEL DOCUMENTO DI AMMISSIONE**

Il presente Documento di Ammissione è stato redatto ai sensi ed in ossequio alle linee guida di cui alla Sezione 10 del Regolamento ExtraMOT e, pertanto, senza utilizzare lo schema di cui agli allegati VII, VIII, IX e XIII del Regolamento Prospetto.

## **2. PERSONE RESPONSABILI**

### **2.1 Persone responsabili delle informazioni fornite nel Documento di Ammissione**

La responsabilità per tutti i dati, le notizie e le informazioni forniti nel Documento di Ammissione è assunta da JSH GROUP S.P.A., con sede legale a Milano (Italia), in Galleria del Corso n. 1, nella qualità di Emittente delle Obbligazioni.

### **2.2 Dichiarazione della persona responsabile**

La Società, nella qualità di Emittente, nonché di persona giuridica responsabile, dichiara che tutti i dati, le notizie e le informazioni contenuti nel Documento di Ammissione sono, per quanto a conoscenza dell'Emittente, conformi ai fatti e non presentano omissioni tali da alterarne il senso, avendo essa Emittente adottato tutta la ragionevole diligenza a tale scopo.

## **3. INFORMAZIONI SULL'EMITTENTE**

### **3.1 Storia ed evoluzione dell'Emittente**

L'Emittente è una società che opera in base alla legislazione italiana.

L'Emittente è stata costituita in Italia con la denominazione di "1MDH", con la forma giuridica di società a responsabilità limitata, con capitale sociale di Euro 10.000,00, con sede legale in Santarcangelo di Romagna (RN), via Garibaldi n. 26 e con durata sino al 31 dicembre 2040, in forza di atto in data 6 luglio 2009 a ministero del dr. Tomaso Bosi, Notaio in Rimini ed è stata iscritta al Registro delle Imprese di Rimini il 10 luglio 2009 col n. 60785 di repertorio.

Con atto in data 7 luglio 2011 a ministero del dr. Tomaso Bosi, Notaio in Rimini, registrato a Rimini il 13 luglio 2011 ed iscritto al Registro Imprese di Rimini il 19 luglio 2011 col n. 19237 di protocollo, l'assemblea della Società ha deliberato, tra l'altro, la variazione della denominazione sociale in "JSH Professional Services S.r.l." e la conseguente modifica dello statuto sociale.

Tra i mesi di ottobre e di dicembre del 2012, la Società ha acquisito:

- una partecipazione pari al 40% del capitale sociale, ammontante a complessivi Euro 10.000,00, di JSH Framon Hotels S.r.l., con sede legale a Messina (ME), via Ing. Giuseppe Franza s.n.c.;
- l'intero capitale sociale, pari a complessivi Euro 100.000,00, di Fiano Romano Gestioni S.r.l., con sede legale in Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56;
- l'intero capitale sociale, pari a complessivi Euro 10.000,00, di Roma Gestioni S.r.l., con sede legale in Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56;
- l'intero capitale sociale, pari a complessivi Euro 10.000,00, di Roma Ovest S.r.l., con sede legale in Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56;
- una partecipazione pari all'80% del capitale sociale, ammontante a complessivi Euro 10.000,00, di Punta Ala RE S.r.l., con sede legale in Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56;
- una partecipazione pari all'80% del capitale sociale, ammontante a complessivi Euro 10.000,00, di Galzignano Gestioni S.r.l., con sede legale a Galzignano Terme (PD), viale delle Terme n. 84.

Successivamente, in data 27 dicembre 2012, ed in forza di atto a ministero del dr. Tomaso Bosi, Notaio in Rimini, registrato a Rimini il 28 dicembre 2012 ed iscritto al Registro delle Imprese di Rimini il 7 gennaio 2013 col n. 33461 di protocollo, l'assemblea della Società ha deliberato, fra l'altro, la variazione ulteriore della denominazione sociale in "JSH GROUP S.r.l." e l'aumento del capitale sociale a pagamento da Euro 10.000,00 ad Euro 100.000,00, nonché la conseguente modifica dello statuto sociale.

Con atto in data 15 novembre 2013 a ministero del dr. Giovanni De Marchi, Notaio in Milano, registrato a Milano il 20 novembre 2013 ed iscritto al Registro delle Imprese di Milano il 26 novembre 2013 col n. 44766/2013 di protocollo, è stata costituita JSH Gestioni, con un capitale sociale – detenuto in via totalitaria dalla Società - di complessivi Euro 1.500.000,00 ed un sovrapprezzo di Euro 2.000.000,00. Più precisamente, la liberazione del capitale sociale sottoscritto ed il versamento dell'intero sovrapprezzo sono avvenuti mediante conferimento del ramo d'azienda relativo alla c.d. "gestioni dirette", come *infra* descritte nel paragrafo 3.2 ("Eventi recenti sostanzialmente rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente") che segue svolte dalla Società e costituito, *inter alia*: (i) dall'intera partecipazione detenuta da JSH GROUP, sia in via diretta che indiretta, al capitale sociale di ciascuna delle Società Partecipate; (ii) dei contratti di affitto e/o dei contratti di locazione stipulati dalle Società Partecipate e dal relativo avviamento; (iii) dai dipendenti operanti nei settori del *marketing*, dell'organizzazione amministrativa, della contabilità e della cura e manutenzione delle strutture alberghiere condotte in affitto e/o in locazione dalle Società Partecipate; (iv) dagli accordi stipulati con i *tour operator* e con alcuni fornitori; (v) dai contratti relativi ai costi di sede (ad esempio, utenze e servizi generali) relativi alle Società Partecipate.

Con atto in data 15 novembre 2013 a ministero del dr. Giovanni De Marchi, Notaio in Milano, registrato a Milano il 18 novembre 2013 ed iscritto al Registro delle Imprese di Milano il 22 novembre 2013 col n. MI-2013-401000 di protocollo, l'assemblea di JSH GROUP ha deliberato, *inter alia*: (i) la variazione della forma giuridica da società a responsabilità limitata in società per azioni; (ii) l'aumento del capitale sociale a pagamento da Euro 100.000,00 ad Euro 120.000,00; (iii) la riformulazione dell'oggetto sociale; (iv) la proroga della durata dal 31 dicembre 2040 al 31 dicembre 2050; (v) il trasferimento della sede legale da Rimini (RN), alla via Circonvallazione Meridionale n. 56 a Milano (MI), in Galleria del Corso n. 1; (vi) l'integrazione dello statuto sociale con la previsione della facoltà della Società di emettere, con delibera del consiglio di amministrazione e nei limiti della legislazione vigente *pro-tempore*, obbligazioni non convertibili, strumenti finanziari ed altri titoli previsti dalla normativa vigente, quali, in via esemplificativa, le cambiali finanziarie ed i titoli di debito di cui all'art. 32, D.L. n. 83/2012, convertito in Legge 7 agosto 2012 n. 134; (vii) nonché la conseguente modifica dello statuto sociale.

La sede principale di attività dell'Emittente è in Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56 (telefono: 0039 0541 620122; sito *web*: [www.jshotels.it](http://www.jshotels.it)).

### **3.2 Eventi recenti sostanzialmente rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente**

L'Emittente ritiene che non sussistano eventi sostanzialmente rilevanti per la valutazione della propria solvibilità.

Per completezza di informazione sui fatti di rilievo e gli eventi recenti afferenti la Società, si invitano gli investitori alla attenta lettura delle informazioni di cui al bilancio relativo all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, allegato al presente Documento di Ammissione, nonché si richiamano le informazioni di cui al precedente paragrafo 3.1 ("Storia ed evoluzione dell'Emittente").

In particolare, dal suddetto bilancio allegato si evince che, nel corso del 2012 – che rappresenta il quarto anno di attività sociale - la Società:

- ha continuato a prestare servizi di consulenza in favore di imprese operanti nel settore turistico-alberghiero;
- ha aumentato il capitale sociale, da Euro 10.000,00 ad Euro 100.000,00;
- ha modificato la denominazione sociale da "JSH Professional Services S.r.l." in "JSH Group S.r.l.";
- ha assunto il ruolo di "capofila" del Gruppo JSH, acquisendo le partecipazioni indicate nel paragrafo 3.1 ("Storia ed evoluzione dell'Emittente") che precede.

Dalle richiamate informazioni, invece, si evince che, seppur non rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente, nel corso del 2013, JSH GROUP:

- ha costituito, in data 23 luglio 2013, JSH De Amicis S.r.l., con sede legale a Milano (MI), Galleria del Corso n. 1 ed un capitale sociale pari ad Euro 10.000,00 e Salento Gestioni S.r.l., con sede legale in Venole (LE), località Acaya, Strada Comunale di Acaya n. 2 ed un capitale sociale pari ad Euro 10.000,00;
- ha acquisito la totalità del capitale sociale di Firenze Gestioni S.r.l., della quale alla data del presente

- documento detiene, direttamente e indirettamente, il 100%;
- ha acquisito un ulteriore 10% della società JSH Framon Hotels S.r.l., detenendone complessivamente il 50%;
  - ha acquisito il 60% della società JSH Framon Sicily Golf S.r.l., della quale detiene, direttamente e indirettamente, il 70%;
  - ha costituito JSH Gestioni – il cui capitale sociale, pari a complessivi Euro 1.500.000,00, è interamente detenuto dalla Società – a tal fine conferendo il ramo d'azienda relativo alle c.d. “gestioni dirette” svolte dalla Società medesima;
  - ha variato la propria forma giuridica, da società a responsabilità limitata in società per azioni;
  - ha aumentato a pagamento il capitale sociale da Euro 100.000,00 ad Euro 120.000,00;
  - ha prorogato la propria durata sino al 31 dicembre 2050;
  - ha trasferito la propria sede legale a Milano.

Si segnala, inoltre, che in data 15 ottobre 2013 l'Emittente ha conferito volontariamente a CRIF un incarico triennale avente ad oggetto la fornitura del servizio di “Rating CRIF”<sup>1</sup>, che si è concluso con l'attribuzione di un *rating* all'Emittente “B”<sup>2</sup>.

### 3.3 Descrizione delle principali attività dell'Emittente e del Gruppo JSH

La costituzione della Società è avvenuta a fronte di iniziativa di un *team* di professionisti – Andrea Cigarini, Aurelio Tontini e Raniero Amati – con esperienza ultradecennale nel settore della gestione alberghiera e con l'obiettivo di diventare un primario operatore nel settore dell'*hotellerie*.

Alla data del Documento di Ammissione, JSH GROUP è prevalentemente attiva, anche per il tramite delle Società Partecipate - su cui *infra* al successivo paragrafo 4.2 (“Breve descrizione delle Società Partecipate e delle c.d. “gestioni dirette””) - nel settore della gestione di strutture alberghiere c.d. “*Upper-Upscale*” e “*Luxury*”, ossia di strutture alberghiere di categoria 4 stelle, 4 stelle lusso e 5 stelle<sup>3</sup>.

In particolare, l'elemento che contraddistingue JSH GROUP nell'ampio panorama dei *players* del settore è rappresentato dalla capacità della medesima di individuare, far emergere e valorizzare le potenzialità inesprese di strutture alberghiere sottoperformanti, massimizzandone l'efficienza e la produttività.

L'offerta della Società è focalizzata su destinazioni italiane con spiccata vocazione turistica nazionale ed internazionale ed è differenziata nelle seguenti tre categorie di prodotto:

- *Resorts*, ossia hotel dotati mediamente di oltre 100 camere (attualmente situati in Toscana, Puglia, Sicilia e Sardegna);
- *Boutique Hotels*, ossia hotel raffinati con meno di 100 camere (attualmente situati a Firenze e Rimini);
- *City Business Hotels*, ossia hotel con oltre 100 camere ubicati in città di primario livello (attualmente situati a Milano e Roma).

Alla data del Documento di ammissione, le strutture alberghiere vengono gestite:

---

<sup>1</sup> Il processo di attribuzione del *rating* si conclude al termine di una *due diligence* dell'impresa richiedente, nell'ambito della quale vengono acquisite e verificate da CRIF le informazioni fornite dall'impresa, con particolare riferimento alle strategie aziendali ed agli aspetti specifici di *business risk*, *financial risk* e *corporate governance*.

L'incarico conferito dall'Emittente prevede, altresì, il monitoraggio continuativo, da parte di CRIF, sul *rating* fornito all'impresa ed il tempestivo riesame dello stesso, sia su iniziativa dell'analista o dei soggetti che approvano il *rating*, sia nell'ipotesi in cui sussistano variazioni significative nelle componenti oggetto di valutazione quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- la disponibilità di nuovi bilanci depositati presso la Camera di Commercio;
- variazioni significative riferite ad altre informazioni di fonte pubblica o di fonte EURISC, tali da determinare la necessità di procedere con una nuova classificazione dell'impresa a cui è stato attribuito il *rating*;
- nuove informazioni ricevute dall'impresa oggetto di attribuzione del *rating* che siano ritenute di significativa importanza da parte dell'analista o degli organi di CRIF che approvano il *rating*;
- revisione dei criteri, dei modelli o delle ipotesi principali utilizzate al fine dell'attribuzione del *rating*.

<sup>2</sup> In base alla scala di Rating CRIF - che si compone di diciassette classi di rischio per le imprese in bonis, da AAA (standing creditizio molto elevato) a CCC (standing creditizio molto basso), che progressivamente indicano una crescente rischiosità delle entità valutate, a cui si aggiungono le classi delle imprese già in default (D1, D2) - il rating attribuito all'Emittente indica che l' “Impresa rileva una struttura finanziaria vulnerabile. Il rischio di default è significativamente influenzato da avverse condizioni economiche e finanziarie”.

<sup>3</sup> Le stelle costituiscono il primo e più importante sistema di classificazione e, nel contempo, di comparazione, degli alberghi, funzionale all'espressione di una valutazione della qualità nell'unità ricettiva, nonché della varietà e della tipologia dei servizi disponibili in ogni struttura alberghiera. In Italia la categoria 4 stelle classifica le strutture alberghiere di qualità alta, mentre la categoria 5 stelle classifica le strutture alberghiere di qualità eccellente.

- in via diretta, mediante la stipula, da parte delle Società Partecipate, di contratti di affitto di azienda o di rami d'azienda afferenti l'esercizio di attività alberghiera, in qualità di affittuarie e/o di contratti di locazione di immobile ad uso alberghiero ai sensi della Legge n. 392/1978, in qualità di conduttrici;
- in via indiretta, mediante la stipula, da parte di JSH GROUP, sia di contratti di consulenza (c.d. *management contracts*), in forza dei quali la Società presta servizi di varia natura aventi ad oggetto, nell'insieme, il coordinamento ed il supporto alla gestione integrale delle aziende alberghiere, che di contratti di consulenza afferenti la fornitura di taluni servizi di gestione alberghiera (quali, a titolo esemplificativo, i servizi di *sales & marketing* ed amministrativi e/o contabili). Alla luce dell'esperienza sinora maturata dalla Società, la stipula di contratti di consulenza è spesso propedeutica e funzionale alla successiva assunzione della gestione diretta della struttura alberghiera.

Inoltre, JSH GROUP affianca le Società Partecipate nella c.d. "gestione diretta", fornendo alle medesime, in forza di separati e distinti contratti di durata non eccedente il triennio, servizi per la gestione di aziende alberghiere.

Alla data del Documento di Ammissione, la Società, anche per il tramite delle Società Partecipate, gestisce, in via diretta, 10 strutture alberghiere, per un totale di circa 1.300 camere mentre, in via indiretta, 5 strutture alberghiere, per un totale di circa 400 camere, come meglio descritto ai successivi paragrafi 4.2 ("Breve descrizione delle Società Partecipate e delle c.d. "gestioni dirette") e 4.3 ("Breve descrizione delle c.d. "gestioni indirette").

Alla data del Documento di Ammissione, le strutture alberghiere costituenti il portafoglio del Gruppo JSH sono illustrate sinteticamente nel seguito:

- **RADISSON BLU ES HOTEL - Roma, zona Stazione Termini (gestito da Roma Gestioni S.r.l.)**



Hotel di *design* a pochi passi dalla stazione di Roma Termini. Conta 232 camere, comprese 27 *suites*. Radisson Blu ES. Hotel Roma dispone altresì di 10 sale riunioni e di un *rooftop garden* con bar, 2 ristoranti, un centro benessere, un'area *fitness* ed una piscina esterna ed è anche una *location* per eventi e *meeting* aziendali.

- **RADISSON BLU RESORT TERME DI GALZIGNANO - Galzignano Terme, Padova (gestito da Galzignano Gestioni S.r.l.)**



Situato nei Colli Euganei, in uno dei siti termali più importanti d'Europa, il Radisson Blu Resort, Terme di Galzignano sorge, con i suoi tre hotel 4 stelle (Majestic, Sporting e Splendid) in un parco naturale di 350.000 mq. È dotato di piscine con acque termali interne ed esterne, SPA, Centro Benessere, campo da Golf 9 buche e *Tennis Club* ed è anche una *location* per cerimonie, eventi e *meeting* aziendali.

- **GOLF HOTEL PUNTA ALA - Punta Ala, Grosseto (gestito da Punta Ala RE S.r.l.)**



Hotel 4 stelle immerso in un parco privato di 50.000 mq. nella Maremma, a soli 700 metri dal mare. La struttura dispone di spiaggia ad uso privato, piscina esterna, *pool bar*, SPA di 800 mq., ristorante e spazi congressuali. 130 tra camere e *suites* che possono ospitare da 2 a 5 persone. E' la struttura di riferimento del Golf Club di Punta Ala, storico campo a 18 buche. La spiaggia include un *beach bar* con terrazza sul mare ed un ristorante.

▪ **EURO HOTEL ROMA NORD - Fiano Romano, Roma (gestito da Fiano Romano Gestioni S.r.l.)**



Hotel 4 stelle alle porte di Roma, ristrutturato ad aprile 2011, è dotato di 100 camere. La struttura dispone di 5 nuove sale *meeting* con una capienza massima di 140 persone, *american bar*, parcheggio gratuito sia per auto che per pullman.

▪ **HOTEL HOME FLORENCE - Firenze (gestito da Firenze Gestioni S.r.l.)**



Hotel Home Florence nasce dalla ristrutturazione di un palazzo storico affacciato sul fiume Arno ed è dotato di 39 camere. L'Hotel dispone altresì di terrazza panoramica, bar, sala biliardo e centro *fitness*.

▪ **HOLIDAY INN ROME PISANA - Roma, Via della Pisana n. 374 (gestito da Roma Ovest S.r.l.)**



L'hotel dispone di 229 camere, un ristorante, un *lounge bar* e 7 sale congressi con capienza massima di 200 persone. L'hotel sorge a soli 7 km. dal centro di Roma e dalle maggiori attrazioni turistiche della città ed a 6 km. dal Vaticano.

▪ **HOTEL ROYAL PALACE - Messina (gestito da JSH Framon Hotels S.r.l.)**



Il Royal Palace Hotel dispone di 102 camere, un ristorante ed un *american bar*. L'hotel è dotato anche di un centro congressi e spazi espositivi, idonei a ospitare fino a 400 persone.

▪ **IL PICCIOLO ETNA GOLF RESORT & SPA - Castiglione di Sicilia, Catania (gestito da JSH Framon Sicily Golf S.r.l.)**



Abbracciato dal Parco dell'Etna, dal Parco dei Nebrodi e dal Parco fluviale dell'Alcantara, l'hotel 4 stelle offre 98 camere e *suites*, un centro SPA di 950 metri, una sala *fitness*, un ristorante e 6 sale congressuali. E' altresì dotato di un campo da golf a 18 buche e di una *club house* di 15 camere, ristorante, *driving range*, *putting* e *pitching green*.

▪ **JSH HOTEL MILAN - Milano (gestito da JSH De Amicis S.r.l.)**



Situato vicino alla zona di Sant'Ambrogio, dispone di oltre 100 camere, un *bar* e una *lobby*.

- **DOUBLE TREE BY HILTON ACAYA GOLF RESORT - Acaya, Lecce (gestito da Salento Gestioni S.r.l.)**



Situato in Puglia, nel cuore del Salento, il *resort* è immerso nella vegetazione mediterranea ed affiancato dall'Oasi Naturale WWF delle Cesine e dal mare Adriatico. La struttura 4 stelle dispone di 97 camere e *suites*, due piscine all'aperto ed una SPA, che si estende per 1.200 mq., due ristoranti, un campo 18 buche, che include una masseria del XVI secolo, sede della *club house*, spazi congressuali per ospitare fino a 800 partecipanti ed una spiaggia ad uso privato.

- **DONNALUCATA RESORT - Marina di Ragusa, Ragusa**



*Beach resort* 4 stelle caratterizzato da un edificio rurale in tufo nello stile tipico delle antiche masserie, si affaccia sulla spiaggia della Sicilia occidentale. L'hotel dispone di 101 camere, piscina, *solarium*, campo da tennis e calcetto, *pool bar*, *lobby bar*, ristorante, spiaggia ad uso privato a soli 700 mt. ed offre servizi di animazione diurna e serale e *mini-club*.

- **PARADISE RESORT SARDEGNA - San Teodoro, loc. Lu Impostu (Olbia e Tempio)**



Inaugurato nell'estate 2012, il *resort* sorge in un'oasi naturale all'interno dell'Area Marina Protetta di Tavolara, sulla costa nord-orientale della Sardegna. L'Hotel offre 111 camere e *suites*, 3 piscine con vista sul mare e zona *solarium*, un *american bar*, un ristorante *gourmet* e spiaggia ad uso privato.

- **BEST WESTERN HOTEL SIRACUSA - Siracusa**



Albergo di nuova realizzazione situato a pochi chilometri dal centro della città di Siracusa. Dispone di 103 camere insonorizzate, un ristorante ed una *sala meeting*.

- **HOTEL duoMo - Rimini**



Hotel di *design* 4 stelle nel centro storico di Rimini progettato da Ron Arad ed inaugurato nel 2006. Offre 34 camere e 9 *dreaming suites*, un *club* privato e sale *meeting*.

- **BEST WESTERN HOTEL LA GRADISCA - Rimini**



Hotel 4 stelle che celebra il regista italiano Federico Fellini, situato lungo la passeggiata di Marina Centro a Rimini. L'hotel conta 52 camere personalizzate con dipinti raffiguranti volti e scenografie dei film del celebre regista e dispone di sale *meeting* con vista sul mare.

Si segnala che, in forza di contratto preliminare stipulato in data 10 ottobre 2013, JSH GROUP si è impegnata ad acquistare l'intero capitale sociale – ammontante a complessivi Euro 10.000,00 – di una società a responsabilità limitata di recente costituzione, avente sede legale in Santarcangelo di Romagna (RN), che, subordinatamente alla stipula di un contratto di locazione di immobile ad uso alberghiero, gestirà una struttura alberghiera sita in provincia di Bologna dotata di oltre 200 camere, oltre che dei tipici servizi di una struttura alberghiera c.d. *full service* (a titolo esemplificativo, ristorante, bar, *meeting center*, ecc.). Ai sensi dello stipulato contratto preliminare, la Società è titolare di un diritto di recesso esercitabile qualora, entro il 30 giugno 2014, tale contratto di locazione non sia stato ancora stipulato.

Nello scenario di mercato descritto nel paragrafo 3.4 (“Breve descrizione del mercato in cui opera il Gruppo JSH) che segue, il Gruppo JSH è nato e si è sviluppato attraverso un percorso di crescita costante, grazie alla capacità di cogliere le opportunità offerte dal mercato, tramite un’oculata selezione dei prodotti alberghieri, la flessibilità ed il dinamismo commerciale, l’impiego efficiente delle più avanzate tecnologie (canali *web* via Internet), la capacità di attrarre clientela straniera attraverso un’offerta di prodotto moderna ed adeguata ed il posizionamento a livelli di servizio (4-5 stelle) che, per primi, hanno visto una ripresa del settore.

### 3.4 Breve descrizione del mercato in cui opera il Gruppo JSH

Il Gruppo JSH opera nel settore di mercato turistico alberghiero.

L’andamento del mercato turistico alberghiero è un indice sostanziale, in quanto il relativo fatturato dipende fortemente dalla disponibilità di risorse da parte delle famiglie (per il turismo c.d. *leisure*/culturale) e delle aziende (per il turismo c.d. *business*).

Il mercato turistico alberghiero ha risentito fortemente della crisi economico-finanziaria e della contrazione della domanda che ne è derivata nel corso degli ultimi anni nei quali il comparto alberghiero ha reagito sia diminuendo i prezzi di vendita sia riducendo i costi (inclusi quelli relativi al personale dipendente), sia offrendo prodotti variegati, anche al fine di attrarre nuova clientela.

A livello macroeconomico, le previsioni di chiusura del 2013 sono sostanzialmente in linea con quelle del 2012, ma, dopo diversi anni di crisi, nel corrente anno il mercato del turismo in Italia registra alcuni fattori di rilievo:

- un segnale di ripresa economica: da giugno ad agosto le presenze sono aumentate dello 0,8% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno<sup>4</sup>;
- un incremento della clientela straniera rispetto alla clientela italiana: nei primi 8 mesi del 2013 le presenze complessivamente registrate sono riferibili, per il 50,3%, alla clientela straniera e, per il residuo 49,7%, alla clientela italiana<sup>5</sup>;
- un segnale di ripresa della tariffa media giornaliera di vendita globale, principalmente per le strutture di categoria superiore (4-5 stelle), così come l’occupazione<sup>6</sup>;
- un ritorno di interesse degli istituti di credito a sostenere il sistema turistico, che rappresenta un elemento imprescindibile per una crescita del settore e che è testimoniato, fra l’altro, dallo stanziamento di Euro 300 milioni da parte di Unicredit S.p.A., destinato alla riqualificazione delle strutture ricettive<sup>7</sup>.

## 4. STRUTTURA ORGANIZZATIVA

---

<sup>4</sup> Fonte: [www.federalberghi.it](http://www.federalberghi.it) – comunicato stampa del 7 settembre 2013.

<sup>5</sup> Fonte: [www.federalberghi.it](http://www.federalberghi.it) – comunicato stampa del 7 settembre 2013.

<sup>6</sup> Fonte: [www.alberghiconfindustria.it](http://www.alberghiconfindustria.it) – osservatorio settembre 2013- tabelle storico performance 24 mesi e performance per categoria.

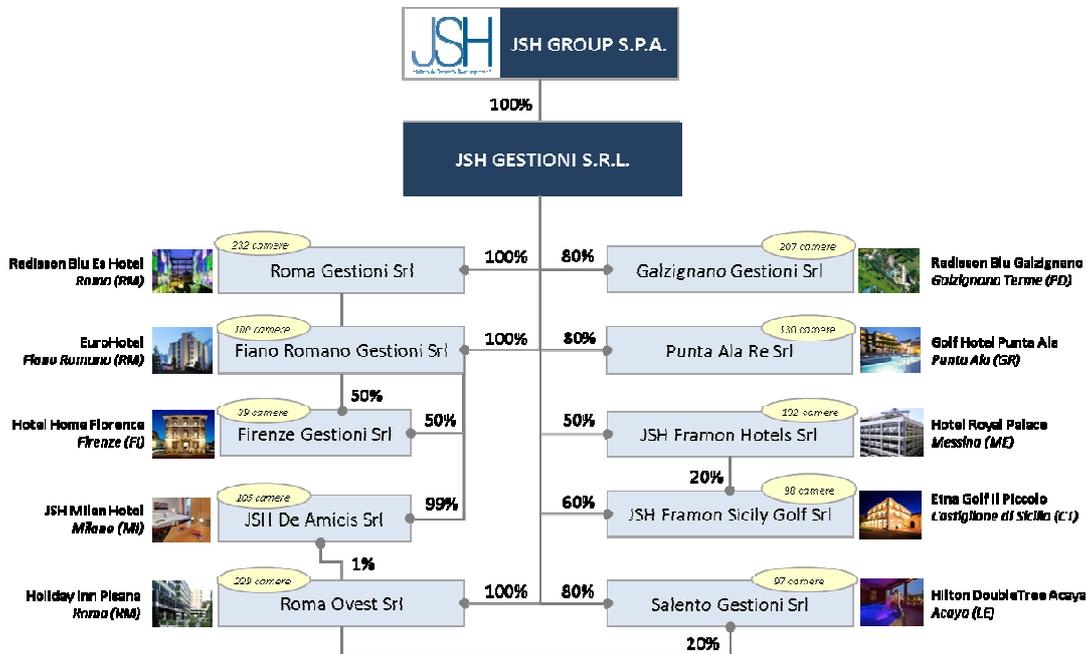
<sup>7</sup> Fonte: “Il Sole24Ore” del 22 novembre 2013.

#### 4.1 Breve descrizione della struttura organizzativa del Gruppo JSH e della posizione occupata dall'Emittente

Alla data del Documento di Ammissione, il Gruppo JSH è costituito, oltre che dall'Emittente, da 11 società – cioè, le Società Partecipate e JSH Gestioni - tutte costituite ed operanti in base alla legge italiana e tutte operative prevalentemente nel settore della gestione - sia in via diretta che in via indiretta di strutture alberghiere c.d. "Upper-Upscale" e "Luxury", ossia di strutture alberghiere di categoria 4 stelle, 4 stelle lusso e 5 stelle, come rispettivamente descritto nei precedenti paragrafi 3.2 ("Eventi sostanzialmente rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente") e 3.3 ("Descrizione delle principali attività dell'Emittente e del Gruppo JSH").

Più precisamente, JSH GROUP detiene in via diretta l'intero capitale sociale di JSH Gestioni mentre, per il tramite di JSH Gestioni ed in dipendenza e per effetto del conferimento del ramo d'azienda relativo alle c.d. "gestioni dirette", partecipa indirettamente al capitale sociale delle Società Partecipate, come indicato nel precedente paragrafo 3.1 ("Storia ed evoluzione dell'Emittente").

Lo schema che segue illustra l'organigramma del Gruppo JSH alla data del Documento di Ammissione:



L'attività dell'Emittente è influenzata dall'andamento:

- delle "gestioni indirette" svolte dalla Società e, specificatamente, dai corrispettivi percepiti sia dai c.d. *management contracts*, che dai contratti di consulenza afferenti la fornitura di taluni servizi di gestione alberghiera;
- delle "gestioni dirette" svolte dal Gruppo JSH, nonché, dai corrispettivi percepiti dai contratti di fornitura di servizi in forza dei quali la Società presta servizi di varia natura.

Si segnala che, al 31 dicembre 2012, le "gestioni dirette" apportano il contributo maggiormente significativo all'andamento economico dell'attività svolta dall'Emittente.

#### 4.2 Breve descrizione delle Società Partecipate e delle c.d. "gestioni dirette"

Le strutture alberghiere vengono gestite, fra l'altro, in via diretta, ossia mediante la stipula, da parte delle Società Partecipate, di contratti di affitto di azienda o di rami d'azienda afferenti l'esercizio di attività alberghiera e/o di contratti di locazione di immobile ad uso alberghiero ai sensi della Legge n. 392/1978.

Di seguito si riporta una breve descrizione delle Società Partecipate:

- **Roma Gestioni S.r.l.** è stata costituita in data 15 maggio 2012. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è interamente detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni. Alla data del Documento di Ammissione, Roma Gestioni S.r.l. gestisce il "Radisson Blu Es Hotel" sito a Roma, in Via Filippo Turati n. 171 in forza di contratto di affitto di azienda stipulato il 28 maggio 2012, con decorrenza dall'1 giugno 2012 e durata fino al 31 marzo 2025 e detiene direttamente, a far data dal 10 dicembre 2013, una partecipazione pari al 50% nel capitale sociale di Firenze Gestioni S.r.l.. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, Roma Gestioni S.r.l. ha conseguito un utile di Euro 45.915,00 e ha registrato, rispettivamente, un patrimonio netto positivo di Euro 55.914,00 ed una posizione finanziaria netta negativa pari ad Euro 86.321,00<sup>8</sup>
- **Galzignano Gestioni S.r.l.** è stata costituita in data 10 febbraio 2012. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni, in misura pari all'80%. Galzignano Gestioni S.r.l. ha avviato la gestione del "Radisson Blu Resort Terme di Galzignano" sito a Galzignano Terme (PD), in viale delle Terme n. 84 in forza, rispettivamente, di un contratto di affitto di azienda e di un contratto di locazione ad uso alberghiero ai sensi della Legge n. 392/78, entrambi decorrenti dal 16 aprile 2012 e con durata di 9 anni, rinnovabile per un ulteriore periodo di pari durata. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, Galzignano Gestioni S.r.l. ha registrato, rispettivamente, una perdita di Euro 978,00, un patrimonio netto positivo di Euro 9.022,00 ed una posizione finanziaria netta negativa pari ad Euro 233.992,00. Alla data del Documento di Ammissione, l'attività alberghiera nel "Radisson Blu Resort Terme di Galzignano" è esercitata in forza di nuovi contatti di affitto di azienda e di locazione ad uso alberghiero ex Legge n. 392/78 stipulati il 10 dicembre 2013, in virtù dei quali Galzignano Gestioni S.r.l. è giunta a gestire – accanto agli originari due hotel Majestic e Sporting – anche l'hotel Splendid.
- **Punta Ala RE S.r.l.** è stata costituita in data 25 gennaio 2010. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni, in misura pari all'80%. Alla data del Documento di Ammissione, Punta Ala RE S.r.l. gestisce il "Golf Hotel Punta Ala" sito nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR), Località Punta Ala, Via del Gualdo n. 2, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 15 novembre 2010, con decorrenza dall'1 gennaio 2011 ed avente scadenza in data 24 febbraio 2018, prorogato per un ulteriore periodo di 9 anni a partire dalla prima scadenza per effetto della rinuncia espressa già comunicata dalla società concedente. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, Punta Ala RE S.r.l. ha conseguito un utile di Euro 9.052,00 e ha registrato, rispettivamente, un patrimonio netto positivo di Euro 29.491,99 ed una posizione finanziaria netta positiva pari ad Euro 427.737,00.
- **Fiano Romano Gestioni S.r.l.** è stata costituita in data 16 marzo 2010. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 100.000,00 ed è interamente detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni. Alla data del Documento di Ammissione, Fiano Romano Gestioni S.r.l. gestisce l'"Euro Hotel Roma Nord" sito a Fiano Romano (RM), in Località Bei Poggi, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 3 maggio 2010, con decorrenza dal 1 maggio 2010 ed avente scadenza in data 31 dicembre 2019, con facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di 9 anni e detiene direttamente una partecipazione pari al 50% nel capitale sociale di Firenze Gestioni S.r.l.. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, Fiano Romano Gestioni S.r.l. ha conseguito un utile di Euro 12.530,00 e ha registrato, rispettivamente, un patrimonio netto positivo di Euro 84.398,00 ed una posizione finanziaria netta positiva pari ad Euro 1.342.519,00.
- **Firenze Gestioni S.r.l.** è stata costituita in data 11 maggio 2012 e ha sede legale in Rimini (RN), in Via Circonvallazione Meridionale n. 56. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è detenuto da Fiano Romano Gestioni S.r.l. in misura pari al 50% e per il restante 50% da Roma Gestioni S.r.l.. Si precisa che la quota pari al 50% del capitale sociale della società attualmente posseduta da Roma Gestioni S.r.l. è stata acquisita in data 10 dicembre 2013. Alla data del Documento di Ammissione, Firenze Gestioni S.r.l. gestisce l'"Hotel Home Florence" sito a Firenze (FI) in Piazza Piave n. 3, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 15 maggio 2012 ed avente durata di

---

<sup>8</sup> Una posizione finanziaria netta di segno negativo indica un saldo liquido positivo, ossia disponibilità liquide in cassa, mentre una posizione finanziaria netta di segno positivo indica un'eccedenza di debiti bancari rispetto alle liquidità di cassa. Si precisa che la posizione finanziaria netta non include l'importo dei canoni di locazione finanziaria a scadere derivanti dagli eventuali contratti di locazione finanziaria stipulati dalle Società Partecipate.

21 anni, con rinnovo automatico alla scadenza per ulteriori 6 anni. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, Firenze Gestioni S.r.l. ha registrato, rispettivamente, una perdita di Euro 3.150,00, un patrimonio netto positivo di Euro 6.851,00 ed una posizione finanziaria netta negativa pari ad Euro 64.753,00.

- **Roma Ovest S.r.l.** è stata costituita in data 6 luglio 2012. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è detenuto interamente dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni. Alla data del Documento di Ammissione, Roma Ovest S.r.l. gestisce l' "Holiday Inn Rome Pisana" sito a Roma (RM), in Via della Pisana n. 374, in forza di contratto di locazione di immobile ad uso alberghiero ai sensi della Legge n. 392/78 stipulato in data 24 settembre 2012 ed avente decorrenza dall'1 gennaio 2013 e durata sino al 31 dicembre 2022, rinnovabile per un ulteriore periodo di pari durata. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, Roma Ovest S.r.l. ha registrato, rispettivamente, una perdita di Euro 12.330,00, un patrimonio netto positivo di Euro 7.670,00 ed una posizione finanziaria netta negativa pari ad Euro 13.318,00. Si precisa che, alla data del 31 dicembre 2012, la società era, di fatto, inattiva poiché l'hotel ha avviato la propria attività nei confronti del pubblico solo in data 15 marzo 2013. Si segnala, inoltre, che, in data 5 novembre 2013, è stato effettuato un versamento a riserva in conto copertura perdite (2012) di importo pari a Euro 2.330,00, venendosi, in tal modo, a ricostituire integralmente la consistenza originaria del patrimonio netto della società.
- **JSH Framon Hotels S.r.l.** è stata costituita in data 4 agosto 2009. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni, nella misura pari al 50%, al cui acquisto si è proceduto in data 17 ottobre 2012 (40%) e in data 27 gennaio 2014 (10%). Alla data del Documento di Ammissione, JSH Framon Hotels S.r.l. gestisce l'"Hotel Royal Palace" sito a Messina (ME), in Via T. Cannizzaro n. 224, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 23 aprile 2013, con decorrenza a partire dal 1 maggio 2013 ed avente durata sino al 31 dicembre 2019, rinnovabile per un ulteriore periodo di 6 anni, e detiene direttamente una partecipazione pari all'20% nel capitale sociale di JSH Framon Sicily Golf S.r.l.. Nell'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012, JSH Framon Hotels S.r.l. ha registrato, rispettivamente, una perdita di Euro 1.225,00, un patrimonio netto positivo di Euro 6.942,00 ed una posizione finanziaria netta negativa pari ad Euro 3.457,00. Il socio al Framon Hotels S.r.l. ha provveduto al versamento di Euro 3.058,00 a copertura integrale di dette perdite, così ricostituendo il patrimonio netto. Si precisa che alla data del 31 dicembre 2012 la società era inattiva.
- **JSH Framon Sicily Golf S.r.l.** è stata costituita in data 6 giugno 2013 e ha sede legale a Messina (ME), in Via Ing. Giuseppe Franza s.n.c.. Il capitale sociale interamente sottoscritto e versato è pari ad Euro 10.000,00 ed è detenuto da JSH Gestioni in misura pari al 60% e da JSH Framon Hotels S.r.l. in misura pari all'20%. Alla data del Documento di Ammissione, JSH Framon Sicily Golf S.r.l. gestisce il *resort* denominato "Il Picciolo Etna Golf Resort & SPA " sito in Castiglione di Sicilia (CT), Strada Statale 120 Km. 200, Contrada Rovitello, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 11 giugno 2013, con decorrenza a partire dal 14 giugno 2013 ed avente durata sino al 31 dicembre 2019, rinnovabile per un ulteriore periodo di 6 anni. Il primo esercizio sociale di JSH Framon Sicily Golf S.r.l. chiuderà al 31 dicembre 2013.
- **JSH De Amicis S.r.l.** è stata costituita in data 23 luglio 2013. Il capitale sociale sottoscritto è pari ad Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00, ed è interamente detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni. In data 30 luglio 2013, JSH De Amicis S.r.l. ha stipulato un contratto di locazione di immobile ad uso alberghiero ai sensi della Legge n. 392/78 avente ad oggetto la gestione di un albergo sito in Milano, nonché con durata di 9 anni a partire dalla data di consegna dell'immobile e rinnovabile per un ulteriore periodo di pari durata. L'apertura al pubblico è prevista nella primavera del 2014, subordinatamente alla liberazione del relativo immobile da parte dell'attuale occupante. Il primo esercizio sociale di JSH De Amicis S.r.l. chiuderà al 31 dicembre 2013.
- **Salento Gestioni S.r.l.** è stata costituita in data 23 luglio 2013. Il capitale sociale sottoscritto è pari ad Euro 10.000,00, versato per Euro 2.500,00 ed è interamente detenuto dall'Emittente in via indiretta, per il tramite di JSH Gestioni. Salento Gestioni S.r.l. ha stipulato un contratto di affitto di azienda in data 6 novembre 2011, con decorrenza a partire dall'1 dicembre 2013 e naturale scadenza il 31 dicembre 2019, con facoltà di rinnovo fino al 31 dicembre 2025, avente ad oggetto la gestione del *resort* denominato "Double Tree by Hilton Acaya Golf Resort" sito in Venole (LE), località Acaya, alla Strada Comunale di

Acaya n. 2, la cui apertura al pubblico è prevista nella primavera del 2014. Il primo esercizio sociale di Salento Gestioni S.r.l. chiuderà al 31 dicembre 2013.

#### 4.3 Breve descrizione delle c.d. "gestioni indirette"

Le strutture alberghiere vengono anche gestite in via indiretta, cioè mediante la stipula, da parte dell'Emittente, sia di c.d. *management contracts* che di contratti di consulenza, in forza dei quali la Società presta servizi di varia natura aventi ad oggetto, nell'insieme, il coordinamento ed il supporto alla gestione delle aziende alberghiere.

Alla data del Documento di Ammissione, le "gestioni indirette" svolte dalla Società sono quelle brevemente descritte nel seguito:

- **Donnalucata Resort**, sito in Marina di Ragusa (RG), gestito in forza di contratto di *management* stipulato da Fiano Romano Gestioni S.r.l. in data 28 aprile 2011 ed avente durata sino al 28 aprile 2020, con facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di 9 anni. In data 28 novembre 2013 il contratto di *management* anzidetto è stato ceduto a JSH GROUP.
- **Paradise Resort Punta di l'Aldia**, sito in San Teodoro (OT), gestito in forza di contratto di *management* stipulato da Fiano Romano Gestioni S.r.l. in data 20 dicembre 2011, con decorrenza dall'1 maggio 2012 ed avente durata di 18 anni, con facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di 9 anni. In data 28 novembre 2013 il contratto di *management* anzidetto è stato ceduto a JSH GROUP.
- **Best Western Siracusa Nord**, sito in Siracusa (SR), gestito in forza di contratto di *management* stipulato da Fiano Romano Gestioni S.r.l. in data 1 maggio 2010 ed avente durata sino all'1 maggio 2019, con facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di 9 anni. In data 28 novembre 2013 il contratto di *management* anzidetto è stato ceduto a JSH GROUP.
- **Hotel duoMo**, sito in Rimini (RN), gestito in forza di contratto stipulato da JSH GROUP in data 1 ottobre 2013 ed avente durata sino al 30 settembre 2016.
- **Hotel La Gradisca**, sito in Rimini (RN), gestito in forza di contratto stipulato da JSH GROUP in data 1 settembre 2013 ed avente durata sino al 31 agosto 2016.

Per ulteriori informazioni sulle caratteristiche delle strutture gestite indirettamente dalla Società, si rinvia al paragrafo 3.3 ("Descrizione delle principali attività dell'Emittente e del Gruppo JSH").

#### 4.4 Sintesi della struttura organizzativa dell'Emittente e dei relativi responsabili

Sotto il profilo organizzativo interno, l'Emittente si struttura nelle seguenti aree: Area *Operations*, relativa alle attività operative di tutte le strutture alberghiere, Area *Sales & Marketing*, Area Acquisti e Contabilità, Area Finanza e degli Affari Generali e Societari ed Area Sviluppo.

I principali responsabili di tali aree sono:

- Andrea Cigarini, responsabile dell'Area *Operations* in forza di delega conferita dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del 3 gennaio 2013;
- Raniero Amati, responsabile dell'Area *Sales & Marketing* in forza di delega conferita dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente del 3 gennaio 2013;
- Aurelio Tontini, responsabile dell'Area Contabilità e Fornitori in forza di delega conferita dal Consiglio di Amministrazione dell'Emittente in data 3 gennaio 2013;
- Andrea Italo Moresco, responsabile dell'Area Finanza e degli Affari Generali e Societari, nella qualità di dipendente dell'Emittente, con la qualifica di dirigente;
- Pierpaolo Bernardi, responsabile dell'Area Sviluppo, consulente dell'Emittente in forza di contratto stipulato in data 1 marzo 2013 e con durata quinquennale.

Si segnala, inoltre, Maurizio Carmelo Costanzo, responsabile della Direzione Generale del Gruppo JSH, in forza di contratto quadro di collaborazione stipulato in data 3 ottobre 2013 con l'Emittente che prevede, *inter alia*, la nomina dello stesso alla carica di consigliere di amministrazione dell'Emittente. Alla data del

Documento di Ammissione, Maurizio Carmelo Costanzo è, altresì, consigliere di amministrazione di JSH Framon Hotels S.r.l. e di JSH Framon Sicily Golf S.r.l..

#### **4.5 Breve descrizione della strategia e dei programmi di sviluppo futuri del Gruppo JSH**

Alla data del Documento di Ammissione, il Gruppo JSH è presente unicamente in Italia e, più precisamente, nelle regioni a maggiore vocazione turistica nazionale ed internazionale (Emilia Romagna, Lazio, Lombardia, Toscana, Puglia, Sardegna, Sicilia e Veneto).

La strategia del Gruppo JSH si è sinora focalizzata sulle linee di seguito descritte:

- Upgrading della fascia di mercato. Si è avviata la creazione di un prodotto destinato alla fascia alta di mercato, per il tramite dell'*upgrading* di alcune strutture alberghiere già nel portafoglio del Gruppo JSH.
- Segmentazione del prodotto. Si è proceduto alla segmentazione del prodotto, attraverso la creazione di tre categorie di prodotto (*Resort, Boutique Hotels e City Business Hotel*).
- Collaborazioni con brand internazionali del settore. Si sono stipulati accordi di affiliazione ad alcuni *brand* internazionali (quali "Radisson", "Hilton DoubleTree", "IHG-Holiday inn", ecc.), selezionati in base al posizionamento ed alla classificazione della struttura alberghiera.
- Espansione della clientela. Si sono poste in essere nuove iniziative *ad hoc* (ad esempio, la creazione di circuiti golfistici) sfruttando la ricettività di alcune strutture alberghiere già nel portafoglio del Gruppo JSH, al fine di intercettare la fascia di mercato rappresentata dall'*incoming* della clientela straniera.

La strategia di crescita del Gruppo JSH si basa sia sulla crescita interna che sulla crescita esterna mediante l'acquisizione di nuove gestioni, sia dirette che indirette, anche all'estero.

La crescita interna avverrà mediante le seguenti linee:

- Espansione delle categorie di prodotto. Si prevede l'acquisizione di nuove gestioni, sia dirette che indirette, nella categoria di prodotto *Resorts*, al fine di implementare ulteriormente la già avviata strategia avente ad oggetto la creazione di un prodotto destinato alla fascia alta di mercato.
- Sviluppo dei servizi. Si prevede lo sviluppo del servizio destinato agli operatori congressuali (*Convention & Meeting*), sfruttando le potenzialità ricettive offerte da alcune strutture alberghiere già nel portafoglio del Gruppo JSH.
- Espansione della clientela. Si prevede l'espansione della clientela, al fine di implementare ulteriormente la già avviata strategia avente ad oggetto lo sfruttamento della fascia di mercato rappresentata dall'*incoming* della clientela straniera.

Con riferimento alla crescita esterna, si prevede l'acquisizione, anche tramite la stipula di contratti di *joint venture*, di gestioni di strutture alberghiere in altri Paesi europei (ad esempio, Regno Unito, Francia e Germania) o in Paesi africani caratterizzati da sviluppo economico accompagnato da stabilità politica (ad esempio, Mozambico). Alla data del Documento di Ammissione, tale linea di crescita esterna si trova nella fase di studio.

Le dichiarazioni di carattere previsionale che precedono si basano su ipotesi formulate dalla Società in merito all'andamento economico finanziario del Gruppo JSH e ad eventi futuri. I risultati effettivi del Gruppo JSH potrebbero essere diversi da quelli previsti in tali dichiarazioni, a causa dei rischi noti ed ignoti, incertezze ed altri fattori, enunciati, fra l'altro, nel Documento di Ammissione e, più precisamente, nel successivo paragrafo 7 ("Fattori di rischio").

#### **4.6 Motivi dell'offerta ed impiego dei proventi**

L'emissione delle Obbligazioni è funzionale alla raccolta di fondi da parte dell'Emittente finalizzata prevalentemente a consentire al Gruppo JSH di proseguire nella strategia di sviluppo e, segnatamente, nella creazione di un prodotto destinato ad una fascia alta di mercato, attraverso l'*upgrading* di alcune strutture alberghiere già nel portafoglio del Gruppo JSH, nonché di perseguire i programmi di sviluppo futuri illustrati nel paragrafo 4.5 che precede ("Breve descrizione della strategia e dei programmi di sviluppo futuri del Gruppo JSH").

Alla luce delle informazioni di cui l'Emittente dispone alla data del Documento di Ammissione, gli investimenti che, per la suddetta finalità, rivestono maggior rilievo, sono i seguenti:

- il completamento dell'adeguamento dell' "Holiday Inn. Rome Pisana", gestito da Roma Ovest S.r.l., agli *standard* richiesti in dipendenza della stipula di un accordo di affiliazione col *brand* internazionale "Holiday Inn.";
- il completamento del Centro Congressi nel "Radisson Blu Resort Terme di Galzignano", gestito da Galzignano Gestioni S.r.l.;
- il completamento degli interventi di *soft restyling* interessanti tutte le camere del "Radisson Blu ES Hotel Roma", gestito da Roma Gestioni S.r.l. e la realizzazione di un progetto di riqualificazione illuminotecnica del medesimo;
- la realizzazione di interventi di *restyling* e di attività *pre-opening* del "JSH Hotel Milan", gestito da JSH De Amicis S.r.l. e del "Double Tree By Hilton Acaya Golf Resort", gestito da Salento Gestioni S.r.l..

Inoltre, in taluni casi l'avvio di nuove gestioni alberghiere presuppone il rilascio di fidejussioni bancarie a garanzia delle obbligazioni rinvenienti da pagamento dei canoni di affitto e/o di locazione: in tale ambito, la disponibilità delle risorse finanziarie derivanti dall'emissione di Obbligazioni si ritiene che potrà rappresentare un elemento in grado di facilitare l'ottenimento di dette garanzie bancarie.

## 5. PRINCIPALI AZIONISTI

Alla data del Documento di Ammissione, il capitale sociale della Società è detenuto in via diretta unicamente da persone fisiche, che hanno maturato esperienza ultradecennale nel settore della gestione alberghiera.

Più precisamente, i soci di JSH GROUP sono:

- **Andrea Cigarini**, titolare di una partecipazione pari, complessivamente, al 40% (quaranta per cento) del capitale sociale della Società, rappresentata da n. 48.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna. Andrea Cigarini, laureato in scienze politiche e con *master* in *hotel management*, a 26 anni è direttore dell' "Hotel Mercure" di Milano e, successivamente, dell'"Hotel Britannia" di Genova mentre, a soli 29 anni, assume la direzione del prestigioso e rinomato "Grand Hotel" di Rimini;
- **Raniero Amati**, titolare di una partecipazione pari, complessivamente, al 30% (trenta per cento) del capitale sociale della Società, rappresentata da n. 36.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna. Raniero Amati ha avviato la propria carriera nel settore alberghiero in qualità di assistente alla direzione presso l' "Hotel Astoria" di Rimini e, nel lontano 1998, entra a far parte dello *staff* del prestigioso e rinomato "Grand Hotel" di Rimini, in cui giunge ad assumere la qualifica di *manager* con la responsabilità del settore dell'*information technology*. Dal 2007 al 2009, invece, passa alla direzione dell' "Hotel duoMo" di Rimini;
- **Aurelio Tontini**, titolare di una partecipazione pari, complessivamente, al 30% (trenta per cento) del capitale sociale della Società, rappresentata da n. 36.000 azioni del valore nominale di Euro 1,00 ciascuna. Aurelio Tontini, laureato in scienze politiche e con *master* in sviluppo dei servizi turistici, ha altresì collaborato come ricercatore presso la Facoltà di Statistica dell'Università degli Studi di Rimini. Ha avviato la propria carriera nel settore alberghiero quale *front office manager* dell' "Holiday Inn." di Rimini, ha poi assunto la direzione dell' "Hotel Mercure Tiberius" e dell' "Hotel Mercure La Gradisca" di Rimini e, nel 2004, si è occupato della riorganizzazione del "Ramada Encore" di Forlì.

Alla data del Documento di Ammissione, non esistono soggetti, diversi ed ulteriori rispetto alle persone fisiche sopra elencate, che possiedono, sia direttamente che indirettamente, azioni della Società attributive del diritto di voto in misura superiore al 2% (due per cento) del capitale sociale della stessa; inoltre, per quanto a conoscenza dell'Emittente, i soci di JSH GROUP non hanno sottoscritto alcun accordo di natura parasociale.

Alla data del Documento di Ammissione, non sono altresì noti all'Emittente eventuali accordi dalla cui attuazione possa scaturire, anche successivamente, una variazione della compagine sociale della Società, ad eccezione dell'accordo stipulato tra i soci di JSH GROUP ed Andrea Italo Moresco, ai sensi del quale, i soci di JSH GROUP si sono impegnati a cedere allo stesso, a titolo di incentivo, una partecipazione corrispondente al 5% (cinque per cento) del capitale sociale della Società al prezzo di Euro 1,00 (uno virgola zero zero) in caso di permanenza del medesimo alle dipendenze dell'Emittente sino (almeno) la data del 30 settembre 2017.

## 6. INFORMAZIONI RELATIVE AGLI ORGANI SOCIALI

### 6.1 Consiglio di Amministrazione

La Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da un minimo di tre sino ad un massimo di undici membri. Gli amministratori restano in carica sino al termine stabilito dall'assemblea che procede alla loro nomina e, comunque, per non più di un triennio.

Alla data della Documento di Ammissione, il Consiglio di Amministrazione della Società, in carica per un triennio e, precisamente, fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015, è così composto:

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente e Amministratore delegato	Andrea Cigarini	Reggio Emilia – 28.11.1972
Consigliere delegato	Aurelio Tontini	Rimini – 02.12.1968
Consigliere delegato	Raniero Amati	Rimini – 20.01.1970

### 6.2 Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale della Società è composto da tre sindaci effettivi e da due sindaci supplenti.

Alla data del Documento di Ammissione, il Collegio Sindacale della Società, nominato dall'assemblea del 15 novembre 2013 per un triennio e, precisamente, sino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2015, è così composto:

Carica	Nome e Cognome	Luogo e data di nascita
Presidente	Giovanni Bratti	Bertinoro - 22.12.1956
Sindaco effettivo	Sara Bogliolo	Novi Ligure – 28.06.1971
Sindaco effettivo	Rosindo Guagneli	Zurigo (Svizzera) – 30.08.1970
Sindaco supplente	Maurizio Astolfi	Rimini – 02.08.1976
Sindaco supplente	Filippo Lepri	Cesena – 09.04.1971

In conformità alla delibera dell'assemblea del 15 novembre 2013 sopra citata, il Collegio sindacale effettua anche la revisione legale.

## 7. FATTORI DI RISCHIO

*Le obbligazioni sono strumenti finanziari che presentano profili di rischio/rendimento, per la cui valutazione è richiesta particolare competenza. Pertanto, è opportuno che gli investitori valutino con attenzione se le obbligazioni costituiscono un investimento idoneo alla loro specifica situazione.*

*In particolare, gli investitori sono invitati a valutare gli specifici fattori di rischio relativi allo strumento finanziario oggetto di investimento, all'Emittente ed al settore di attività in cui opera l'Emittente, congiuntamente a tutte le informazioni relative all'ammissione alla negoziazione ed alle modalità di negoziazione. Infatti, il verificarsi anche di taluna solamente delle circostanze descritte nei fattori di rischio potrebbe incidere negativamente sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente e sulle sue prospettive e gli Obbligazionisti potrebbero perdere, in tutto o in parte, la remunerazione pattuita per il loro investimento, ovvero il loro investimento. Inoltre, detti effetti negativi sulla Società e sulle Obbligazioni si potrebbero verificare qualora sopraggiungessero eventi, ignoti alla Società alla data del Documento di Ammissione e dalla stessa non prevedibili, tali da esporre JSH GROUP ad ulteriori rischi o incertezze, ovvero qualora fattori di rischio oggi ritenuti non significativi lo diventassero in seguito a causa di circostanze sopravvenute.*

*I fattori di rischio descritti nel seguito devono essere letti attentamente e congiuntamente alle informazioni contenute negli allegati al presente Documento di Ammissione ed in quest'ultimo.*

*La Società ritiene che i fattori di rischio di seguito indicati siano rilevanti per i potenziali investitori.*

## **7.1 Fattori di rischio relativi all'Emittente**

### **7.1.1 Rischio Emittente**

L'Obbligazionista, in dipendenza e per effetto dell'acquisto delle Obbligazioni, diviene finanziatore dell'Emittente nonché titolare di un credito nei confronti della Società per il pagamento degli interessi ed il rimborso del capitale a scadenza. I titoli oggetto della presente emissione sono soggetti in generale al "rischio emittente", rappresentato dalla probabilità che la Società, quale Emittente delle Obbligazioni, non sia in grado di pagare gli interessi alle scadenze prestabilite e/o di rimborsare il capitale a scadenza.

### **7.1.2 Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave**

Alla data del Documento di Ammissione, il successo dell'Emittente e del Gruppo JSH dipende in misura significativa dal dr. Andrea Cigarini, il quale ricopre la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società, dal dr. Aurelio Tontini e dal dr. Aurelio Amati, i quali ricoprono la carica di Consiglieri della Società e che, a giudizio dell'Emittente, hanno contribuito in misura determinante allo sviluppo di JSH GROUP e tuttora contribuiscono al successo della Società e del Gruppo JSH, svolgendo funzioni di indirizzo ed operative.

Inoltre, alla data del Documento di Ammissione, le anzidette figure chiave compongono, anche unitamente ad altri e diversi soggetti, gli organi amministrativi di JSH Gestioni e delle Società Partecipate.

Per tali motivi, non si può quindi escludere che, qualora anche taluno solamente dei predetti soggetti dovesse cessare di ricoprire il ruolo fino ad ora svolto nel Gruppo JSH e/o dovesse comunque interrompere la propria collaborazione col Gruppo JSH, quest'ultimo potrebbe non essere in grado di sostituirli tempestivamente con collaboratori in grado di assicurare il medesimo apporto ed i risultati economici del Gruppo JSH potrebbero essere influenzati negativamente, anche in termini di crescita.

### **7.1.3 Rischi operativi e rischi connessi alla leva operativa**

#### *Rischi operativi*

Il rischio operativo identifica il rischio di perdite causato da errori, violazioni, interruzioni, danni causati da processi interni, dal personale, ovvero causati da eventi esterni.

L'Emittente, JSH Gestioni e le Società Partecipate sono esposti a molteplici tipologie di rischi operativi, compreso il rischio di frode da parte di dipendenti, controparti contrattuali e soggetti esterni. Sebbene il Gruppo JSH sia costantemente impegnato nel controllare tali rischi, non può escludersi il verificarsi di eventuali perdite causate dal rischio operativo.

#### *Rischi connessi alla leva operativa*

Una percentuale significativa dei costi sostenuti dalle Società Partecipate è rappresentata da costi di struttura, non influenzati dalla quantità dei prodotti e dei servizi venduti. Sebbene le Società Partecipate siano costantemente impegnate nel controllo dei costi, non può escludersi che eventuali riduzioni del valore medio dello scontrino staccato a ciascun cliente e l'eventuale riduzione del numero dei clienti possano avere impatti negativi sulla redditività delle Società Partecipate e, di conseguenza, sul valore patrimoniale della Società.

### **7.1.4 Rischi di liquidità**

Si definisce rischio di liquidità il rischio di non riuscire a far fronte agli impegni di pagamento quando essi giungono a scadenza.

La liquidità dell'Emittente, di JSH Gestioni e delle Società Partecipate potrebbe essere danneggiata dall'incapacità di vendere i propri prodotti e/o servizi, da imprevisti flussi di cassa in uscita, dall'obbligo di prestare maggiori garanzie, ovvero dall'incapacità di accedere ai mercati dei capitali.

Questa situazione potrebbe insorgere a causa di circostanze indipendenti dal controllo del Gruppo JSH, come una generale turbativa di mercato o un problema che colpisca le controparti contrattuali del Gruppo JSH (ad esempio, i concedenti in affitto le aziende o i rami d'azienda e/o i locatori degli immobili in cui viene

esercitata l'attività alberghiera) oppure terze parti, oppure ancora dalla percezione, tra i partecipanti al mercato, che l'Emittente e/o JSH Gestioni e/o le Società Partecipate stiano avendo un maggior rischio di liquidità. La crisi di liquidità e la perdita di fiducia nelle istituzioni finanziarie può aumentare i costi di finanziamento del Gruppo JSH e limitare l'accesso del medesimo ad alcune delle loro tradizionali fonti di liquidità.

Sebbene non siano emerse criticità significative durante la vita della Società per quanto riguarda i rischi di liquidità relativi alle passività in scadenza, non vi quindi garanzia che, in futuro, l'Emittente possa negoziare ed ottenere i finanziamenti eventualmente necessari per lo sviluppo della propria attività o per il rifinanziamento delle passività in scadenza. Pertanto, gli eventuali aggravii in termini di condizioni economiche dei nuovi finanziamenti e l'eventuale futura riduzione della capacità di credito nei confronti del sistema bancario potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e/o limitarne le capacità di crescita.

### 7.1.5 Rischi legati alla concessione di fideiussioni o ai crediti nei confronti delle Società Partecipate

#### *Rischi legati alla concessione di fideiussioni*

Alla data del Documento di Ammissione, la Società ha rilasciato, esclusivamente in favore di due delle Società Partecipate, le fideiussioni sinteticamente descritte nella seguente tabella:

Fideiussore	Garantito	Beneficiario	Importo Fideiussione (Euro)	Oggetto Fideiussione
JSH GROUP	Roma Gestioni S.r.l.	UNIPOL Banca S.p.A.	930.000	Garanzia di adempimento mutuo chirografario per Euro 620.000
JSH GROUP	Roma Gestioni S.r.l.	UNIPOL Banca S.p.A.	900.000	Garanzia di adempimento fidi auto liquidanti per Euro 600.000
JSH GROUP	Roma Gestioni S.r.l.	Unicredit S.p.A.	455.000	Garanzia di adempimento obbligazioni bancarie del debitore principale per Euro 350.000
JSH GROUP	Fiano Romano Gestioni S.r.l.	Unicredit S.p.A.	130.000	Garanzia di adempimento obbligazioni bancarie del debitore principale per Euro 100.000
JSH GROUP	Roma Ovest S.r.l.	Imprebanca S.p.A.	276.250	Garanzia di adempimento obbligazioni bancarie del debitore principale per Euro 221.000

Alla data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha rilasciato fideiussioni in favore di soggetti terzi.

Per completezza, si segnala che, alla data del Documento di Ammissione, la Società ha rilasciato lettera di *patronage* a beneficio di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con cui, in relazione ad ulteriori affidamenti eventualmente accordati a Galzignano Gestioni S.r.l., l'Emittente si è impegnata a non modificare la propria partecipazione al capitale sociale di Galzignano Gestioni S.r.l. ed a somministrare a quest'ultima i capitali necessari, sino all'importo massimo di Euro 250.000,00, al fine dell'estinzione della posizione debitoria di detta società partecipata.

#### *Rischi legati ai crediti nei confronti delle Società Partecipate*

I crediti di natura commerciale vantati dalla Società nei confronti delle Società Partecipate ammontavano, al 31 dicembre 2012, ad Euro 194.302,00.

Sebbene le Società Partecipate abbiano sinora rimborsato i propri debiti nei confronti della Società, non può comunque escludersi il rischio che una o più delle Società Partecipate possa rendersi inadempiente all'obbligo di pagamento del credito vantato dalla Società, anche in dipendenza e per effetto del verificarsi anche di taluno dei rischi di cui ai precedenti paragrafi 7.1.2 ("Rischi connessi alla dipendenza da figure chiave"), 7.1.3 ("Rischi operativi e rischi connessi alla leva operativa") e 7.1.4 ("Rischi di liquidità").

### **7.1.6 Rischi connessi all'indebitamento e rischi connessi al tasso di interesse**

L'Emittente reperisce le risorse finanziarie attraverso il tradizionale canale bancario e con strumenti ordinari, quali finanziamenti a medio termine ed affidamenti bancari a breve termine.

Alla data del Documento di Ammissione, l'Emittente non ha stipulato col canale bancario alcun finanziamento a lungo termine, alcun mutuo ed alcun contratto di *leasing*.

Alla data del 31 dicembre 2012, la voce "Debiti v/banche" di cui alla Nota Integrativa del bilancio della Società è pari a complessivi Euro 62.659,00, interamente riconducibili ad affidamenti a breve termine ed a tasso variabile, nella forma di anticipo fatture.

Trattandosi di operazioni di indebitamento a breve termine connesse alle normali esigenze finanziarie di elasticità, la Società non ha adottato alcuna strategia di copertura sul tasso. Pertanto, l'eventuale futura crescita dei tassi di interesse non dovrebbe comportare conseguenze significativamente negative sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente.

Sebbene non siano emerse criticità significative durante la vita della Società per quanto riguarda i rischi connessi all'indebitamento ed al tasso di interesse, non vi è comunque garanzia che, in futuro, l'Emittente possa reperire le risorse finanziarie necessarie per la propria attività o sia in grado di reperirle con gli strumenti ordinari sopra descritti. Pertanto, le eventuali difficoltà nel reperimento delle risorse finanziarie e/o il reperimento delle medesime con strumenti e/o a condizioni diverse da quelle attualmente applicate alla Società, potrebbero avere effetti negativi sulla situazione economica e finanziaria dell'Emittente e/o limitarne le capacità di crescita.

### **7.1.7 Rischi connessi al mancato rispetto dei *covenant* finanziari e degli impegni previsti nei contratti di finanziamento**

La posizione finanziaria netta della Società al 31 dicembre 2012 era positiva e, più precisamente, era pari ad Euro 21.253,00. Tale importo risultava essere riconducibile a:

- debiti bancari a breve termine per l'importo di Euro 62.659,00;
- disponibilità liquide pari ad Euro 73.912,00
- attività finanziarie (titoli) per Euro 10.000,00.

Alla data del 31 dicembre 2012, la Società non aveva in essere nessun contratto di finanziamento a medio/lungo termine e, pertanto, non si segnalano, in capo alla Società, *covenant* finanziari né impegni tipici della prassi nazionale ed internazionale.

La posizione finanziaria netta del Gruppo JSH al 31 dicembre 2012 era negativa e, più precisamente, era pari ad Euro 1.820.952,00.

### **7.1.8 Rischi connessi al tasso di cambio**

Alla data del Documento di Ammissione, non sussistono rischi connessi alle variazioni dei tassi cambio che possono avere un impatto rilevante sulla situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, in quanto l'intero debito di cui alle Obbligazioni è denominato in Euro.

### **7.1.9 Rischi legati ai rapporti dell'Emittente con parti correlate**

La Società ha intrattenuto – ed intrattiene tuttora – rapporti con parti correlate, individuate sulla base dei principi stabiliti dal Principio Contabile Internazionale IAS 24.

Alla data del Documento di Ammissione, tali rapporti riguardano i seguenti soggetti:

- Andrea Cigarini, nella qualità di socio e di Presidente ed amministratore delegato della Società, nonché di consigliere di Roma Gestioni S.r.l. in cui ricopre, altresì, la funzione di Presidente e dalla quale percepisce il relativo emolumento;
- Aurelio Tontini, nella qualità di socio e di consigliere e amministratore delegato della Società, nonché di consigliere di amministrazione di Punta Ala RE S.r.l. in cui ricopre altresì la funzione di Presidente e dalla quale percepisce il relativo emolumento;

- Raniero Amati, nella qualità di socio e di consigliere e amministratore delegato della Società, nonché di consigliere di amministrazione di Galzignano Gestioni S.r.l. in cui ricopre altresì la funzione di Presidente e dalla quale percepisce il relativo emolumento;
- Andrea Italo Moresco, nella qualità di dipendente della Società, con la qualifica di dirigente, dalla quale percepisce una retribuzione;
- Pierpaolo Bernardi che, nella qualità di consulente dell'Emittente, percepisce relativo compenso;
- Maurizio Carmelo Costanzo che, nella qualità di consulente dell'Emittente da cui percepisce relativo compenso;
- Giovanni Bratti, Sara Bogliolo e Rosindo Guagneli, nella loro qualità di componenti il Collegio sindacale dell'Emittente;
- Maurizio Astolfi e Filippo Lepri, nella loro qualità di Sindaci supplenti della Società;
- le Società Partecipate, a motivo ed in dipendenza dei servizi di natura commerciale, amministrativa, contabile e di tesoreria alle stesse forniti da JSH GROUP, nonché a motivo ed in dipendenza della comunanza della maggioranza dei relativi amministratori.

Con riferimento agli anzidetti rapporti, si segnala che essi non sono comunque di entità tale da influire sul normale andamento aziendale della Società e che le condizioni delle relative operazioni non si discostano da quelle di mercato.

#### **7.1.10 Rischi legali**

Il rischio legale è rappresentato principalmente dal possibile esito sfavorevole delle controversie giudiziali in cui la Società è convenuta in ragione dell'esercizio della propria attività.

Alla data del Documento di Ammissione, non vi sono cause pendenti in cui l'Emittente sia convenuto, il cui esito potrebbe essere in grado di influire sull'attività d'impresa e/o potrebbe produrre effetti negativi rilevanti sul bilancio della Società.

Si segnala che, alla luce delle informazioni di cui l'Emittente dispone alla data del Documento di Ammissione, vi sono due distinte cause civili pendenti di cui sono parti, rispettivamente, Roma Gestioni S.r.l. e Fiano Romano Gestioni S.r.l., il cui esito eventualmente non favorevole potrebbe determinare effetti negativi anche sul bilancio e sull'attività di impresa della Società, in quanto comporterebbe l'obbligo, da parte delle citate Società Partecipate, di rilasciare e riconsegnare le aziende alberghiere dalle stesse gestite e le strutture alberghiere ove tale attività è esercitata.

Più precisamente:

- Roma Gestioni S.r.l. è intervenuta volontariamente nel giudizio promosso dalle società concedenti nei confronti della società utilizzatrice dell'immobile sito in Roma - ove Roma Gestioni S.r.l. esercita l'attività alberghiera - per l'accertamento della risoluzione del relativo contratto e la riconsegna di detto immobile. Sia la promozione di detto giudizio che l'intervento volontario di Roma Gestioni S.r.l. sono avvenuti nel corso del 2013 e la causa si trova ancora nella fase iniziale di trattazione. Alla data del Documento di Ammissione, il bilancio di Roma Gestioni S.r.l. relativo all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2013 non è stato ancora approvato;
- Fiano Romano Gestioni S.r.l. è stata convenuta in giudizio dal Fallimento della società dante causa dell'affittante di Fiano Romano Gestioni S.r.l., per l'emissione di sentenza revocatoria dell'atto di cessione del ramo d'azienda relativo all'esercizio di attività alberghiera nell'immobile sito in Fiano Romano. Tale giudizio è stato radicato nel 2012 ed il bilancio di Fiano Romano Gestioni S.r.l. relativo all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012 non registra l'appostamento di un apposito fondo rischi al riguardo.

#### **7.1.11 Rischi connessi alla mancata attuazione o a ritardi nell'attuazione della strategia industriale**

La Società intende perseguire la strategia di crescita - sia interna che esterna - e di sviluppo illustrata brevemente nel precedente paragrafo 4.5 ("Breve descrizione della strategia e dei programmi di sviluppo futuri del Gruppo JSH").

Qualora l'Emittente non fosse in grado di realizzare efficacemente la propria strategia ovvero di realizzarla nei tempi previsti e/o qualora non risultassero corrette le assunzioni poste a base della strategia industriale perseguita dalla Società, la capacità dell'Emittente di incrementare i propri ricavi e la propria redditività potrebbe essere inficiata e ciò potrebbe produrre un effetto negativo sull'attività e sulle prospettive di crescita dell'Emittente, nonché sulla sua situazione economica, patrimoniale e finanziaria.

#### **7.1.12 Rischi di dipendenza da singoli clienti**

La natura dell'attività dell'Emittente, di JSH Gestioni e delle Società Partecipate esclude la sussistenza di posizioni di dipendenza economica nei confronti di singoli clienti.

## **7.2 Fattori di rischio relativi al mercato in cui l'Emittente opera**

Nello svolgimento della propria attività, la Società incorre in rischi derivanti da fattori esterni, connessi al contesto macroeconomico di riferimento e/o al settore in cui la stessa opera. I principali rischi sono sintetizzati di seguito.

### **7.2.1 Rischi connessi al funzionamento dei sistemi informatici**

Una componente di rilievo nell'attività di gestione di strutture alberghiere è rappresentata dalla raccolta delle prenotazioni della clientela - anche e soprattutto tramite *tour operators* ed agenzie di viaggi *online* - e dalla pubblicazione *online* delle tariffe di volta in volta applicate o di offerte promozionali.

Tale attività si basa principalmente sull'utilizzo di sistemi informatici, che sono soggetti a molteplici rischi operativi. Al riguardo si segnalano, a titolo esemplificativo: guasti alle apparecchiature, interruzioni di lavoro, condotte illecite di terzi e/o dei dipendenti, eventi di natura eccezionale che, qualora si verificassero, potrebbero pregiudicare il corretto funzionamento di detti sistemi e produrre effetti negativi sull'erogazione dei servizi da parte della Società, di JSH Gestioni e delle Società Partecipate.

### **7.2.2 Rischi connessi all'evoluzione ed alla regolamentazione dei servizi Internet, *web marketing* e/o *web advertising* e/o *web reputation***

L'attività dell'Emittente, di JSH Gestioni e delle Società Partecipate tengono conto delle aspettative di sviluppo di Internet per una pluralità di sistemi e di applicazioni. Tuttavia, la continuità di sviluppo di Internet potrebbe essere rallentata da eventi non prevedibili (quali, a titolo esemplificativo, forme di terrorismo, frodi, virus).

A ciò si aggiunga la costante evoluzione del quadro normativo relativo all'offerta di servizi Internet.

Si segnala che, con riferimento all'attività di *web marketing* e/o *web advertising* e/o *web reputation* non esistono leggi specifiche, ma esistono normative trasversali a più settori che riguardano, fra l'altro, anche il *web*, quali la legge sulla *privacy* (D.Lgs. n. 196/2003), la legge sulla pubblicità ingannevole e comparativa (D.Lgs. n. 74/1992) e la legge in materia di promozione dei servizi di e-commerce (D.Lgs. n. 70/2003).

Gli eventi di cui sopra ed eventuali cambiamenti nella politica normativa e nell'interpretazione della normativa vigente, anche a livello dell'Unione Europea e/o internazionale, con particolare riferimento alle materie del commercio elettronico e/o della *privacy* in Internet e/o della tutela delle telecomunicazioni, potrebbero avere un impatto negativo sull'attività dei clienti - attuali e/o potenziali - del Gruppo JSH e/o dei *tour operator* e/o delle agenzie di viaggi - attuali e/o potenziali - con cui l'Emittente, JSH Gestioni e le Società Partecipate operano al fine dell'esercizio della loro attività, deprimendo la domanda dei medesimi e determinando un impatto negativo sull'attività e sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società e sulle prospettive di crescita del Gruppo JSH.

### **7.2.3 Rischi connessi alla concorrenza**

L'Emittente, al pari di JSH Gestioni e delle Società Partecipate, opera in un contesto competitivo che pone la Società in concorrenza con soggetti italiani e stranieri dotati di maggiori risorse finanziarie.

Qualora l'Emittente e/o JSH Gestioni e/o le Società Partecipate, a seguito dell'ampliamento del numero dei suoi diretti concorrenti, non fossero in grado di mantenere la loro forza competitiva sul mercato, vi potrebbero essere effetti negativi sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Emittente, nonché sulle prospettive di crescita del Gruppo JSH.

### **7.2.4 Rischi connessi alla crisi economico-finanziaria**

La capacità reddituale e la stabilità dell'Emittente, di JSH Gestioni e delle Società Partecipate sono influenzati dalla situazione economica generale e, in particolare, dalla solidità e dalle prospettive di crescita dell'economia italiana, nonché delle economie dei Paesi stranieri di provenienza della clientela. Al riguardo,

assumono rilevanza significativa l'andamento di fattori quali i redditi delle famiglie e la spesa dei consumatori, i livelli di disoccupazione e l'inflazione.

Sebbene l'Emittente abbia ottenuto risultati positivi anche in concomitanza della perdurante crisi economico-finanziaria, non si può escludere che, qualora la fase di recessione si protraesse nel lungo periodo, ciò possa avere un impatto negativo sull'attività, sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, nonché sulle prospettive di crescita del Gruppo JSH.

### **7.2.5 Rischi connessi a fenomeni di stagionalità**

L'attività del Gruppo JSH risente in modo significativo di elementi di stagionalità. Infatti, l'attività di vendita delle camere e degli altri e diversi servizi offerti dalle strutture alberghiere è soggetta a fenomeni di stagionalità, ricollegabili soprattutto a fattori climatici, che conducono a concentrare il collocamento dei prodotti offerti dal Gruppo JSH nei mesi dell'anno compresi tra aprile e settembre, caratterizzati da clima maggiormente favorevole.

### **7.3 Fattori di rischio relativi allo strumento finanziario oggetto di investimento ed alla quotazione delle Obbligazioni**

L'investimento nelle Obbligazioni comporta i profili di rischio propri di uno strumento finanziario.

L'Emittente ha presentato domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso ExtraMOT PRO, ossia presso il segmento professionale del mercato ExtraMOT, riservato agli investitori professionali, gli unici ammessi alle negoziazioni su tale mercato. Pertanto, gli Obbligazionisti diversi dagli investitori professionali non potranno avere accesso al mercato ExtraMOT PRO, con conseguente limitazione delle opportunità di disinvestimento delle Obbligazioni.

Come evidenziato nel paragrafo 3.2 ("Eventi recenti sostanzialmente rilevanti per la valutazione della solvibilità dell'Emittente"), l'Emittente ha richiesto un giudizio di *rating* a CRIF.

Il prezzo di vendita delle Obbligazioni sarà influenzato da diversi elementi, tra cui:

- variazione dei tassi di interesse e di mercato ("Rischio di tasso");
- caratteristiche del mercato in cui le Obbligazioni verranno negoziate ("Rischio di liquidità");
- variazione del merito creditizio dell'Emittente ("Rischio di deterioramento del merito di credito dell'Emittente").

Di contro, il prezzo di vendita delle Obbligazioni non sarà influenzato da commissioni ed oneri, poiché le Obbligazioni saranno offerte in sottoscrizione senza aggravio di commissioni o spese. Pertanto, non si configura l'elemento caratterizzante il "Rischio connesso alla presenza di commissioni ed altri oneri nel prezzo di emissione".

Gli investitori, nell'elaborare le proprie strategie finanziarie, dovranno tenere in considerazione che la durata dell'investimento potrebbe eguagliare la durata delle Obbligazioni stesse. Per contro, i sopra elencati elementi non influenzano il valore di rimborso alla scadenza, che rimane pari al 100% del Valore Nominale.

#### **7.3.1 Rischi di tasso**

L'investimento nelle Obbligazioni comporta i fattori di rischio "mercato" propri di un investimento in titoli obbligazionari a tasso fisso. Nelle Obbligazioni, che sono un prestito a tasso fisso, le fluttuazioni dei tassi d'interesse sui mercati finanziari si ripercuotono sui prezzi e, quindi, sui rendimenti dei titoli, in modo tanto più accentuato quanto più lunga è la loro vita residua. Pertanto, in caso di vendita delle Obbligazioni prima della scadenza, il loro valore di mercato potrebbe risultare inferiore anche in maniera significativa al loro prezzo di sottoscrizione ed il ricavo di tale vendita potrebbe essere inferiore anche in maniera significativa all'importo investito inizialmente, ovvero significativamente inferiore a quello attribuito al titolo al momento dell'acquisto, ipotizzando di mantenere l'investimento sino alla scadenza.

#### **7.3.2 Rischi di liquidità**

L'Emittente ha presentato domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso ExtraMOT PRO senza l'assistenza di uno Specialist, che garantisca la liquidità. Pertanto l'investitore, anche professionale, che intenda vendere le Obbligazioni prima della scadenza, potrebbe trovare difficoltà nel reperire una controparte e, quindi, nel liquidare l'investimento, col rischio conseguente di ottenere un valore

inferiore a quello di sottoscrizione. Conseguentemente, l'investitore, nell'elaborare la propria strategia finanziaria, dovrà avere consapevolezza che l'orizzonte temporale dell'investimento, pari alla durata delle Obbligazioni all'atto dell'emissione, dovrà essere in linea con le sue future esigenze di liquidità.

### **7.3.3 Rischi di deterioramento del merito di credito dell'Emittente**

Non si può comunque escludere che, in caso di eventuale valutazione delle Obbligazioni effettuata da soggetti diversi dall'Emittente, ovvero in caso di futuro riesame del *rating* da parte di CRIF, il prezzo delle Obbligazioni possa subire variazioni negative in ipotesi di peggioramento della situazione finanziaria dell'Emittente, ovvero in ipotesi di deterioramento del merito creditizio dell'Emittente medesimo. Pertanto, non si può escludere che i prezzi delle Obbligazioni sul mercato secondario possano essere influenzati, tra l'altro, da un diverso apprezzamento del rischio dell'Emittente.

### **7.3.4 Rischi connessi al verificarsi di eventi oltre il controllo della Società**

Eventi quali l'approvazione del bilancio di esercizio, la pubblicazione di comunicati stampa o il verificarsi di cambiamenti nelle condizioni generali del mercato possono incidere, anche significativamente, sul valore di mercato delle Obbligazioni. Inoltre, eventuali ampie oscillazioni del mercato, nonché le generali condizioni economiche e politiche possono incidere negativamente sul valore di mercato delle Obbligazioni, indipendentemente dall'affidabilità creditizia dell'Emittente.

### **7.3.5 Rischi connessi all'assenza di garanzia**

Le Obbligazioni non sono assistite da alcuna garanzia rilasciata dall'Emittente, sicché il rimborso del capitale ed il pagamento degli interessi sono garantiti unicamente dal patrimonio della Società. Gli Obbligazionisti non hanno diritto di soddisfarsi con priorità rispetto ad altri creditori della Società in caso di fallimento o di liquidazione della medesima. Pertanto, in tali casi, gli Obbligazionisti dovranno concorrere con gli altri creditori chirografari di JSH GROUP per il recupero del proprio investimento.

### **7.3.6 Rischi derivanti dall'assenza di divieti di creazione di garanzie reali (c.d. *negative pledge*)**

Il Regolamento non include alcuna previsione che faccia divieto all'Emittente di costituire garanzie reali sui propri beni mobiliari od immobiliari a garanzia di finanziamenti o debiti che dovessero essere contratti in futuro. L'insussistenza di un tale divieto consente alla Società di vincolare i propri beni a garanzia dei propri debiti futuri. Ove ciò si verificasse, in caso di fallimento o di ammissione a procedure concorsuali minori o di liquidazione della Società, i creditori della Società i cui crediti – anche ove sorti in epoca cronologicamente successiva al credito degli Obbligazioni – siano assistiti da garanzia reale, saranno privilegiati rispetto al credito degli Obbligazionisti, in quanto avranno diritto di soddisfarsi sui beni vincolati a garanzia dei propri crediti. Contemporaneamente, il patrimonio sociale destinato al soddisfacimento dei creditori chirografari sarà ridotto, con conseguente riduzione anche delle possibilità per gli Obbligazionisti di soddisfare il loro credito.

### **7.3.7 Rischi derivanti dalle modifiche al regime fiscale**

Tutti gli oneri fiscali, presenti e futuri, che si applicano ai pagamenti effettuati ai sensi delle Obbligazioni, sono ad esclusivo carico del singolo Obbligazionista. Non vi è certezza che il regime fiscale applicabile alla data di approvazione del presente Documento di Ammissione rimanga invariato durante la vita delle Obbligazioni, con possibile effetto pregiudizievole sul rendimento netto atteso dall'Obbligazionista.

### **7.3.8 Rischi connessi alla modifica dei termini e delle condizioni delle Obbligazioni senza il consenso degli Obbligazionisti**

Il Codice Civile contiene disposizioni normative, applicabili anche alle Obbligazioni, che disciplinano la deliberazione, da parte dell'assemblea degli Obbligazionisti, su argomenti di interesse di questi e che condizionano l'assunzione delle delibere al consenso di determinate maggioranze. Se validamente adottate, tali modifiche sono vincolanti anche per gli Obbligazionisti assenti, dissenzienti o astenuti.

### **7.3.9 Rischi connessi ai conflitti di interesse**

*Rischio di conflitto di interesse con soggetti coinvolti nell'operazione*

I soggetti a vario titolo coinvolti nell'emissione e nel collocamento delle Obbligazioni "JSH Fixed Rate Bond 2019" possono essere portatori di un interesse autonomo potenzialmente in conflitto con quello del sottoscrittore.

*Rischio di conflitto di interesse col soggetto incaricato del collocamento*

L'attività del soggetto incaricato del collocamento, in quanto soggetto che agisce istituzionalmente su incarico dell'Emittente e percepisce un compenso – anche se non in relazione al collocato – implica in generale l'esistenza di un conflitto di interesse nei confronti degli investitori.

*Rischio di conflitto di interesse legato al riacquisto delle Obbligazioni*

L'Emittente potrebbe venire a trovarsi in una situazione di conflitto di interessi anche quando assumesse la veste di controparte diretta nel riacquisto delle Obbligazioni, determinandone il prezzo.

### **7.3.10 Rischi correlati al *rating* dei titoli**

Il giudizio di *rating* espresso per l'Emittente da CRIF indica, con riferimento alla capacità dell'Emittente di adempiere alle proprie obbligazioni ed alla rischiosità delle Obbligazioni, che l' "Impresa rileva una struttura finanziaria vulnerabile. Il rischio di default è significativamente influenzato da avverse condizioni economiche e finanziarie". Va tuttavia tenuto in debito conto che l'esistenza – al pari dell'assenza – di *rating* dell'Emittente e/o delle Obbligazioni non è, di per sé sola considerata, indicativa della solvibilità dell'Emittente e, di conseguenza, della rischiosità delle Obbligazioni.

## **8. INFORMAZIONI RIGUARDANTI GLI STRUMENTI FINANZIARI DA AMMETTERE ALLA NEGOZIAZIONE**

### **8.1 Ammontare totale delle Obbligazioni da ammettere alla negoziazione**

L'Emissione del prestito obbligazionario è stata deliberata dal consiglio di amministrazione della Società del 26 novembre 2013, depositata presso il Registro Imprese di Milano il 29 novembre 2013.

Il prestito obbligazionario sarà offerto in sottoscrizione in una o più *tranche* fino all'ammontare complessivo massimo di Euro 4.950.000,00. Il collocamento delle Obbligazioni avrà inizio in data 2 dicembre 2013, secondo le modalità definite nel paragrafo 8.14 (Periodo dell'offerta) che segue.

Le Obbligazioni non possono essere sottoscritte da soci dell'Emittente che detengono più del 2% (due per cento) del capitale sociale o del patrimonio dell'Emittente. Al riguardo, si segnala che i soci dell'Emittente non sottoscriveranno le Obbligazioni.

### **8.2 Descrizione del tipo e della classe delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni sono denominate "JSH Fixed Rate Bond 2019" e sono costituite da un massimo di n. 99 Obbligazioni del valore nominale di Euro 50.000,00 cadauna. Il codice ISIN delle Obbligazioni è IT0004991706.

### **8.3 Legislazione in base alla quale sono emesse le Obbligazioni**

Le Obbligazioni sono emesse ai sensi degli articoli 2410 e seguenti del Codice Civile.

### **8.4 Tipologia delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni sono al portatore e sono immesse nel sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli in regime di dematerializzazione, ai sensi del TUF e della Deliberazione Consob 23 dicembre 1998 n. 11768, nonché delle successive modifiche ed integrazioni della relativa regolamentazione di attuazione.

### **8.5 Valuta delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni sono emesse e denominate in Euro.

### **8.6 *Ranking* delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni non sono subordinate agli altri prestiti chirografari, presenti e futuri, dell'Emittente e non sono previste clausole tese ad influire sul *ranking* delle Obbligazioni.

### **8.7 Tasso di interessi**

Le Obbligazioni fruttano un interesse nominale pari ad un tasso fisso nominale annuo lordo del 7,50% (sette virgola cinquanta per cento) ("**Tasso di Interesse Nominale**") che sarà versato esclusivamente per il tramite degli intermediari finanziari aderenti alla Monte Titoli.

Le Obbligazioni sono emesse ed avranno godimento a decorrere dalla Data di Godimento delle Obbligazioni.

Il pagamento degli interessi sarà effettuato su base annuale, in via posticipata e cioè alla scadenza di ogni anno a partire dalla Data di Godimento delle Obbligazioni.

L'ultimo pagamento sarà effettuato alla Data di Scadenza delle Obbligazioni.

L'importo di ciascuna cedola sarà determinato moltiplicando l'importo nominale di ciascuna Obbligazione, pari a Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), per il Tasso di Interesse Nominale. L'importo di ciascuna cedola sarà arrotondato al centesimo di Euro (0,005 Euro arrotondati al centesimo di Euro superiore).

Il periodo di interessi ("**Periodo di Interessi**") identifica il periodo compreso fra una data di pagamento (inclusa) e la successiva data di pagamento (esclusa) ovvero, limitatamente al primo Periodo di Interessi, il periodo compreso tra la Data di Godimento delle Obbligazioni (inclusa) e la prima data di pagamento (esclusa), fermo restando che, laddove una data di pagamento venga a cadere in un giorno che non è un Giorno Lavorativo, la stessa sarà posticipata al primo Giorno Lavorativo successivo, senza che tale spostamento comporti la spettanza di alcun importo aggiuntivo agli Obbligazionisti, ovvero lo spostamento delle successive date di pagamento (*Following Business Day Convention – unadjusted*).

Gli interessi saranno calcolati sulla base del numero di giorni compreso nel relativo Periodo di Interessi, secondo la convenzione Actual/Actual (ICMA), come intesa nella prassi di mercato.

I diritti degli Obbligazionisti si prescrivono, per quanto concerne gli interessi, decorsi 5 (cinque) anni dalla data in cui questi sono divenuti esigibili e, per quanto concerne il capitale, decorsi 10 (dieci) anni dalla data in cui le Obbligazione sono divenute rimborsabili.

### **8.8 Data di Scadenza delle Obbligazioni e modalità di ammortamento**

Le Obbligazioni sono emesse ed avranno godimento a decorrere dalla Data di Godimento delle Obbligazioni e sino alla Data di Scadenza delle Obbligazioni.

Le Obbligazioni saranno rimborsate alla pari e, dunque, al 100% del Valore Nominale, alla Data di Scadenza delle Obbligazioni. Il piano di rimborso prevede, a partire dal 31 gennaio 2016, la restituzione secondo le modalità indicate nelle "Condizioni Definitive dell'Offerta", nella tabella intitolata "Piano di ammortamento del prestito". Qualora il giorno di rimborso coincida con un giorno che non è un Giorno Lavorativo, il pagamento verrà effettuato il primo Giorno Lavorativo successivo, senza il riconoscimento di ulteriori interessi.

Il rimborso del capitale avverrà esclusivamente per il tramite del sistema di gestione accentrato presso Monte Titoli.

Non è prevista la facoltà di rimborso anticipato delle Obbligazioni, né a favore dell'Emittente né a favore dei Sottoscrittori.

### **8.9 Assemblea degli Obbligazionisti e rappresentante comune**

Gli Obbligazionisti avranno il diritto di riunirsi in assemblea per deliberare sugli argomenti di competenza di quest'ultima ai sensi di legge e per deliberare su ogni altro oggetto di interesse comune degli stessi. Gli Obbligazionisti avranno il diritto di nominare un rappresentante comune per la tutela dei propri interessi

comuni. A tal fine si applicheranno le disposizioni di cui agli articoli 2415 e seguenti del Codice Civile, nonché ogni altra disposizione che si dovesse ritenere di volta in volta applicabile.

L'Emittente, senza necessità del preventivo assenso degli Obbligazionisti, potrà apportare al Regolamento le modifiche che essa ritenga necessarie ovvero anche solo opportune, al solo fine di eliminare errori materiali, ambiguità o imprecisioni nel testo ovvero al fine di integrare il medesimo, a condizione che tali modifiche non pregiudichino i diritti e gli interessi degli Obbligazionisti e siano esclusivamente a vantaggio degli stessi e che dette modifiche vengano prontamente comunicate agli stessi, secondo le modalità previste dal paragrafo 12 del presente Documento di Ammissione.

#### **8.10 Data di Emissione delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni verranno emesse in data 31 gennaio 2014.

#### **8.11 Regime di circolazione delle Obbligazioni**

Le Obbligazioni sono al portatore, ammesse al sistema di amministrazione accentrata di Monte Titoli ed assoggettate alla disciplina della de materializzazione di cui al TUF ed al Regolamento CONSOB in materia di mercati adottato con delibera n. 11768 del 23 dicembre 1998 e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, in conformità a quanto previsto dal TUF e dalla relativa regolamentazione di attuazione, ogni operazione avente ad oggetto le Obbligazioni (ivi inclusi i trasferimenti e la costituzione di vincoli), nonché l'esercizio dei relativi diritti amministrativi e patrimoniali potranno essere effettuati esclusivamente per il tramite di intermediari aderenti al sistema di gestione accentrata presso Monte Titoli. Gli Obbligazionisti non potranno richiedere la consegna materiale dei titoli rappresentativi delle Obbligazioni. E' fatto salvo il diritto di chiedere il rilascio della certificazione di cui agli articoli 83-*quinques* e 83-*sexies* del TUF e della relativa regolamentazione di attuazione.

#### **8.12 Regime fiscale**

Sono a carico dell'Obbligazionista le imposte e tasse, presenti e future, che si rendono dovute per legge sulle Obbligazioni e/o i relativi interessi, premi ed altri frutti.

Ai sensi dell'articolo 1, primo comma, del Decreto 239, gli interessi e gli altri proventi corrisposti dall'Emittente in relazione alle Obbligazioni non sono soggetti alla ritenuta del 20% prevista dall'articolo 26 del D.P.R. 29 settembre 1975, n. 600.

#### **8.13 Eventuali restrizioni imposte alla libera negoziabilità delle Obbligazioni**

L'Emittente ha presentato domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni presso ExtraMOT PRO. ExtraMOT PRO è il segmento professionale del mercato ExtraMOT, riservato solo agli investitori professionali, gli unici ammessi alle negoziazioni su tale mercato. Pertanto, gli Obbligazionisti diversi dagli investitori professionali non avranno accesso a tale mercato, con conseguente riduzione delle opportunità di disinvestimento delle Obbligazioni.

#### **8.14 Periodo dell'offerta**

Le Obbligazioni potranno essere sottoscritte a partire dal Primo Periodo di Offerta, cioè dal 2 dicembre 2013 al 28 gennaio 2014 e, in caso di mancata sottoscrizione dell'intero prestito entro la scadenza del Primo Periodo di Offerta, a partire dal Secondo Periodo di Offerta, cioè dal 2 febbraio 2014 al 31 marzo 2014, con regolamento sulla base delle norme di mercato.

Il prezzo di regolamento delle Obbligazioni sottoscritte sarà pari al Prezzo di Emissione, maggiorato dell'eventuale rateo di interessi della cedola in corso di maturazione.

L'Emittente potrà procedere, in qualsiasi momento durante il Periodo di Offerta, alla chiusura anticipata dello stesso, sospendendo l'accettazione di ulteriori richieste, al raggiungimento dell'ammontare complessivo massimo di Euro 4.950.000,00, dandone comunicazione mediante apposito avviso da pubblicarsi sul sito *web* dell'Emittente: [www.jshotels.it](http://www.jshotels.it).

Qualora le Obbligazioni non siano state integralmente sottoscritte alla data del 31 marzo 2014, la sottoscrizione si intenderà comunque effettuata nella misura parziale raggiunta.

Le Obbligazioni potranno essere sottoscritte mediante presentazione di apposita scheda di adesione, debitamente compilata e sottoscritta dal richiedente e contenente, tra l'altro: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, ovvero, qualora si tratti di soggetto diverso dalla persona fisica, denominazione/ragione sociale e sede legale; numero delle Obbligazioni che si intendono sottoscrivere, l'accettazione e l'obbligo ad osservare il Regolamento.

#### **8.15 Criteri di riparto**

Non sono previsti criteri di riparto. Saranno assegnate tutte le Obbligazioni richieste dai sottoscrittori durante il Periodo di Offerta fino al raggiungimento del valore nominale massimo di Euro 4.950.000,00 destinato al pubblico.

Qualora, durante il Periodo di Offerta, le richieste eccedessero il valore nominale massimo di Euro 4.950.000,00 destinato al pubblico, l'Emittente procederà alla chiusura anticipata dell'offerta, dandone tempestivamente e contestualmente comunicazione al collocatore che sospenderà immediatamente l'accettazione di ulteriori richieste.

### **9. INFORMAZIONI FINANZIARIE RIGUARDANTI LE ATTIVITA' E LE PASSIVITA', LA SITUAZIONE FINANZIARIA ED I PROFITTI E PERDITE DELL'EMITTENTE**

L'Emittente, a ciò facoltizzata dalle linee guida di cui alla Sezione 10.1 del Regolamento ExtraMOT, fornisce le informazioni finanziarie riguardanti le proprie attività, passività, la propria situazione finanziaria ed profitti e le perdite, allegando al presente Documento di Ammissione il bilancio della Società relativo all'esercizio sociale chiuso al 31 dicembre 2012.

### **10. AMMISSIONE ALLA NEGOZIAZIONE E MODALITA' DI NEGOZIAZIONE**

#### **10.1 Mercato di quotazione**

L'Emittente ha presentato la domanda di ammissione alla negoziazione delle Obbligazioni sul segmento professionale ExtraMOT PRO presso Borsa Italiana.

La decisione di Borsa Italiana e la data di inizio delle negoziazioni delle Obbligazioni sul segmento professionale ExtraMOT PRO, insieme alle informazioni funzionali alle negoziazioni, saranno comunicate da Borsa Italiana con apposito avviso, ai sensi della Sezione 11.6 delle linee guida contenute nel Regolamento ExtraMOT.

#### **10.2 Modalità di negoziazione**

La negoziazione delle Obbligazioni presso ExtraMOT PRO è riservata solo agli investitori professionali.

### **11. LEGGE APPLICABILE – GIURISDIZIONE**

Le Obbligazioni sono regolate dalla legge italiana e sono soggette all'esclusiva giurisdizione italiana. Per qualsiasi controversia relativa alle Obbligazioni, ovvero al Regolamento che dovesse insorgere tra l'Emittente e gli Obbligazionisti sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano, dove ha sede legale l'Emittente ovvero, qualora l'Obbligazionista rivesta la qualifica di consumatore ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3 del D.Lgs. n. 206 del 6 settembre 2005 e sue successive modifiche ed integrazioni, il Foro di residenza o domicilio elettivo di quest'ultimo.

### **12. VARIE**

Tutte le comunicazioni dell'Emittente saranno effettuate, ove non diversamente previsto dalla legge, tramite pubblicazione sul sito *web* dell'Emittente al seguente indirizzo: [www.ishotels.it](http://www.ishotels.it).

*Le domande di adesione sono irrevocabili, fatto salvo quanto disposto dall'art. 95-bis (Revoca dell'acquisto o della sottoscrizione), comma 2 del TUF, che recita testualmente: "Gli investitori che hanno già concordato di acquistare o sottoscrivere i prodotti finanziari prima della pubblicazione di un supplemento hanno il diritto, esercitabile entro il termine indicato nel supplemento e comunque non inferiore a due giorni lavorativi dopo tale pubblicazione, di revocare la loro accettazione".*



**JSH GROUP S.p.A.**  
**SEDE LEGALE: Milano (MI), Galleria del Corso n. 1**  
**SEDE OPERATIVA: Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56**  
**Iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano**  
**Codice fiscale e Partita I.V.A.: 03818200408**

### **CONDIZIONI DEFINITIVE DELL'OFFERTA**

<b>Denominazione Obbligazione</b>	JSH Fixed Rate Bond 2019
<b>Codice ISIN</b>	IT0004991706
<b>Importo massimo di emissione</b>	Euro 4.950.000
<b>Periodo di Offerta</b>	Primo Periodo di Offerta: dal 2 dicembre 2013 al 28 gennaio 2014 Secondo Periodo di Offerta: dal 2 febbraio 2014 al 31 marzo 2014
<b>Lotto minimo</b>	N. 1 quota, pari a Euro 50.000
<b>Prezzo di emissione</b>	50.000
<b>Prezzo di rimborso</b>	50.000
<b>Data di Emissione</b>	31 gennaio 2014
<b>Data di Godimento</b>	31 gennaio 2014
<b>Data di Scadenza</b>	31 gennaio 2019
<b>Tasso di interesse</b>	7,50% lordo annuo
<b>Data Pagamento delle cedole</b>	31 gennaio di ciascun anno
<b>Valuta di riferimento</b>	Euro
<b>Convenzione di calendario</b>	Following business day e Target
<b>Agente per il Calcolo</b>	JSH GROUP
<b>Base di calcolo</b>	Actual/Actual (ICMA)

#### **Piano di ammortamento del prestito**

<b>Scadenza cedole</b>	31 gennaio 2015	31 gennaio 2016	31 gennaio 2017	31 gennaio 2018	31 gennaio 2019
<b>Percentuale del prestito rimborsato</b>	-	20%	20%	20%	40%



**JSH GROUP S.p.A.**  
**SEDE LEGALE:** Milano (MI), Galleria del Corso n. 1  
**SEDE OPERATIVA:** Rimini (RN), via Circonvallazione Meridionale n. 56  
**Iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano**  
**Codice fiscale e Partita I.V.A.: 03818200408**

**BILANCIO DI ESERCIZIO 2012**

# BILANCIO ESERCIZIO

## Informazioni generali sull'impresa

### Dati anagrafici

*Denominazione:* JSH GROUP S.R.L.  
*Sede:* Rimini - Corso  
 Giovanni XXIII, 131  
*Capitale Sociale:* 100.000  
*Capitale Sociale Interamente Versato:* NO  
*Codice CCIAA:* 155  
*Partita IVA:* 03818200408  
*Codice Fiscale:* 03818200408  
*Numero Rea:* 309808  
*Forma Giuridica:* S.R.L.  
*Settore di Attività Prevalente (ATECO):* 829999  
*Società in liquidazione:* NO  
*Società con socio unico:* NO  
*Società sottoposta ad altrui attività di  
 direzione e coordinamento:* NO  
*Denominazione della società o ente che  
 esercita l'attività di direzione e  
 coordinamento:*  
*Appartenenza a un Gruppo:* NO  
*Denominazione della Società  
 Capogruppo:*  
*Paese della Capogruppo:*

## Stato patrimoniale

	31-12-2012	31-12-2011
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
Parte richiamata		
Parte da richiamare	36.000	0
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>36.000</b>	<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	287	574
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	0
4) concessioni, licenze, marchi e diritti	3.832	0

simili		
5) avviamento	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	0	0
7) altre.	0	0
Totale immobilizzazioni immateriali	4.119	574
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	0	0
2) impianti e macchinario	1.943	0
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	10.174	5.156
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	0	0
Totale immobilizzazioni materiali	12.117	5.156
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni		
a) imprese controllate	518.000	0
b) imprese collegate	4.000	0
c) imprese controllanti	0	0
d) altre imprese	0	0
Totale partecipazioni	522.000	0
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	0	0
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	0	0
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
d) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	107	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	107	0
Totale crediti	107	0
3) altri titoli	0	0
4) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)		
Totale immobilizzazioni finanziarie	522.107	0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>538.343</b>	<b>5.730</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>I - Rimanenze</b>		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0
3) lavori in corso su ordinazione	0	0
4) prodotti finiti e merci	0	0
5) acconti	0	0
Totale rimanenze	0	0
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	88.298	81.196
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0

Totale crediti verso clienti	88.298	81.196
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	184.853	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese controllate	184.853	0
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.449	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso imprese collegate	9.449	0
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso controllanti	0	0
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.126	678
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti tributari	2.126	678
4-ter) imposte anticipate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale imposte anticipate	0	0
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.394	107
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	4.394	107
Totale crediti	289.120	81.981
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	0	0
2) partecipazioni in imprese collegate	0	0
3) partecipazioni in imprese controllanti	0	0
4) altre partecipazioni	0	0
5) azioni proprie	0	0
azioni proprie, valore nominale complessivo (per memoria)		
6) altri titoli.	10.000	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	10.000	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	72.655	4.916
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa.	1.257	1.012
Totale disponibilità liquide	73.912	5.928
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>373.032</b>	<b>87.909</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti attivi	508	0
Disaggio su prestiti emessi		
<b>Totale ratei e risconti (D)</b>	<b>508</b>	<b>0</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>947.883</b>	<b>93.639</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale.	100.000	10.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni.	0	0
III - Riserve di rivalutazione.	0	0
IV - Riserva legale.	483	483
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio.	0	0

VII - Altre riserve, distintamente indicate.		
Riserva straordinaria o facoltativa		
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari		
Riserva ammortamento anticipato		
Riserva per acquisto azioni proprie.		
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distribuibile 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		
Riserva per utili su cambi		
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
Riserve da condono fiscale:		
Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823;		
Riserva da condono ex L. 7 agosto 1982, n. 516;		
Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413.		
Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289.		
Totale riserve da condono fiscale		
Varie altre riserve	7.524	7.524
Totale altre riserve	7.524	7.524
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo.	-9.066	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio.		
Utile (perdita) dell'esercizio.		
Acconti su dividendi		
Copertura parziale perdita d'esercizio		
Utile (perdita) residua	6.515	-9.066
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>105.456</b>	<b>8.941</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) altri	0	0
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>18.053</b>	<b>5.408</b>
<b>D) Debiti</b>		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni	0	0
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale obbligazioni convertibili	0	0
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0

esigibili oltre l'esercizio successivo	0	1.636
Totale debiti verso soci per finanziamenti	0	1.636
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	62.659	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso banche	62.659	0
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso altri finanziatori	0	0
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale acconti	0	0
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.382	33.070
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso fornitori	50.382	33.070
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	0	0
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	540.836	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	540.836	0
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese collegate	0	0
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso controllanti	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	96.213	17.385
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti tributari	96.213	17.385
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	14.242	3.565
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	14.242	3.565
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	39.940	16.229
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti	39.940	16.229
<b>Totale debiti</b>	<b>804.272</b>	<b>71.885</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>		
Ratei e risconti passivi	20.102	7.405
Aggio su prestiti emessi		
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>20.102</b>	<b>7.405</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>947.883</b>	<b>93.639</b>

---

## Conti d'ordine

---

31-12-2012

31-12-2011

### Conti d'ordine

#### Rischi assunti dall'impresa

##### Fideiussioni

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese
- Totale fideiussioni

##### Avalli

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese
- Totale avalli

##### Altre garanzie personali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese
- Totale altre garanzie personali

##### Garanzie reali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese
- Totale garanzie reali

##### Altri rischi

- crediti ceduti pro solvendo
- altri
- Totale altri rischi

#### Totale rischi assunti dall'impresa

#### Impegni assunti dall'impresa

Totale impegni assunti dall'impresa

#### Beni di terzi presso l'impresa

- merci in conto lavorazione
- beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato
- beni presso l'impresa in pegno o cauzione
- altro

#### Totale beni di terzi presso l'impresa

#### Altri conti d'ordine

Totale altri conti d'ordine

#### Totale conti d'ordine

---

## Conto economico a valore e costo della produzione (schema civilistico)

	31-12-2012	31-12-2011
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione:</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	831.950	177.374
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	0
altri	64	7
Totale altri ricavi e proventi	64	7
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>832.014</b>	<b>177.381</b>
<b>B) Costi della produzione:</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	26.093	1.191
7) per servizi	352.875	96.178
8) per godimento di beni di terzi	7.986	108
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	312.275	70.916
b) oneri sociali	53.414	7.449
c) trattamento di fine rapporto	19.060	5.408
d) trattamento di quiescenza e simili	0	0
e) altri costi	0	0
Totale costi per il personale	384.749	83.773
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.245	287
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.747	464
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	0	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.992	751
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) accantonamenti per rischi	0	0
13) altri accantonamenti	0	0
14) oneri diversi di gestione	21.881	2.670
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>796.576</b>	<b>184.671</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>35.438</b>	<b>-7.290</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari:</b>		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate		
altri	0	0
Totale proventi da partecipazioni	0	0
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0

da imprese controllanti	0	0
altri	0	4
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	4
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	0	0
da imprese collegate	0	0
da imprese controllanti	0	0
altri	3	0
Totale proventi diversi dai precedenti	3	0
Totale altri proventi finanziari	3	4
17) interessi e altri oneri finanziari		
a imprese controllate	0	0
a imprese collegate	0	0
a imprese controllanti	0	0
altri	1.329	136
Totale interessi e altri oneri finanziari	1.329	136
17-bis) utili e perdite su cambi	0	0
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>-1.326</b>	<b>-132</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie:</b>		
18) rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale rivalutazioni	0	0
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	0
<b>Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E) Proventi e oneri straordinari:</b>		
20) proventi		
plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n 5	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
altri	1	0
Totale proventi	1	0
21) oneri		
minusvalenze da alienazioni i cui effetti contabili non sono iscrivibili al n 14	0	0
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
altri	0	2
Totale oneri	0	2
<b>Totale delle partite straordinarie (20 - 21)</b>	<b>1</b>	<b>-2</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C)</b>		

<b>+ - D + - E)</b>	34.113	-7.424
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	27.598	1.642
imposte differite	0	0
imposte anticipate	0	0
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	<u>27.598</u>	<u>1.642</u>
<b>23) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<u>6.515</u>	<u>-9.066</u>

---

*I valori si intendono espressi in euro*

---

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2011-01-04

## NOTA INTEGRATIVA

### Premessa

La società JSH Group S.r.l. è stata costituita il 6 luglio 2009 ed al termine dell'esercizio – quarto di attività sociale – ha conseguito un utile pari a 6.515 euro.

Nel corso dell'esercizio in disamina, la società ha:

- continuato a svolgere servizi di consulenza ad imprese operanti nel settore alberghiero nonché ad investitori nel medesimo settore turistico;
- assunto la veste di capofila di un gruppo composto dalle seguenti società di capitali (tutte operanti direttamente nella gestione di strutture ricettive)
  - Fiano Romano Gestioni S.r.l.;
  - Punta Ala Re S.r.l.;
  - Galzignano Gestioni S.r.l.;
  - Roma Gestioni S.r.l.;
  - Roma Ovest S.r.l.;
- aumentato il proprio capitale sociale, ora stabilito in 100.000 euro;
- modificato la propria denominazione sociale in quella odierna (in precedenza la società era denominata "JSH Professional Services S.r.l.").

### Criteri di formazione

Il presente bilancio è redatto in forma ordinaria nonostante sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice civile. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né quote proprie o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né quote proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e / o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

### Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare 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.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso dell'esercizio e imputati direttamente alle singole voci.

#### *Materiali*

Sono iscritte sono iscritte al costo di acquisto, debitamente rettificato dai fondi ammortamento stanziati a tutto il 31 dicembre 2012. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

#### *Finanziarie*

Le immobilizzazioni finanziarie, rappresentate prevalentemente da una serie di partecipazioni di cui si dirà in prosieguo e sono state valutate al costo d'acquisto.

### **Crediti**

Sono esposti al presumibile valore di realizzo pari al valore nominale.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio per un importo pari alla loro effettiva consistenza.

### **Debiti**

Sono rilevati al loro valore nominale.

### **Ratei e risconti**

Le voci in disamina accolgono proventi ed oneri di competenza dell'esercizio ma esigibili o da sostenersi in esercizi successivi, e ciò in ossequio al disposto dell'art. 2424 bis, sesto comma, Cod. Civ..

### **Imposte sul reddito**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

In relazione alle imposte di competenza dell'esercizio, si evidenzia che la società ha stanziato:

- quanto al comparto dell'IRES, l'importo di € 14.928;
  - quanto al comparto dell'IRAP, l'importo di € 12.670.
- Inoltre, preso atto dell'esiguità delle variazioni fiscali temporanee, s'è ritenuto di non dover procedere allo stanziamento di imposte anticipate e differite su dette poste.

### Trattamento di fine rapporto

Tale fondo rappresenta il debito della società verso i dipendenti in forza alla società al 31 dicembre 2012 e ciò in ragione del seguente utilizzo:

<i>Fondo al 31/12/2011</i>	<i>incrementi</i>	<i>decrementi</i>	<i>Fondo al 31/12/2012</i>
5.408	19.060	-6.415	18.053

### Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

## Attività

### I. Immobilizzazioni immateriali

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	574	4.119	3.545

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	Ammortamenti	Saldo al 31/12/2012
Spese societarie	574	0	-287	287
Marchi	0	4.790	-958	3.832
	<b>574</b>	<b>4.790</b>	<b>-1245</b>	<b>4.119</b>

### II. Immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	5.156	12.117	6.961

Descrizione	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	Ammortamenti	Saldo al 31/12/2012
Impianti	0	2.100	-157	1.943
Mobili e Arredi	3.620	0	-587	3.033
Macchine elettroniche	1.536	6.607	-1.002	7.141
Arr.to	0	0	-1	0
	<b>5.156</b>	<b>8.707</b>	<b>-1.747</b>	<b>12.117</b>

### II. Immobilizzazioni Finanziarie

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	0	522.107	522.107

Descrizione	valore al	Partecipazione Capitale	Risultato	Patrimonio
-------------	-----------	-------------------------	-----------	------------

	31/12/2012	(quota)	(in euro)	2012	Netto
Fiano Romano Gestioni S.r.l.	100.000	100%	100.000	12.530	84.398
Punta Ala Re S.r.l.	390.000	80%	10.000	9.052	29.491
Roma Gestioni S.r.l.	10.000	100%	10.000	45.915	55.914
Roma Ovest S.r.l.	10.000	100%	10.000	-12.330	7.670
Galzignano Gestioni S.r.l.	8.000	80%	10.000	-978	9.022
JSH Framon Hotels S.r.l.	4.000	40%	10.000	-1.225	6.942
	<b>522.000</b>				

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Depositi cauzionali	107	0	107
	<b>107</b>	<b>0</b>	<b>107</b>

## II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
81.981	289.120	207.139

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Credito vs. clienti	88.298	0	88.298
Credito vs. controllate per operazioni di natura commerciale	184.853	0	184.853
Credito vs. collegate per operazioni di natura commerciale	9.449	0	9.449
Crediti tributari	2.126	0	2.126
Depositi cauzionali	3.594	0	3.594
Crediti vari vs. terzi	800	0	800
	<b>289.120</b>	<b>0</b>	<b>289.120</b>

## III. Attività finanziarie circolanti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
0	10.000	10.000

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Impiego temporaneo di liquidità	10.000	0	10.000
	<b>10.000</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>

## IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
5.928	73.912	67.984

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012
Depositi bancari e postali	4.916	72.655
Denaro e altri valori in cassa	1.012	1.257
	<b>5.928</b>	<b>73.912</b>

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

## Passività

**A) Patrimonio netto**

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni	
	8.940	105.457	96.517	
<b>Descrizione</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31/12/2012</b>
Capitale	10.000	90.000	0	100.000
Riserva legale	483	0	0	483
Riserve straordinarie	7.523	1	0	7.524
Perdite portate a nuovo	0	0	-9.066	-9.066
Utile (perdita) dell'esercizio	-9.066	15.581	0	6.515
<b>Totale</b>	<b>8.940</b>	<b>105.582</b>	<b>-9.066</b>	<b>105.456</b>

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	100.000	B			
Riserva legale	483	A,B			
Riserva straordinaria	7.524	A,B	7.524	7.524	

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

**D) Debiti**

	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	71.886	804.272	732.386

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti tributari	96.213	0	96.213
Debiti verso fornitori	50.382	0	50.382
Debito v/banche	62.659	0	62.659
Debiti vs. Enti prev.li	14.242	0	14.242
Debiti per rapporti di lavoro	34.716	0	34.716
Altri debiti	5.224	0	5.224
Debito v/imprese controllate	540.836	0	540.836
Arr.to	0	0	0
	<b>804.272</b>	<b>0</b>	<b>804.272</b>

**E) Ratei e risconti**

Si elenca la composizione della voce ratei e risconti.

Tipologia	Ratei e risconti attivi	Ratei e risconti passivi
Ratei passivi ferie e permessi		13.806
Ratei passivi quattordicesima		6.296
Risconti attivi su canoni	126	

Risconti attivi su premi assicurativi	218	
Altri risconti attivi	164	
<b>Totale ...</b>	<b>508</b>	<b>20.102</b>

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
177.381	832.014	654.633

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	177.374	831.950	654.576
Sopravvenienze attive	7	64	57
	<b>177.381</b>	<b>832.014</b>	<b>654.633</b>

### B) Costi della Produzione

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
184.671	796.576	611.905

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Costi per acquisto di beni	1.191	26.093	24.902
Costi per servizi	96.178	352.875	256.697
Godimento beni di terzi	108	7.986	7.878
Spese per personale dipendente	83.773	384.749	300.976
Ammortamento	751	2.992	2.241
Oneri diversi di gestione	2.670	21.881	19.211
	<b>184.671</b>	<b>796.576</b>	<b>611.905</b>

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
-132	-1.326	-1.194

Descrizione	31/12/2011	31/12/2012	Variazioni
Interessi attivi su conti correnti	4	3	1
Interessi passivi su versamenti IVA trimestrali	-116	-748	-632
Altri interessi passivi	-20	-580	-560
Arr.to	0	-1	-1
	<b>-132</b>	<b>-1326</b>	<b>-1192</b>

(articolo 2427 Codice civile, n. 16 bis)

Segnatamente a quanto previsto dal presente articolo (introdotto dall'art. 37 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39) si evidenzia che la società è priva – per non incorrere negli specifici obblighi di legge – vuoi del revisore legale vuoi del collegio sindacale.

(articolo 2427 Codice civile, numeri da 17 a 21)

Con riferimento alla disciplina civilistica in oggetto, si provvede a segnalare che la società:

- fra le poste del passivo patrimoniale non annovera finanziamenti (vuoi infruttiferi che onerosi) concessibile dai soci;
- non ha patrimoni destinati a specifici affari (secondo la disciplina prevista dall'art. 2447-bis e seguenti del Codice civile).

(articolo 2427 Codice civile, primo comma, n. 22-bis)

In ossequio al disposto introdotto dal D.Lgs. 173/2008, si comunica che le operazioni con parti correlate sono state realizzate a valori di mercato.

(combinato disposto degli artt. 2435-bis 5° comma – 2428, comma 2 punti 3 e 4)

Con riferimento alla disciplina civilistica in oggetto, si vuole segnalare che la società nel corso dell'esercizio in disamina:

- ✓ non ha proceduto ad acquisti ed alienazioni di partecipazioni in società controllanti;
- ✓ non detiene, a ragione della sua natura giuridica, quote di capitale proprio fra gli elementi dell'attivo.

#### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Si propone all'assemblea di utilizzare l'utile conseguito nell'esercizio in commento, pari a 6.515 euro, a totale copertura delle perdite pregresse.

— ●●● — ●●● —

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**

Andrea Cigarini

---

Il sottoscritto amministratore dichiara la conformità del documento informatico all'originale trascritto nei libri della società o comunque detenuto, ai sensi dell'art. 23 Dlgs 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) e dichiara inoltre che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale ed il conto economico e la presente nota integrativa in formato pdf/A-1 sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società. Rimini, 26 luglio 2013

## *JSH GROUP S.R.L.*

capitale sociale € 100.000,00 (versato per € 64.000)

Sede in Rimini - Corso Giovanni XXIII, 131

Registro Imprese di Rimini n. 03818200408 - R.E.A. n. 309808

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

### **Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2012**

Signori Soci,

l'esercizio sociale chiuso al 31/12/2012 evidenzia un risultato positivo pari a 6.515 euro.

#### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività.**

La società JSH Group S.r.l. è stata costituita il 6 luglio 2009 ed al termine dell'esercizio in disamina – quarto di attività sociale – ha conseguito un utile pari a 6.515 euro.

Nel corso del 2012 la società ha:

- continuato a svolgere servizi di consulenza ad imprese operanti nel settore alberghiero nonché ad investitori nel medesimo settore turistico;
- aumentato il proprio capitale sociale, ora stabilito in 100.000 euro;
- modificato la propria denominazione sociale in quella odierna (in precedenza la società era denominata “JSH Professional Services S.r.l.”).

In particolare, sul finire del 2012, il disegno imprenditoriale strutturato dall'organo di amministrazione ha portato la società ad essere la capofila di un gruppo societario composto da una serie di società tutte operanti direttamente nella gestione di strutture ricettive.

Nel dettaglio, trattasi delle partecipazioni:

- al 100% del capitale sociale della Fiano Romano Gestioni S.r.l. – società avente sede a Rimini, munita di codice fiscale e partita IVA n. 03866810405 dotata di capitale sociale pari ad € 100.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – del contratto di affitto dell'albergo “Eurohotel”, ubicato nel Comune di Fiano Romano. L'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012 ha prodotto un utile di 12.530 euro sicché il patrimonio netto della società si attesta su € 84.398; detta Fiano Romano Gestioni, in particolare, risulta inoltre essere titolare del 50% del capitale sociale della Firenze Gestioni S.r.l. – società avente sede a Rimini, munita di codice fiscale e partita IVA n. 04017410400 dotata di capitale sociale pari ad € 10.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – del contratto di affitto dell'Hotel Home, sito a Firenze. L'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012, per il quale alla data odierna il relativo bilancio d'esercizio non risulta ancora approvato dall'assemblea dei soci (per ragioni esclusivamente imputabili alle vicissitudini giudiziarie nelle quali è incorso l'altro socio Masoledo s.r.l.), ha registrato una perdita di 90.778 euro sicché il patrimonio netto di quest'ultima società è stato completamente eroso;
  - all'80% del capitale sociale della Punta Ala Re S.r.l. – società avente sede a Rimini, munita di codice fiscale e partita IVA n. 10801151001 dotata di capitale sociale pari ad € 10.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – del contratto di affitto dell'azienda alberghiera denominata “Golf Hotel Punta Ala”, nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR), in Località Punta Ala. L'esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012 ha prodotto un utile di 9.052 euro sicché il patrimonio netto della società si attesta su € 29.491;
-

- al 100% del capitale sociale della Roma Gestioni S.r.l. – società avente sede a Rimini, munita di codice fiscale e partita IVA n. 04018310401 dotata di capitale sociale pari ad € 10.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – del contratto di affitto dell’azienda alberghiera denominata “Radisson Blu Hotel ES”, nel Comune di Roma alla Via Filippo Turati n. 171. L’esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012 ha prodotto un utile di 45.915 euro sicché il patrimonio netto della società si attesta su € 55.914;
- al 100% del capitale sociale della Roma Ovest S.r.l. – società avente sede a Rimini, munita di codice fiscale e partita IVA n. 04026780405 dotata di capitale sociale pari ad € 10.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – del contratto di locazione dell’ immobile ad uso alberghiero per il momento denominato “JSH Hotel Rome” (prossimo all’affissione del marchio “Holiday Inn”), sito a Roma in Via della Pisana 374, che ha aperto in data 15 marzo 2013. L’esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012 ha registrato una perdita di 12.330 euro, essendo, di fatto, la società inattiva a tale data, sicché il patrimonio netto della società si attesta su € 7.670;
- all’80% del capitale sociale della Galzignano Gestioni S.r.l. – società avente sede a Galzignano Terme, munita di codice fiscale e partita IVA n. 04627840285 dotata di capitale sociale pari ad € 10.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – del contratto di locazione del comprensorio ricettivo-termale denominato “Radisson Blu Galzignano Terme Resort”, sito a Galzignano Terme (PD). L’esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012 ha registrato una perdita di 978 euro sicché il patrimonio netto della società si attesta su € 9.022;
- al 40% del capitale sociale della JSH Framon Hotels S.r.l. – società partecipata in misura maggioritaria dal gruppo Framon di Messina ed avente sede nel medesimo capoluogo siculo, munita di codice fiscale e partita IVA n. 03049960838 dotata di capitale sociale pari ad € 10.000 i.v. e titolare – in qualità di conduttrice – dei contratti di affitto degli alberghi Grand Hotel Liberty e Royal Palace Hotel di Messina, stipulati nel mese di maggio del 2013. L’esercizio chiuso alla data del 31 dicembre 2012 ha registrato una perdita di 1.225 euro sicché il patrimonio netto della società si attesta su € 6.942. Si precisa che il socio Framon Hotels S.r.l. ha effettuato un versamento dell’importo pari a € 3.058 a copertura integrale delle perdite conseguite negli esercizi precedenti, ricostituendo integralmente, in tal modo, la consistenza del patrimonio netto della società fino ad Euro 10.000.

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.

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b> (Importi in unità di €)				
	<b>2012</b>	(% dei ricavi)	<b>2011</b>	(% dei ricavi)
Ricavi delle vendite	€ 831.950		€ 177.374	
Produzione interna	€ 0		€ 0	
<b>VALORE DELLA PRODUZIONE OPERATIVA</b>	<b>€ 831.950</b>		<b>€ 177.374</b>	
Costi esterni operativi	€ 386.954	47%	€ 97.477	55%
Valore aggiunto	€ 444.996	53%	€ 79.897	45%
Costi del personale	€ 384.749	46%	€ 83.773	47%
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 60.247</b>	<b>7%</b>	<b>-€ 3.876</b>	<b>-2%</b>
Ammortamenti e accantonamenti	€ 2.992	0%	€ 751	0%
<b>RISULTATO OPERATIVO</b>	<b>€ 57.255</b>	<b>7%</b>	<b>-€ 4.627</b>	<b>-3%</b>
Risultato dell'area accessoria	-€ 21.817	-3%	-€ 2.663	-2%
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri finanziari)	€ 3	0%	€ 4	0%
<b>EBIT NORMALIZZATO</b>	<b>€ 35.441</b>	<b>4%</b>	<b>-€ 7.286</b>	<b>-4%</b>
Risultato dell'area straordinaria	€ 1	0%	-€ 2	0%
<b>EBIT INTEGRALE</b>	<b>€ 35.442</b>	<b>4%</b>	<b>-€ 7.288</b>	<b>-4%</b>
Oneri finanziari	€ 1.329	0%	€ 136	0%
<b>RISULTATO LORDO</b>	<b>€ 34.113</b>	<b>4%</b>	<b>-€ 7.424</b>	<b>-4%</b>

Imposte sul reddito	€ 27.598	3%	€ 1.642	1%
<b>RISULTATO NETTO</b>	€ 6.515	1%	-€ 9.066	-5%

### Principali accadimenti intervenuti nei primi mesi del corrente esercizio 2013

La società non ha effettuato investimenti diretti nel corso del primo semestre dell'esercizio 2013.

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

La società non possiede azioni e/o quote di società controllanti, mentre, stante la propria natura giuridica, non può detenere quote proprie. Nel corso dell'esercizio non ha proceduto ad alcun acquisto in merito.

Le novità contenute nel D.Lgs. 32/2007 dispongono che nella presente relazione si operi un'analisi finanziaria (della società) tale da consentire a tutti gli *stakeholders* un sufficiente grado di conoscenza della situazione della società stessa.

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, in JSH GROUP SRL, gli esiti seguenti

A) Quoziente primario di struttura	$Mezzi\ propri / Attivo\ fisso$	0,20
B) Quoziente secondario di struttura	$(Mezzi\ propri + Passività\ consolidate) / Attivo\ fisso$	0,20

La dottrina ritiene che un *quoziente primario di struttura* (indicante la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri le attività immobilizzate dell'azienda) segnala, se superiore a 1, 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 0,20 – conferma il fatto che il di lei l'equilibrio patrimoniale risulta ancora salvaguardato.

Con riferimento alla composizione delle fonti di finanziamento ed al correlato indicatore di solvibilità (a proposito dei quali si riportano di seguito i risultati ottenuti nel 2012),

Quoziente di indebitamento complessivo	$(Pml + Pc) / Mezzi\ Propri$	7,99
Quoziente di indebitamento finanziario	$Passività\ di\ finanziamento / Mezzi\ Propri$	5,72
Quoziente di disponibilità	$Attivo\ circolante / Passività\ correnti$	0,49

Dopodiché si conclude la presente relazione proponendo all'assemblea di utilizzare integralmente il conseguito utile d'esercizio di € 6.515 a totale copertura delle perdite pregresse.

Egredi soci,

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

Rimini, 8 luglio 2012

Il Presidente del C.d.A.  
Sig. Andrea Cigarini

Il sottoscritto amministratore dichiara la conformità del documento informatico all'originale trascritto nei libri della società o comunque detenuto, ai sensi dell'art. 23 Dlgs 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale) e dichiara inoltre che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale ed il conto economico e la presente relazione sulla gestione in formato pdf/A-1 sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società. Rimini, 26 luglio 2013



**JSH Group Srl**

**Relazione della società di revisione  
Bilancio 31 dicembre 2012**

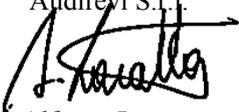
## Relazione della società di revisione

All'Assemblea dei Soci della  
JSH Group Srl

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della JSH Group Srl chiuso al 31 dicembre 2012. La responsabilità della redazione del bilancio in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione compete agli Amministratori della JSH Group Srl. È nostra responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile. La presente relazione non è emessa ai sensi di legge, stante il fatto che la JSH Group Srl, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, non era obbligata alla revisione contabile ex art. 2409 – bis del Codice Civile.
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.  

Il bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi, secondo quanto richiesto dalla legge, non è stato assoggettato a revisione contabile non sussistendone i requisiti di legge. I suddetti dati sono stati da noi esaminati limitatamente al fine dell'espressione del giudizio sul bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 e pertanto le conclusioni espresse nella presente relazione non si estendono ai dati comparativi.
3. A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio della JSH Group Srl al 31 dicembre 2012 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione; esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Società.

Milano, 15 luglio 2013

Audirevi S.r.l.  
  
Alfonso Laratta  
(Socio)

**Uffici: – Milano – Roma – Brescia – Lecce– Pescara**

## ***JSH GROUP S.R.L.***

capitale sociale € 100.000,00

Sede in Rimini - Circonvallazione meridionale 56

Registro Imprese di Rimini n. 03818200408 - R.E.A. n. 309808

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

### **VERBALE DI ASSEMBLEA DEI SOCI**

L'anno duemilatredici il giorno 18 del mese di luglio, alle ore 18,30, presso la sede sociale, si è riunita l'Assemblea dei soci della società.

Assume la presidenza della riunita assemblea il presidente del consiglio di amministrazione, sig. Cigarini Andrea, il quale immediatamente constata e fa constatare che:

- alla convocazione della presente Assemblea non si è fatto luogo secondo le formalità previste dall'art. 2479-bis del Codice civile e dallo statuto;
- nelle persone dei consiglieri sigg. Aurelio Tontini, Raniero Amati e Andrea Italo Moresco, nonché di quella di sé medesimo, è presente l'intero organo amministrativo e l'intera compagine societaria.

Tutto ciò premesso, il presidente dichiara la presente assemblea dei soci validamente costituita e, pertanto, ampiamente legittimata a discutere e deliberare sugli argomenti proposti nell'ordine del giorno che segue:

- 1) esame del bilancio chiuso al 31 dicembre 2012 e deliberazioni consequenziali;
- 2) varie ed eventuali.

Prima di passare alla trattazione degli esposti argomenti, il presidente chiama il sig. Aurelio Tontini a svolgere le funzioni di segretario verbalizzante e, quindi, dichiara aperta la seduta.

Passando al primo argomento iscritto all'ordine del giorno, il presidente procede alla lettura della bozza di bilancio predisposta dal consiglio di amministrazione.

Al termine dell'esposizione, l'assemblea

delibera:

- di approvare, senza modificazione alcuna, il bilancio così come predisposto dal consiglio di amministrazione;

- di utilizzare l'utile di esercizio, pari a 6.515 euro, a totale copertura delle perdite pregresse.

Null'altro essendovi da deliberare, il presidente dichiara tolta la seduta alle ore 19,05 , previa redazione, lettura, approvazione e sottoscrizione del presente verbale.

Il presidente  
(sig. Andrea Cigarini)

Il segretario  
(sig. Aurelio Tontini)

Il sottoscritto amministratore dichiara la conformità del documento informatico all'originale trascritto nei libri della società o comunque detenuto, ai sensi dell'art. 23 Dlgs 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale).